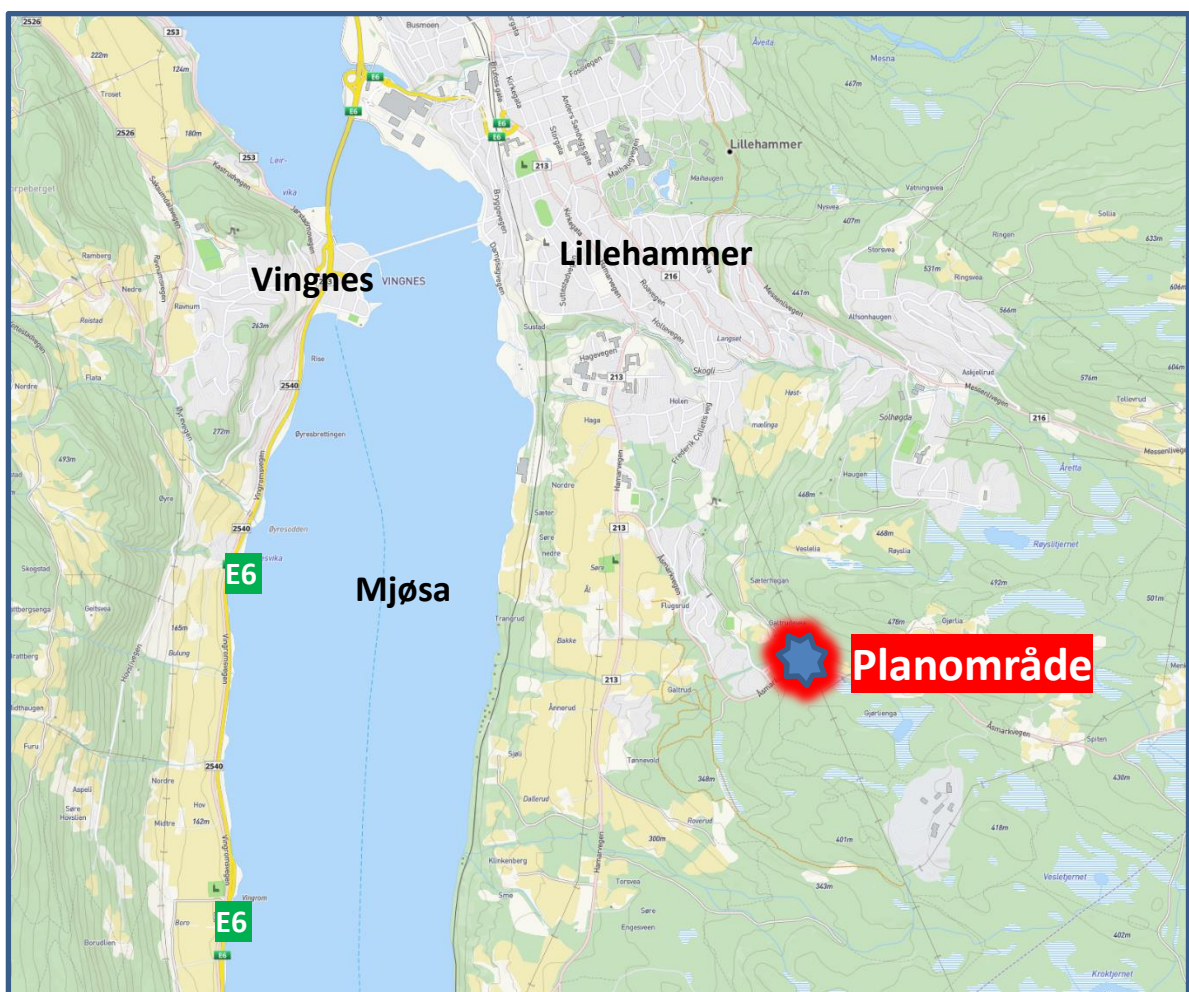


Tiltakshaver:
Kaulum Invest AS

**Lillehammer
kommune
AREALPLAN-ID
2020p152e13**

Reguleringsplan for Galterudskogen 92/52

Planbeskrivelse



INNHold

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2. PLANOMRÅDET	5
3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	6
4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS	7
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
6. KONSEKVENSER AV PLANEN	15

PLANMATERIALET BESTÅR AV:

- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse (dette notatet)
- Illustrasjonsplan (tegning C01)
- VA- og overvannshåndtering (tegning GH01)
- ROS-analyse



1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Kaulum Invest AS er grunneier for eiendommen 92/52 i Søre Ål, se kartutsnitt nedenfor.

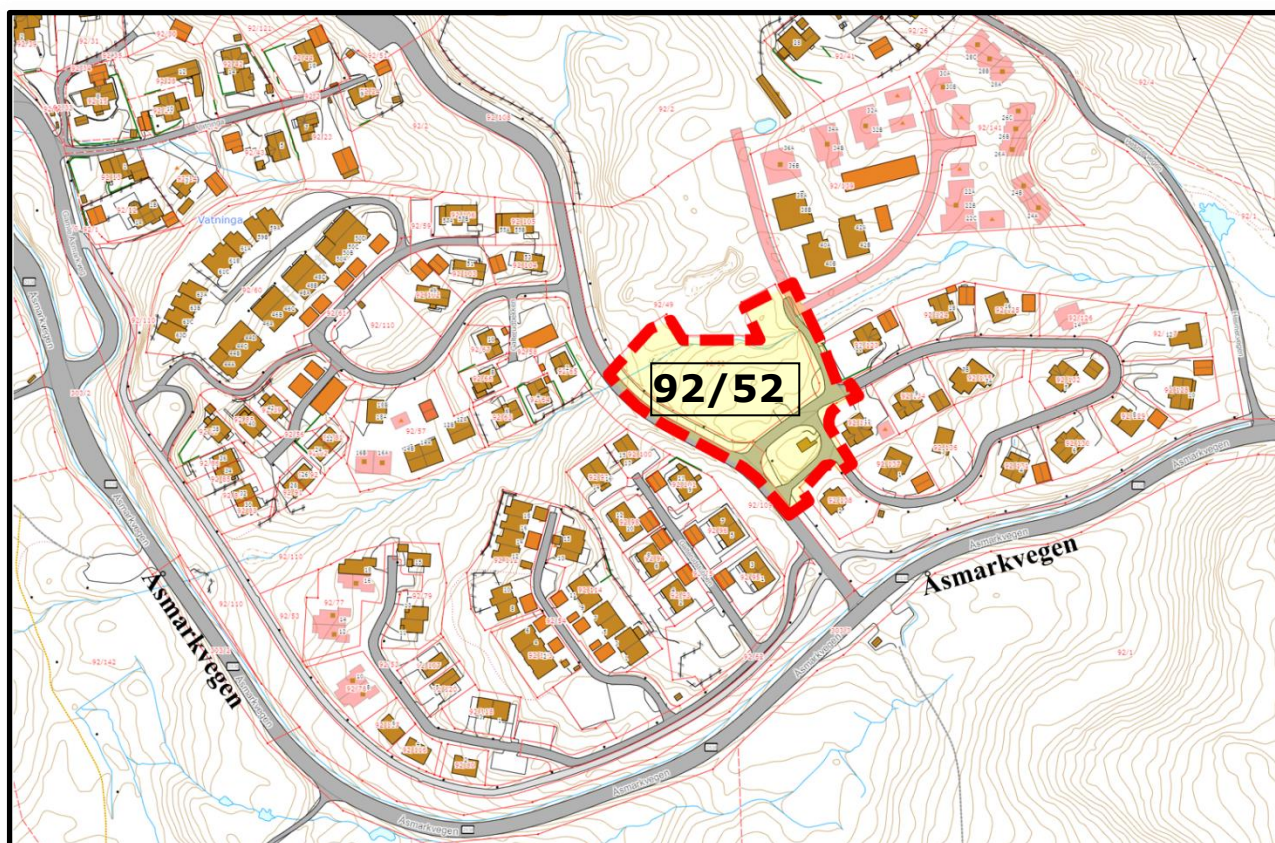
Området har tidligere vært regulert til barnehage, men er i gjeldende kommuneplan, arealdelen, vist som fremtidig boligområde, med krav om regulering.

Grunneier ønsker å utvikle eiendommen for to- og firemannsboliger, i samsvar med intensjoner i gjeldende kommuneplan, arealdelen, og har derfor utarbeidet en ny reguleringsplan for området.

Planarbeidet gjennomføres av Structor Lillehammer AS på vegne av Kaulum Invest AS, i samarbeid med Lillehammer kommune.

Følgende er kontaktpersoner:

- **Lillehammer kommune**
Mathilde Hjort
Telefon 61 10 77 00 Mail: mathilde.hjort@lillehammer.kommune.no
- **Kaulum Invest AS**
Asle Kaulum
Telefon 926 62 502 Mail: asle@rikabyggelementer.no
- **Structor Lillehammer AS**
Harald Snippen
Telefon 932 43 076 Mail: harald.snippen@structor.no



2. PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i et område som er under utbygging. Området er tidligere regulert til barnehage, men er i siste utgave av kommuneplanen vist som boligområde.

Planområdet er på ca 6,8 dekar, inklusive eksisterende veg- og trafikkarealer etc. Eiendommen 92/52, som er utgangspunkt for planarbeidet, er på ca 4,1 dekar. Gjennom området renner en bekk, som tidligere er ført i stikkrenne gjennom veger oppstrøms og nedstrøms, og bekkeløpet et steinsatt. Deler av området er bearbeidet i forbindelse med tidligere anleggsarbeider i området, mens andre deler består av vegetasjonsdekt mark, og det går en skiløype gjennom området.

Kaulum Invest har i utgangspunktet kun ønske om å regulere sin eiendom, gnr/bnr 92/52.

Ved oppstart av planarbeidet ble det, etter ønske fra Lillehammer kommune, medtatt et større areal, vist med oransje og grønn farge i figuren nedenfor, regulert til snuplass for buss i tidligere reguleringsplan. Det er også etablert et anlegg for avfallshåndtering med nedgravde tanker (Moloc) i området.

Disse områdene er i gjeldende plan, regulert til offentlige formål, og Lillehammer kommune ønsket dette omregulert til private formål. Planforslaget viser en slik omregulering, og det anses nå ikke aktuelt å etablere snuplass for buss i området. Moloc-anlegget reguleres med sikte på fremtidig utvidelse.



3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

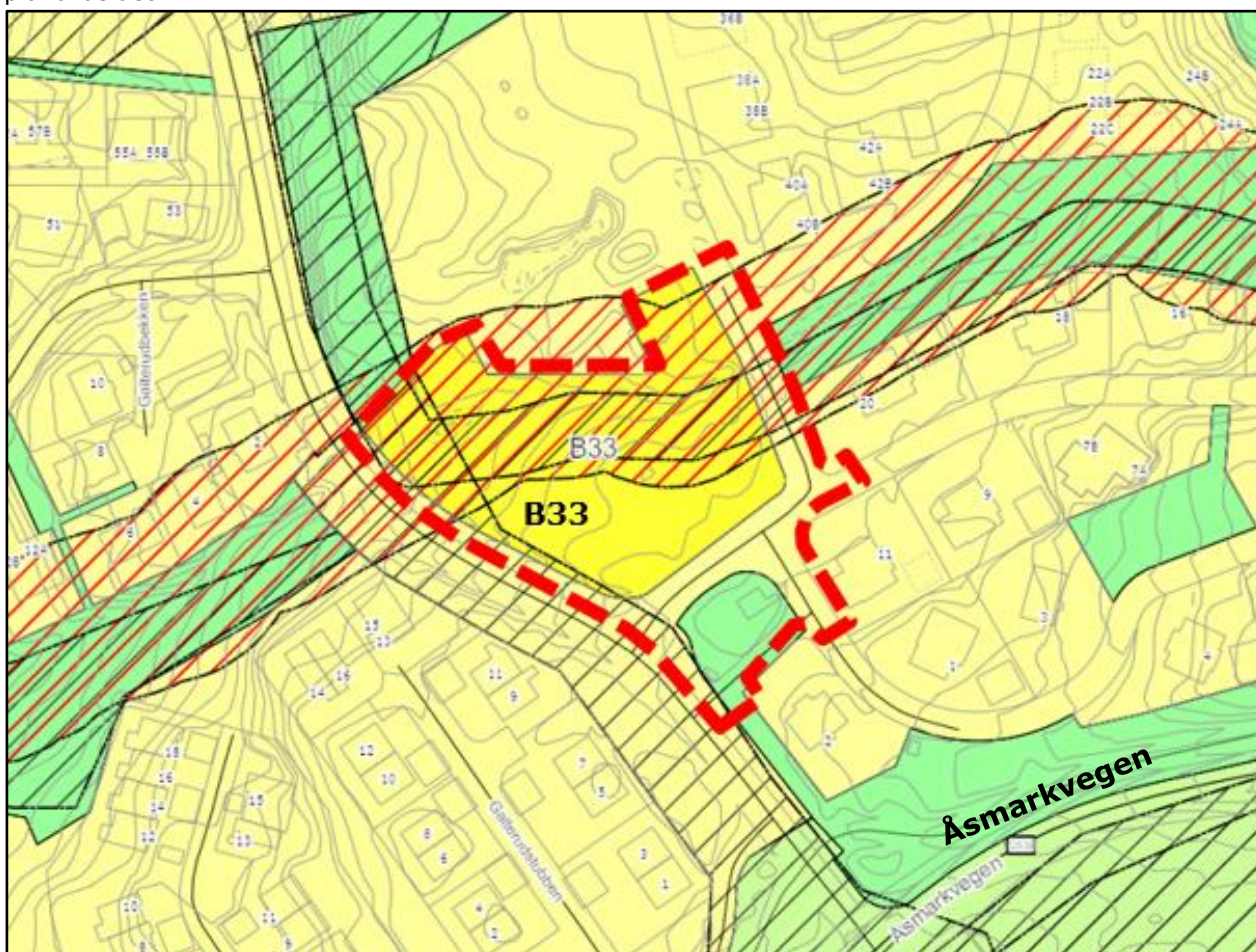
3.1 Gjeldende reguleringsplaner

I en tidligere reguleringsplan er område B33 regulert til barnehage. Denne reguleringsplanen er i praksis erstattet av kommuneplanens arealdel, for det aktuelle boligområdet B33, og dette utløser krav om ny regulering.

3.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan 2020-2023 ble godkjent av kommunestyret den 26.03.2020. Et utsnitt av kommuneplanens arealdel er vist nedenfor. Rød stiplet strek viser ca. grense for ny reguleringsplan.

Område B33 er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og detaljreguleringen utløser derfor ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. I kommuneplanen er angitt at det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og det er stilt krav om at Tverrløypa skal sikres forbi området. Et område er i planen avmerket som aktsomhets-område, mulig flomfare. Dette er utredet i planarbeidet.



3.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

I plan- og bygningslovens §4 er krav til planprogram og konsekvensutredning beskrevet. Det foreligger en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse. Videre foreligger en veileder til forskriften, utgitt i februar 2020.

Planlegging av området skjer med utgangspunkt i overordnet, godkjent plan, og det anses kun å bli marginale justeringer i forhold til denne. Tiltakshaver og Lillehammer kommune har derfor, ved oppstart av planarbeidet, konkludert med ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til forskriften.

4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

4.1 Organisering – oppstart av planarbeid

Kaulum Invest AS har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for det aktuelle området. Arbeidet skjer i dialog og samarbeid med Lillehammer kommune.

En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til reguleringsplankartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser. Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12.

Det ble avholdt oppstartmøte med Lillehammer kommune den 14. desember 2020. Referat fra møtet kan fås ved henvendelse til Structor. Drøftinger i møtet, knyttet til planarbeidet og videre prosess og framdrift, blir lagt til grunn for videre arbeider. Av spesielle punkter som er nevnt i referat fra møtet, er blant annet hensyn til skiløype, og flomfare i bekken som går gjennom området, samt omregulering fra offentlig til privat veg etc.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 16. februar 2021, i avisa GD og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill var satt til 19. mars 2021. Det kom i alt 8 innspill til planarbeidet, se mer i punkt 4.5 om disse.

4.2 Planprosess

Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstartvarsel ble sendt ut 16. februar 2021, med frist for innspill 19. mars 2021.
2. Innspill til planarbeidet er vurdert i dialog med tiltakshaver og Lillehammer kommune.
3. Structor, på vegne av Kaulum Invest, har utarbeidet forslag til reguleringsplan, i dialog med Lillehammer kommune.
4. Første gangs behandling i Planutvalget:
Lillehammer kommune ved planutvalget vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt minst 6 uker.
5. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
6. Lillehammer kommune og tiltakshaver vurderer om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen.
7. Et endelig planforslag utarbeides.
8. Andre gangs behandling i Planutvalget, med vedtak om å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
9. Kommunestyret vedtar planen og Lillehammer kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

4.3 Medvirkning

Berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget.

Det har i løpet av planarbeidet vært dialog med flere naboer/gjenboere, Søre Ål Idrettslag, GLØR, Lillehammer kommune og Innlandet fylkeskommune med hensyn til løsninger arealbruk/formål som turveg/skiløype, Moloc-anlegg, og snuplass for bussvann.

Tiltakshaver har vurdert at det ikke er behov for et åpent møte om planarbeidet.

4.4 Framdrift

Tiltakshaver håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i Planutvalget og godkjennes av kommunestyret i løpet av første halvår 2023.

4.5 Mottatt innspill til planarbeidet

Det kom i alt 8 innspill til planarbeidet:

1. Innlandet fylkeskommune
2. Statens vegvesen
3. Statsforvalteren i Innlandet
4. NVE
5. GLØR
6. Elvia
7. Skogen Sør velforening
8. Søre Ål Idrettslag

Innspillene er gjengitt i kortformat (ikke ordrett) og kommentert i det videre, i den grad de anses som relevante for planarbeidet.

4.5.1 Innlandet fylkeskommune (IFK)

1. **Grønnstruktur og friluftsliv:** Tverrløypa og blågrønn infrastruktur er viktig for bokvalitet og nærfriluftsliv, og dette må følges opp i planarbeidet.
2. **Bebyggelse og arkitektur:** Estetisk utforming skal ivaretas i all planlegging.
3. **Barn og unges interesser:** En god lekeplass, og organisering av bebyggelse som gir skjermede og gode uteoppholdsrom og trafikksikre forbindelseslinjer er viktig.
4. **Klima og miljø:** Flomfare må vurderes, og innen buffersonen må mest mulig naturlig vegetasjon tas vare på.
5. **Samferdselsfaglige forhold:** IFK ønsker å etablere en snuplass og endeholdeplass for buss i området, og ber om at dette ivaretas i planen.
6. **Kulturvern faglige forhold:** Det er ingen kjente kulturminner innen området, og det anses ikke nødvendig med arkeologiske registreringer.

Kommentar fra tiltakshaver: Tiltakshaver anser de aktuelle punktene, med unntak av punkt 5, som ivaretatt i planarbeidet. Etter dialog med Lillehammer kommune er det ikke regulert snuplass for buss. Tverrløypa, lekeplass og eksisterende bekkeløp med flomsone er ivaretatt i planforslaget.

4.5.2 Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen spesielle innspill ved varsel om oppstart, men ber om at trafikksikkerhet ivaretas, og at det settes rekkefølgekrav til viktige tiltak for å sikre gode løsninger for myke trafikanter.

Kommentar fra tiltakshaver: Trafikksikkerhet blir naturligvis vektlagt, men det anses i denne planen ikke relevant med rekkefølgekrav knyttet til dette.

4.5.3 Statsforvalteren i Innlandet

1. **Arealutnytting:** Det er viktig med god arealutnytting, 7-8 boenheter bør være et minimum, høyere utnytting bør vurderes.
2. **Barn og unge:** Nødvendig uterom og grøntarealer for barn må sikres i planen. Lekeområder og friområder og trygge adkomster bør opparbeides før nye byggeområder tas i bruk, kan sikres ved rekkefølgebestemmelser.
3. **Samfunnssikkerhet:** Risiko- og sårbarhetsanalyse må utarbeides, i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Kommentar fra tiltakshaver: Planforslaget legger opp til 10 boenheter. Tiltakshaver anser de aktuelle punktene som ivaretatt i planarbeidet.

4.5.4 NVE

NVE har gitt sin generelle tilbakemelding vedr flom, erosjon, skred, overvann etc.

Kommentar fra tiltakshaver:

Det er gjennomført ROS-analyse og utarbeidet rapport vedrørende flomfare knyttet til bekken.

Plan for overvannshåndtering er utarbeidet og vedlagt.

4.5.5 GLØR

GLØR synes det er vanskelig å legge til rette for akseptable og rasjonelle avfallsløsninger, fordi det ikke skjer en samlet utbygging, men småprosjekter som løser avfallshåndteringen enkeltvis.

Det er innen området et eksisterende anlegg med 4 avfallsbrønner i dag, etablert etter dispensasjon fra kommunen. Dette betjener pr i dag 33 boenheter. GLØR påpeker at dette kan utvides med to brønner, og dermed betjene inntil 80 boenheter, for derved redusere lastebiltrafikk lengre inn i boligområdene.

Kommentar fra tiltakshaver:

Tiltakshaver er enig i GLØR sine vurderinger, og det er lagt opp til dette i reguleringsplanen.

4.5.6 Elvia

Eidsiva har ingen konkrete innspill eller innvendinger til planarbeidet.

4.5.7 Skogen Sør velforening

Velforeningen påpeker at skiløype ikke går langs bekken (slik kommuneplanen viser), og at det er ønskelig at denne legges langs bilvegen.

Velforeningen ønsker at nye hus bygges i 1 plan, slik at naboer ikke får redusert utsikt.

Kommentar fra tiltakshaver: Skiløype foreslås lagt langs bilvegen.

Bebyggelse må påregnes i 2-3 etasjer, i samsvar med kommuneplanen, for å få en effektiv arealbruk og gode løsninger.

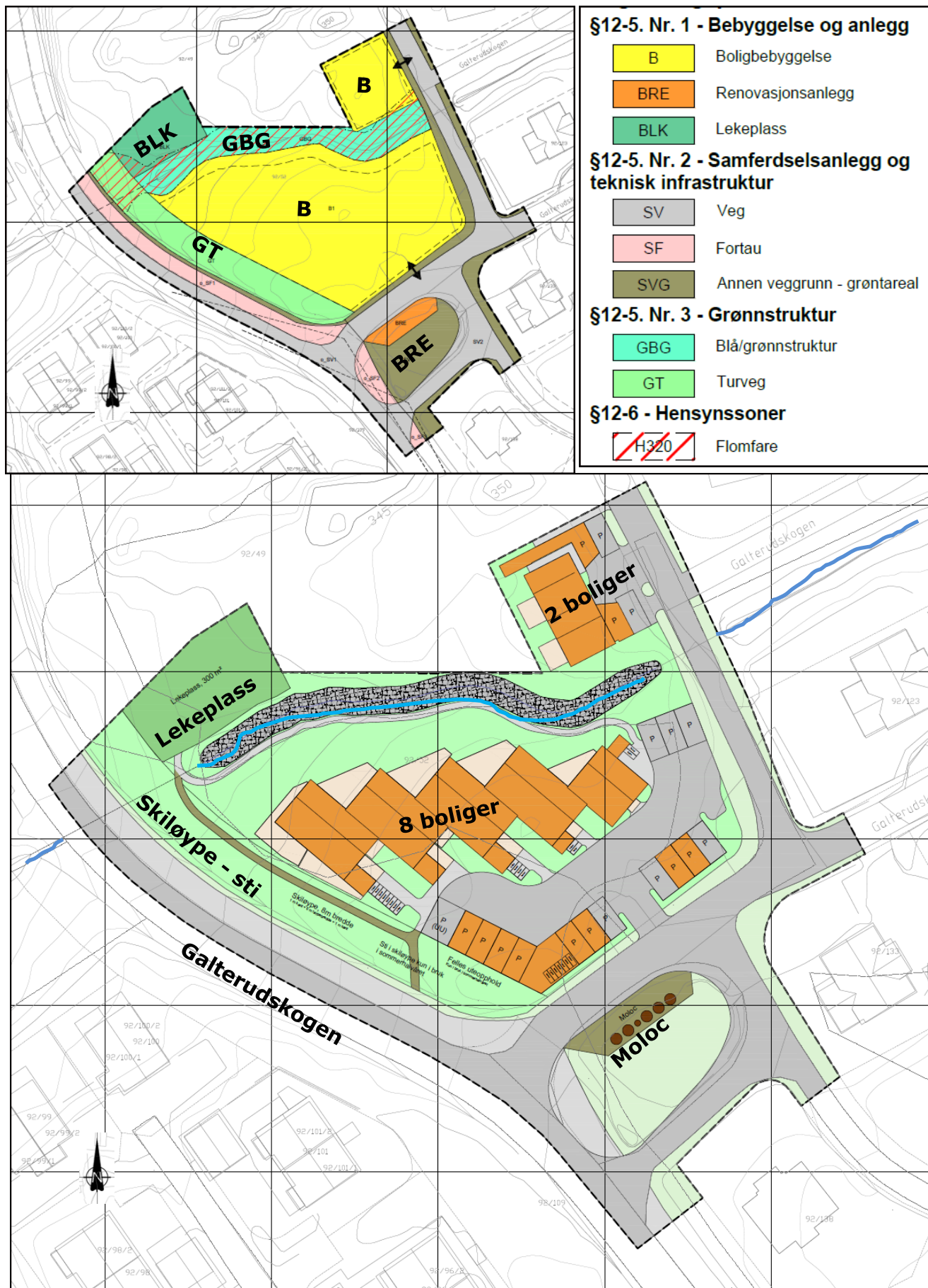
4.5.8 Søre Ål Idrettslag

Idrettslaget påpeker at skiløype langs bekken (jfr kommuneplanen) ikke er en god løsning, og at skiløypa bør gå langs kjørevegen, ved siden eksisterende fortau, og med en bredde på 6 meter.

Kommentar fra tiltakshaver:

Tiltakshaver er positiv til dette, skiløype foreslås lagt langs bilvegen, med 8 meter bredde, ved siden av dagens fortau, som har bredde ca 3 meter.

5. BESKRIVELSE AV AKTUELLE TILTAK



5.1 Adkomst til området – Moloc-anlegg

Kjøreadkomst til området skjer via Åsmarkvegen og internvegen Galterudskogen.

Ved innkjøringen er det regulert et Moloc-anlegg, som er etablert, og ønskes utvidet, etter dialog med GLØR.

Det er 4 nedgravde avfallsbrønner i dag, etablert etter dispensasjon fra kommunen. Dette reguleres nå som et eget planformål, med plass for 6-7 nedgravde brønner

5.2 Boliger

I reguleringsplanen er ikke tatt endelig stilling til detaljert utforming av bygg/arealer, men det er laget en foreløpig illustrasjonsplan, ikke bindende for videre planlegging og utbygging,

Boliger er tenkt som småhus-bebyggelse, med BYA inntil 45%, inntil 3 plan.

Høyeste mønehøyde er 9,0 meter og høyeste gesimshøyde 7,0 meter.

Foreslått BYA er høyere enn kommuneplanens føringer, som imidlertid åpner for høyere utnyttelse, forutsatt gode løsninger. BYA på 45% er også brukt i gjeldende reguleringsplaner, for tilgrensende område i nord.

Det foreløpige forslaget viser 10 boenheter.

Skisseforslaget oppfyller kommuneplanens krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler.

Ifølge kommuneplanens punkt 1.11 skal det for reguleringsplaner med mer enn 15 boenheter **og enkeltbygg større enn 500 m² BRA**, redegjøres for bærekraftige løsninger, med temaene materialvalg, energiløsninger, overvannsløsninger, vann- og avløpsløsninger, og lokalisering.

I denne planen er ikke lagt opp til så mange boenheter, og ingen enkeltbygg større enn 500 m² BRA, så kravet er ikke utløst, men kommenteres kort:

Tiltakshaver er opptatt av å velge og bygge ut med bærekraftige løsninger. Det antas at tre vil bli brukt i stor grad som byggemateriale, men planleggingen har ikke kommet så langt at dette er endelig fastlagt. Det antas at energiforsyning i hovedsak blir dekket med elektrisk strøm.





5.3 Lekeplass

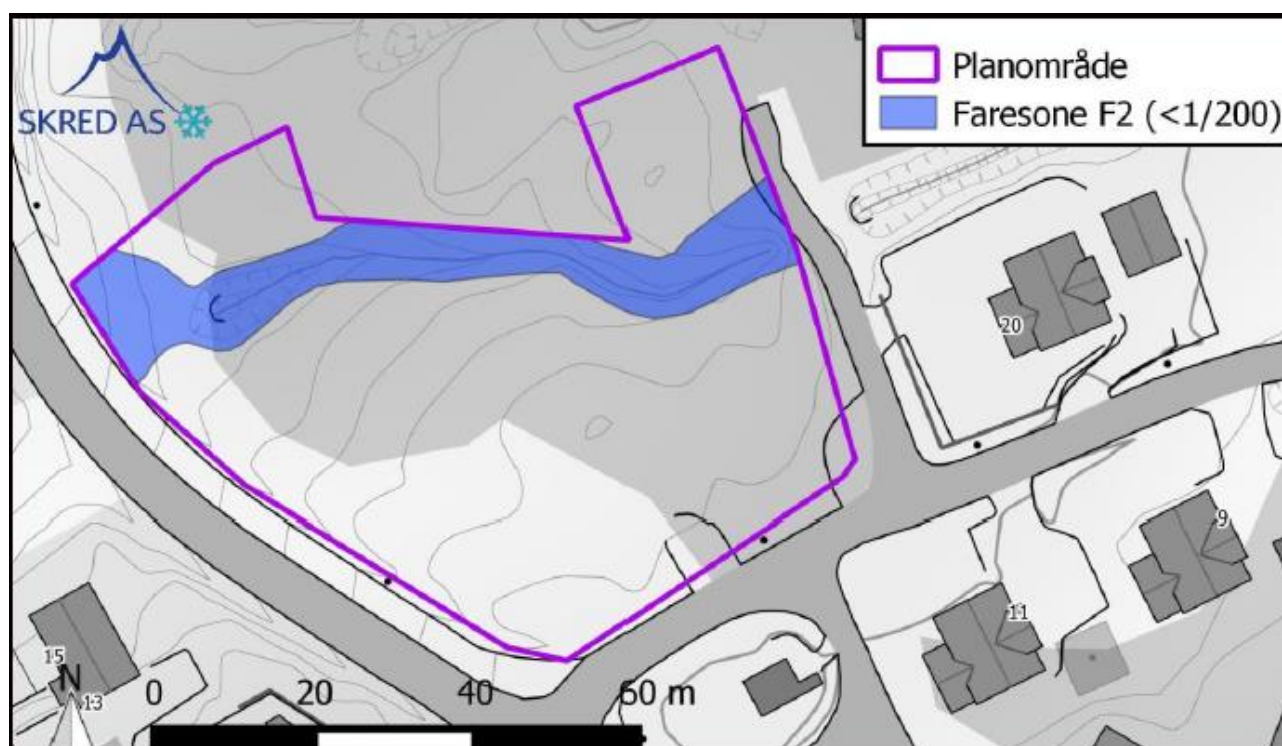
I området skal det etableres en nærlekeplass, med minimum 200 m² areal, jfr. kommuneplanens bestemmelser, punkt 1.8.2. Nærlekeplassen skal ha minimum 3 lekefunksjoner tilpasset barn opp til 6 år, samt sittemuligheter for voksne.

Planen viser en lekeplass med totalt areal på ca 300 m², hvorav en marginal del inngår i flomsonen rundt bekkeløpet.

5.4 Flomfare – bekkeløp

Firmaet Skred AS har gjennomført en flomfarevurdering for bekken gjennom området. Her er lagt til grunn en 200-års-flom med et klimapåslag på 40%. Beregnet flomsone er lagt inn i reguleringsplanen.

Dagens bekkeløp, og stikkrenner oppstrøms og nedstrøms, har tilstrekkelig kapasitet.



5.5 Overvann og VA

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for vann/avløp og overvann, denne er vedlegg til reguleringsplanen.

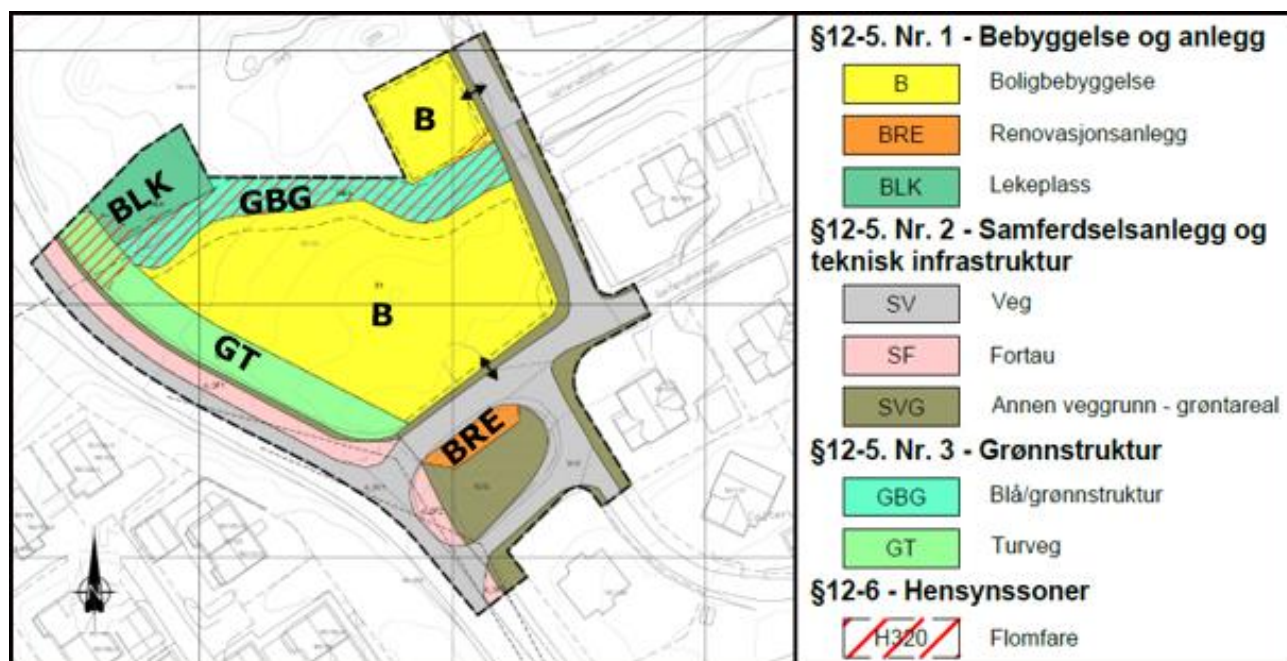
Overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke medfører fare for bebyggelse.

Nedstrøms områder skal ikke få økte ulemper som følge av utbyggingen. Små nedbørshendelser infiltreres lokalt og naturbaserte løsninger prioriteres.

Tretrinsstrategien legges til grunn for overvannshåndtering. Dette løses i prinsipp ved at avrenning fra tak og plasser med fast dekke, ledes mot grøntområder og/eller infiltrasjonsbasseng. Diffus avrenning tilstrebes.

Spillvann fra ny bebyggelse ledes til eksisterende ledning i veg i sør-vest, mens vanntilkopling skjer ved eksisterende trafo i østre del av planområdet.

6. REGULERINGSPLANEN



Planområdet blir regulert til disse formål, jfr plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Boliger (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE), nedgravde avfallsdunker etc
- Lekeplass (BLK), i bestemmelsene er det knyttet rekkefølgekrav til denne, lekeplassen skal være ferdig senest når 2 tomter har fått brukstillatelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- Kjøreveg (SV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- Blågrønn struktur (GBG), dvs flomsone langs bekkeløp
- Turveg (GT), sommersti/skiløype, bredde 8 meter.

Hensynssoner (PBL §12-6, 11-8))

- Flomfare (H320), gjelder hensynssone knyttet til bekk gjennom området.

7. KONSEKVENSER AV PLANEN

I referat fra oppstartmøtet fremgår aktuelle utredningsbehov for planarbeidet. Tiltakshaver mener at alle disse er vurdert og dekket i planforslaget.

Det er som del av planarbeidet utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne er vedlegg til reguleringsplanen.

7.1 Miljø

7.1.1 Landskap

Eiendommen 92/52, som er utgangspunkt for planarbeidet, er på ca 4,1 dekar, og består i hovedsak av skog med en gjennomgående bekk. Innenfor planområdet er det ingen andre anlegg eller bygg. Arealet har tidligere vært regulert til barnehage, vist som boliger i gjeldende kommuneplan, arealdelen.

Det nye området vil både i fjern- og nærvirkning fremstå som en utvidelse av gjeldende boligområder på nabo- og områder i sør, øst og nord, med relativt små landskapsmessige konsekvenser.

Bebyggelse begrenses til 2-3 etasjer, maksimal mønehøyde 9,0 meter.

Utklipp fra en 3D-modell av planområdet er vist i kap. 5.

7.1.2 Kulturminne – kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innen planområdet.

7.1.3 Trafikk - Støy

Trafikken på den kommunale vegen, inn fra Åsmarkvegen, vil øke marginalt som følge av de 10 nye boligene, men det er ikke ansett som nødvendig med vurdering av støyforhold som følge av dette.

7.1.4 Naturmangfold

Vurderinger etter Naturmangfoldloven §§ 8-12:

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlige tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken etc er sjekket for å avdekke mulige registreringer i disse. Det er ingen registrerte rødlistearter eller uberørte/viktige naturområder innen planområdet, og mulighet for funn anses som svært små. Tiltaket vil ha liten virkning på naturens mangfold.

§9 Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsnivået anses å være godt nok, jfr §8. Planen, eller tiltak innenfor planen, medfører ikke skade på landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Planområdet er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og området er tidligere regulert. Det er nå ønske om å omregulere, for å legge til rette for nye boliger. Eksisterende bekk gjennom området er ivaretatt og opprettholdt i eksisterende bekkeløp. Planens samlede effekt vurderes som liten, og i hovedsak knyttet til landskapsmessige forhold.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det vil, ut fra foreliggende databaser, ikke bli noen miljøforringelse som følge av tiltaket. Skulle det fremkomme nye opplysninger om dette, er det tiltakshavers ansvar å begrense skadene, og dekke eventuelle kostnader ved dette.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Aktuelle teknikker for gjennomføring av tiltaket, er i samsvar med gjeldende praksis innen fagområdet, og vurderes som miljømessig gode.

7.1.5 Forurenset grunn - forurensing av grunn og vassdrag

Det er ingen kjent eller planlagt aktivitet i området som gir fare for forurensing av grunn eller vann. Planlagte tiltak innebærer ikke virksomheter som gir skadelige utslipp til vann eller grunn.

7.1.6 Bekker og håndtering av overvann

Det er utarbeidet en egen overvannsplan som følger planen, se også kap. 5.5. Ved utbygging av vegger og boliger kan det bli noe raskere avrenning av overflatevann. Det legges til grunn at overvann håndteres etter tretrinnsstrategien, ved fordrøyning og infiltrasjon, og ved sikre løsninger til terreng eller eksisterende bekk.

7.2 Naturressurser - Landbruk – jakt – fiske

Området består av skogsareal, inklusive et bekkeløp. Arealbruk i ny plan, er i samsvar med gjeldende kommuneplan, arealdelen, og har små konsekvenser for naturressurser.

7.3 Samfunn

7.3.1 Friluftsliv og folkehelse

Det planlegges ingen tiltak i området som vil gi skadelige utslipp eller medføre aktiviteter som kan være farlig for helsesituasjonen til de som skal bruke området eller de som bor i nærheten. Planforslaget legger til rette for ny tursti/skiløype.

7.3.2 Transport – trafikk - trafikksikkerhet

Med de valgte løsninger anses at trafikksikkerheten er godt ivaretatt.

7.3.3 Barn og unges interesser

Planområdet brukes i dag ikke spesielt av barn og unge. Tiltaket vil ikke påføre barn og unge spesiell risiko eller ulemper. Det er i planen sikret arealer for sti/skiløype, og for lekeplass, med gangforbindelse til disse via interne vegger og grønndrag.

7.3.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er i dag ingen aktivitet i området som har betydning for den generelle samfunnssikkerhet og beredskap, og utbygging av boliger endrer ikke på dette.

Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet, etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne ligger som vedlegg til reguleringsplanen. ROS-analysen konkluderer med store nedbørmengder kan forårsake skader, dersom ikke dette sikres gjennom dimensjonering av overvannssystemet. Krav til dette er ivaretatt i planbestemmelsene.

ROS-analysen har, utover dette, ikke avdekket forhold av vesentlig betydning for videre planlegging og utbygging av Ravnum boligområde.

7.4 Oppsummering

Foreliggende plan er i samsvar med gjeldende kommuneplan, arealdelen. Det er gjennom planarbeidet ikke avdekket vesentlige negative konsekvenser av de aktuelle tiltak.

Utbygging av Ravnum boligområde anses å være et positivt bidrag til videre utvikling av Galterudskogen som et attraktivt boligområde.

Kaulum Invest AS, som tiltakshaver, ber om at planforslaget behandles og godkjennes.