

Saksframlegg

Saksb: Marianne Bismo

Arkiv: 141 16/7067-5

Dato:
22.11.2018

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Formannskapet	04.12.2018	FS-/
Utvalg for plan og samfunnsutvikling	29.11.2018	UPS-/

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019 - 2030 - HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

Rådmannens innstilling:

1. Kommuneplanens arealdel 2019-2020 (2030) med planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og retningslinjer, dokumenter datert 22.11.18, legges ut til høring/offentlig ettersyn i perioden 10. desember 2018 til 15. februar 2019.
2. Rådmannen gis fullmakt til å foreta oppdateringer, redaksjonelle endringer og endringer som følge av politisk vedtak i sakens dokumenter før planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.
3. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 22.11.18
2. Bestemmelser og retningslinjer, datert 22.11.18
3. Plankart, datert 22.11.18
4. Plankart uten hensynssoner, datert 22.11.18
5. Konsekvensutredning, datert 22.11.18
6. Vedlegg til konsekvensutredning - innspillskatalog
7. ROS-analyse, datert 18.11.18
8. Sammendrag av innspill før høring
9. Handlingsprogram, datert 22.11.18
10. Temakart nr. 1 – Parkeringssoner
11. Temakart nr. 2 – Byens profil
12. Temakart nr. 3 – Fritidsbebyggelse i LNF og større vassdrag

13. Temakart nr. 8 - Næringsområder
14. Notat nr. 2 – Miljørevisjon

Ikke vedlagte dokumenter som kan hentes på kommunens nettside under «Planrevisjoner».

1. Trafikkanalyse, SWECO
2. Nærings- og handelsanalyser, Vista analyse
3. Parkeringsutredning, Areal+, Norconsult
4. Byromsanalyse, SOLA
5. Kulturmiljøanalyse, NIKU
6. Mulighetsstudie klimanøytral bydel, SWECO
7. Friluftsområdekartlegging

Sammendrag:

I denne saken tilrår Rådmannen at formannskapet legger forslag til kommuneplanens arealdel med vedlegg ut på høring/offentlig ettersyn i perioden 10. desember 2018 til 15. februar 2019.

Planforslaget bygger på vedtatt planprogram med fortetting og flerkjernestruktur som hovedgrep. Gjennom arbeidet med planen er det utarbeidet et grundig kunnskapsgrunnlag som planforslaget baserer seg på. Det har vært tett dialog med utvalg for plan og samfunnsutvikling, som politisk arbeidsutvalg, gjennom prosessen.

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok at kommuneplanens arealdel skulle revideres i møte den 24. september 2015, sak 72/15. Planprogram for kommuneplanens arealdel ble vedtatt 22. juni 2016, sak 55/16. Arbeidet med kommuneplanens arealdel er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 11.

Fakta:

Planens dokumenter

Kommuneplanens arealdel består av følgende juridisk bindende dokumenter:

1. Planbeskrivelse (vedlagt)
2. Plankart (vedlagt)
3. Bestemmelser med retningslinjer (vedlagt)

Kommuneplanens arealdel består videre av følgende dokumenter, som er et krav etter loven:

1. Konsekvensutredning (vedlagt)
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlagt)

Følgende dokumenter som også følger planen er ikke juridisk bindende eller et lovkrav:

1. Handlingsprogram for oppfølging av kommuneplanens arealdel etter vedtak (vedlagt)
2. Temakart som illustrerer utvalgte tema (enkelte temakart vedlagt, resten blir tilgjengelig på kommunens nettside under høring)

3. Kunnskapsgrunnlag bestående av eksterne og interne rapporter, utredninger og analyser gjort i forbindelse med revisjonsarbeidet (miljørevisjon vedlagt, resten blir tilgjengelig på kommunens nettside under høring).

Relasjon til andre kommunale planer

Kommuneplanens arealdel bygger på prinsippene nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens arealdel gjelder for hele kommunens areal, med unntak av områder dekket av følgende planer, som er likestilte med kommuneplanens arealdel:

1. Kommunedelplan for E6 Vingrom-Ensby, vedtatt 21.06.18.
2. Kommunedelplan for E6 Biri - Vingrom, strekningen Mjøsbrua-Lillehammer grense i Gjøvik kommune, vedtatt 22.11.12.
3. Kommunedelplan Lillehammer by, revideres parallelt med kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Lillehammer by bygger på det samme kunnskapsgrunnlaget, og det er lagt stor vekt på koordinering ved utarbeidelse av planene. Planen er også koordinert med de tematiske kommunedelplanene som sluttbehandles i kommunestyret i november 2018.

Planbeskrivelsens innhold

Planens visjon er «Stø kurs i arealpolitikken fram mot 2030». Det er definert to hovedgrep for kommuneplanens arealdel:

- Fortetting i Lillehammer-skala. I dette ligger at byen skal vokse innenfra, og ikke ved å ta nye arealer i bruk. Samtidig skal fortettingen ta hensyn til Lillehammer som mellomstor by.
- Flerkjernestruktur. I dette ligger at vekst og utvikling skal bygge opp under byens etablerte struktur med sentrum og bydeler.

Følgende fokusområder er omtalt i planbeskrivelsen:

1. Handel, næringsutvikling og nye arbeidsplasser
2. Boligutvikling og bydelssentre
3. Grendeutvikling og spredt bosetting
4. Knutepunkt- og infrastrukturutvikling
5. Bytrafikk og parkering
6. Byen, vassdragene og Mjøsa/Lågen
7. Bruk og vern av fjell- og naturområder

Det har vært følgende medvirkning i prosessen fram mot høring:

- Arbeidsmøter og tett dialog med utvalg for plan og samfunnsutvikling, som har vært politisk arbeidsutvalg.
- Åpne tematiske møter.
- Åpne møter i grender og bydeler.

- Gjennomføring av barnetråkk på alle kommunale barne- og ungdomsskoler.
- Dialog med regionale myndigheter.
- Informasjon på kommunens nettside.
- Dialog med grunneiere og privatpersoner.
- Intern prosess med alle sektorer.

Vurdering:

Fortetting og flerkjernestruktur

Fortetting med kvalitet, i Lillehammer-skala, er et hovedgrep i planforslaget. Med dette mener Rådmannen at det skal tilrettelegges for fortetting, men ikke på bekostning av verdier som bokvalitet, folkehelse, tilhørighet og identitet.

For boliger stilles det blant annet krav til solinnfall, uteoppholdsarealer, lekeplasser, adkomst til grønnstruktur og nærturområder og tilgang på gang- og sykkelveger. I bydelsentrene stilles det krav som skal sikre at bydelsentrene i fremtiden utvikles som en attraktiv møteplass for lokalbefolkningen. For ny bebyggelse stilles krav til dokumentasjon av estetikk, tilpasning til landskap og fjernvirkning. Det er dessuten satt et ekstra fokus på overvannshåndtering i planforslaget ved at det stilles mer konkrete krav enn i gjeldende plan.

Flerkjernestrukturen bygger på at byen skal utvikle seg ikke bare i sentrum, men også i bydeler og grender. Bydeler skal ha sosiale møtepunkter for lokalbefolkningen, og funksjoner som skole, barnehage, dagligvarebutikk, bo- og servicesenter og forsamlingslokale. Et bærende prinsipp i flerkjernestrukturen er at flest mulig skal kunne gå og sykle i hverdagen. En slik utvikling vil kunne bidra til god kollektivdekning. I grendene tilrettelegges det for noe boligbygging.

Nærings-, handels- og arbeidsplassutvikling

Planen bygger på at nærings-, handels- og arbeidsplassutvikling skal skje etter «ABC-prinsippet». Dette innebærer at virksomheter som har mange besøkende og/eller mange ansatte lokaliseres i sentrum, med god tilgang til kollektivtransport. Eksempelvis skal nye kontorarbeidsplasser og kompetansevirksomheter lokaliseres til sentrum. Virksomheter med få ansatte og få besøkende, gjerne arealkrevende virksomhet som blant annet lager, industri, trelasthandel, kan lokaliseres i mer bilbaserte områder, lenger fra sentrum, nært hovedvegnettet.

Generelt er det potensial for bedre arealutnyttelse i Lillehammer, både i sentrale områder og i næringsområder lenger fra sentrum, og Rådmannen anbefaler fortetting som viktig prinsipp også for nærings-, handels- og arbeidsplassutvikling.

Rådmannen anbefaler at nye kompetansearbeidsplasser lokaliseres i området ved skyssstasjonen, og at detaljvarehandel lokaliseres til sentrum, Strandtorget og bydelsentre.

Virksomheter som driver med lager, logistikk, verksted, handel med areal- og transportkrevende varer og lignende bør lokaliseres utenfor bystrukturen. I kommunedelplan Lillehammer by blir områdene nord langs Industrigata definert som arealer for næring og areal- og transportkrevende handel, uten krav til bolig. Nærings- og handelsanalysene viser at det er potensial for fortetting og høyere arealutnytting i allerede bebygde og avsatte områder, også for denne typen virksomheter. Økt fokus på utvikling av næringsklynger vil kunne gi mer robuste og attraktive områder, høyere avkastning og flere arbeidsplasser. Dette vil også muliggjøre bedre samordning og felles løsninger for adkomst-, parkerings- og logistikkareal.

Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel er det også undersøkt muligheter for nye næringsarealer for lager, logistikk, verksted, handel med areal- og transportkrevende varer og lignende. Det er sett på følgende områder:

Området mellom Bydel Nord og høgskolen.

Med bakgrunn i konsekvensutredning og kost-nytte-analyse anbefaler Rådmannen at området ikke legges ut som næringsarealer, men at det består som dyrka mark. Samme vurdering gjelder for dyrka mark langs ny E6, blant annet ved nytt kryss på E6 ved Øyresvika.

Område ved fremtidig hensetting for jernbanen.

BaneNor har behov for mindre areal for hensetting enn tidligere antatt. Området som tilgjengeliggjøres her anbefales avsatt til fremtidig næringsformål.

Vingrom.

Et område langs Paul A. Owrens veg, sør i Vingrom, er i kommuneplanens arealdel 2011-2024 avsatt til fremtidig bolig. Rådmannen mener dette området kan omdisponeres til fremtidig næring.

Hovemoen.

Området peker seg ut som Lillehammers reserve for næringsarealer. Det er store arealer på Hovemoen som er avsatt som næringsarealer, og som i dag ikke er tatt i bruk. Noe av dagens potensial går med til ny trasé for E6. Det må tas ut grus fra områdene før de kan brukes til permanente næringsarealer og hensynet til sikringssoner for Korgen vannverk og reservevannskilder må ivaretas på en god måte. Ny E6 kan gjøre arealene mer attraktive for næringsutvikling, noe som kan fremskynde grusuttaket. I plankartet er næringsområdet utvidet i retning mot Lågen. Utvidelsen går på bekostning av flere hensyn, blant annet landskap, kulturminner, naturverdier og friluftsinnteresser. Rådmannen mener behovet for nye næringsarealer bør tillegges størst vekt i dette området.

Fåberg skog.

Området ligger i aktsomhetsområde for skred, og vil ikke være synlig eller lett tilgjengelig fra ny E6. Området kan likevel være attraktivt for noen virksomheter. Rådmannen anbefaler at området avsettes til næringsformål. Området vises ikke i plankartet, da det ligger innenfor planområdet for kommunedelplan for E6 Vingrom-Ensby.

Ubebygde næringsområder (til lager, logistikk, verksted, industri, produksjon) i kommuneplanens arealdel ligger på og ved Hovemoen, Fåberg skog og Vingrom. Av disse er det Fåberg skog og utvidet næringsområde på Hovemoen mot Lågen som utgjør nye næringsområder.

Nye boliger

I planperioden (2019-2030) er det, basert på statistiske framskrivinger, behov for ca. 1 400 nye boliger. Av disse er det vurdert at ca. 70 % bør ligge innenfor kommunedelplan Lillehammer by, mens de resterende 30 % kan ligge utenfor, altså innenfor planområdet til kommuneplanens arealdel. Dette betyr at kommuneplanens arealdel fram til 2030 bør tilrettelegge for minimum 420 boliger.

Det er gjennomført en miljørevisjon på avsatte boligområder i kommuneplanens arealdel 2011-2024 som ikke er regulert. Miljørevisjon er omtalt i eget notat, se vedlegg 10. I vedlegget fremgår det hvilken prosess det har vært på arbeidet med miljørevisjon.

Det er kommet rundt 100 innspill til nye boligarealer før kommuneplanens arealdel har vært på høring. Innspillene spenner fra enkelttomter til store boligfelt. Alle innspillene er konsekvensutredet, og inngår i vedlegg 4. I vedlegget står Rådmannens konklusjon for hvert enkelt innspill. Særlig prinsippet om flerkjernestruktur, dvs. nærhet til bydel og grendesenter, og mulighet for å gå, sykle og bruk av buss, har blitt vektet i Rådmannens vurdering av innspillene. Også dette arbeidet har det vært en politisk arbeidsprosess på.

Kommuneplanens arealdel, slik den legges fram før høring, tilrettelegger for ca. 2 000 nye boliger. Noe overkapasitet på boliger er nødvendig. Ikke alle områder blir utbygget i løpet av en planperiode. Noen utbyggingsområder er avhengig av ny infrastruktur, f.eks. sykkel-/gangveg, slik at utbygging blir skjøvet noe ut i planperioden. En viss overkapasitet på boliger kan være prisregulerende. Det er også fornuftig med en viss fleksibilitet, dersom befolkningen skulle øke mer enn forventet, eller blir av en annen sammensetning enn forventet.

Det er lagt inn rekkefølgekrav for de mest perifere boligområdene fordelt på bydelene, slik at disse utvikles senere i tid enn områdene nærmere bydelssentrene. For alle områder er det stilt krav til gang- og sykkelforbindelser til bydel/grend, for de fleste også til sentrum. Dette vil i praksis sette en del av områdene på vent. Rådmannen ønsker gjennom høring å få tilbakemelding på om områder bør tas ut, eller om utbyggingen skal styres sterkere gjennom rekkefølgebestemmelser.

Det er gjort et planteknisk grep for eksisterende boliger i uregulerte områder, ved å definere boligene som LSB (landbruks-, natur- og friluftsområde for spredt boligbebyggelse). Intensjonen er å sikre likebehandling og enklere prosedyre ved tiltak på eksisterende bolig.

Fritidsbebyggelse og destinasjonsutvikling

Det legges gjennom kommuneplanens arealdel opp til et videre arbeide med Lillehammer som turistdestinasjon og område for fritidsbebyggelse. I handlingsprogrammet foreslås en helhetlig plan for Nordseter, inkludert en mulig utvidelse av området. Det er kommet flere innspill til fritidsbebyggelse i Nordseterområdet. Rådmannen anbefaler at disse vurderes gjennom områdeplan for Nordseter.

Det foreslås også at det utredes et nytt område for bynær fritidsbebyggelse og destinasjonsutvikling i «Birkebeinerlia» ved Skistadion. Sistnevnte ses i sammenheng med privat innspill om gondol/bybane på strekningen Strandtorget-byen-Skistadion. Rådmannen påpeker at det ikke er gjort konsekvensutredning av verken Birkebeinerlia eller gondol/bybane, og at kommuneplanens arealdel kun viser hvilket område der dette skal utredes.

Det er gjort et planteknisk grep for eksisterende hytter i uregulerte områder, ved å definere hyttene som LSF (landbruks-, natur- og friluftsområde for spredt fritidsbebyggelse). Intensjonen er å sikre likebehandling og enklere prosedyre ved tiltak på eksisterende fritidsbolig. Planen åpner for økt størrelse på eksisterende hytter sammenlignet med dagens praksis.

Planen viser videre hvilket område innenfor kommunen som bør inngå i en fremtidig interkommunal plan for fjellområdene Lillehammer Øyer, Ringsaker, Hamar, Åmot og Løten.

Trafikk og knutepunktutvikling

Kommunestyret avgjorde gjennom kommunedelplan for E6 Vingrom-Ensby at ny E6 skal gå i vestlig trasé med tunnelinnslag ved Øyresvika og kort tunnel forbi Fåberg. I kommuneplanens arealdel defineres Hovemoen som Lillehammers knutepunkt og hovedkryss fra E6. I kryssnære arealer kan det etableres energistasjon og vegkro. I Vingrom videreføres dagens arealbruk i tillegg til sentrumsformål i bydelssenteret. I Øyresvika legges det ikke inn nye områder for bebyggelse og anlegg. Som følge av E6-planen skal det bygges nytt kryss som skal gi bedre tilgjengelighet til Hovemoens næringsarealer.

Når dagens E6 blir en del av det lokale vegnettet kan byen knyttes tettere på Mjøsa/Lågen, og arealene langs vegen kan utnyttes bedre. Dette følges videre opp gjennom kommunedelplan Lillehammer by, og reguleringsplan for avlasta veg som inngår som en del av E6-reguleringen.

Dobbeltspor jernbane er ivaretatt med byggegrense i kommuneplanens arealdel og følges videre opp gjennom kommunedelplan Lillehammer by.

Parkeringskravene er senket i sentrale byområder sammenlignet med gjeldende krav. Det er ikke satt 0-krav i sentrum, dette for å muliggjøre frikjøp, og derigjennom bidra til å finansiere felles parkeringsanlegg i sentrum.

Forslag om gondol/bybane er tatt inn i planen og vist som en hensynssone. Videre vurderinger og utredninger ligger som tiltak i planens handlingsprogram, og må komme etter at planen er vedtatt.

Konklusjon:

Planforslaget bygger på vedtatt planprogram med fortetting og flerkjernestruktur som hovedgrep. Gjennom arbeidet med planen er det utarbeidet et grundig kunnskapsgrunnlag som planforslaget baserer seg på.

Det har vært tett dialog med utvalg for plan og samfunnsutvikling, som politisk arbeidsutvalg, gjennom prosessen. Rådmannen mener planforslaget svarer på de problemstillinger, utfordringer og muligheter som er definert. Rådmannen ønsker bred deltagelse og dialog gjennom høringen, for å kunne justere planen.

Lillehammer, 22.11.18

Tord Buer Olsen
Rådmann

Lars Rudi
Kommunalsjef