

Reguleringsplan Lundamovegen 483

Regionalt planforum 01.02.23

Bakgrunn

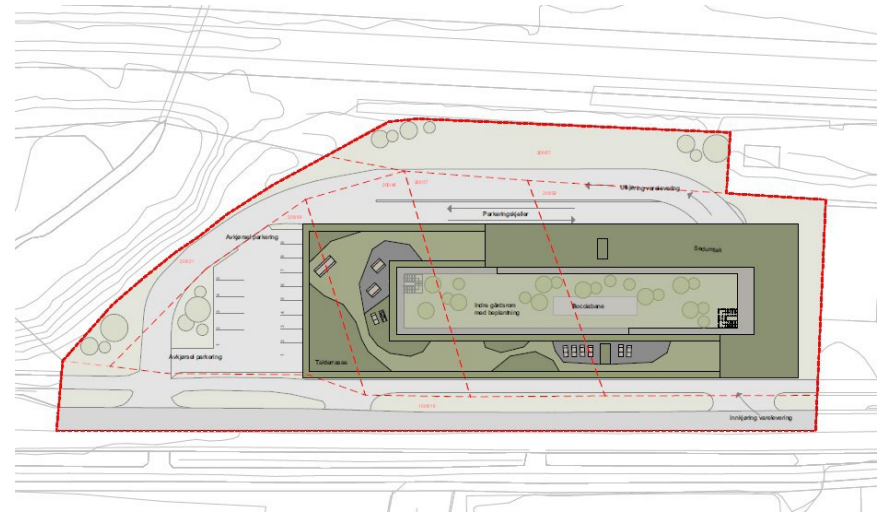
- Hadde avklaringsmøte med forslagstiller den 10.10.22, ang. utbygging av område, i lys av formannskapetets vedtak for reguleringsplan Nyløkkja 27.09.22
 - - FSK-27.09.22: Planforslaget sendes tilbake inntill det foreligger sent.plan
 - - FSK- 06.12.22: Saken sendes til kommunestyret for ny behandling, prinsippavgjørelse
 - - KST: 13.12.22: Dyrka mark bør ikke bygges ned før det inngår i overordnet plan, saken sendes til FSK for ny behandling
 - - FSK: 24.01.23: FSK vedtar og sende saken på høring
- Sendte inn anmodning om oppstartsmøte den 22.12.22
- Kommunen ble enig med forslagstiller om å legge frem initiativet for regionale myndigheter før oppstartsmøtet avholdes. Dette for å kunne få innspill og anbefalinger til eventuelt videre planarbeid tidlig i prosessen

Ønsket utbygging

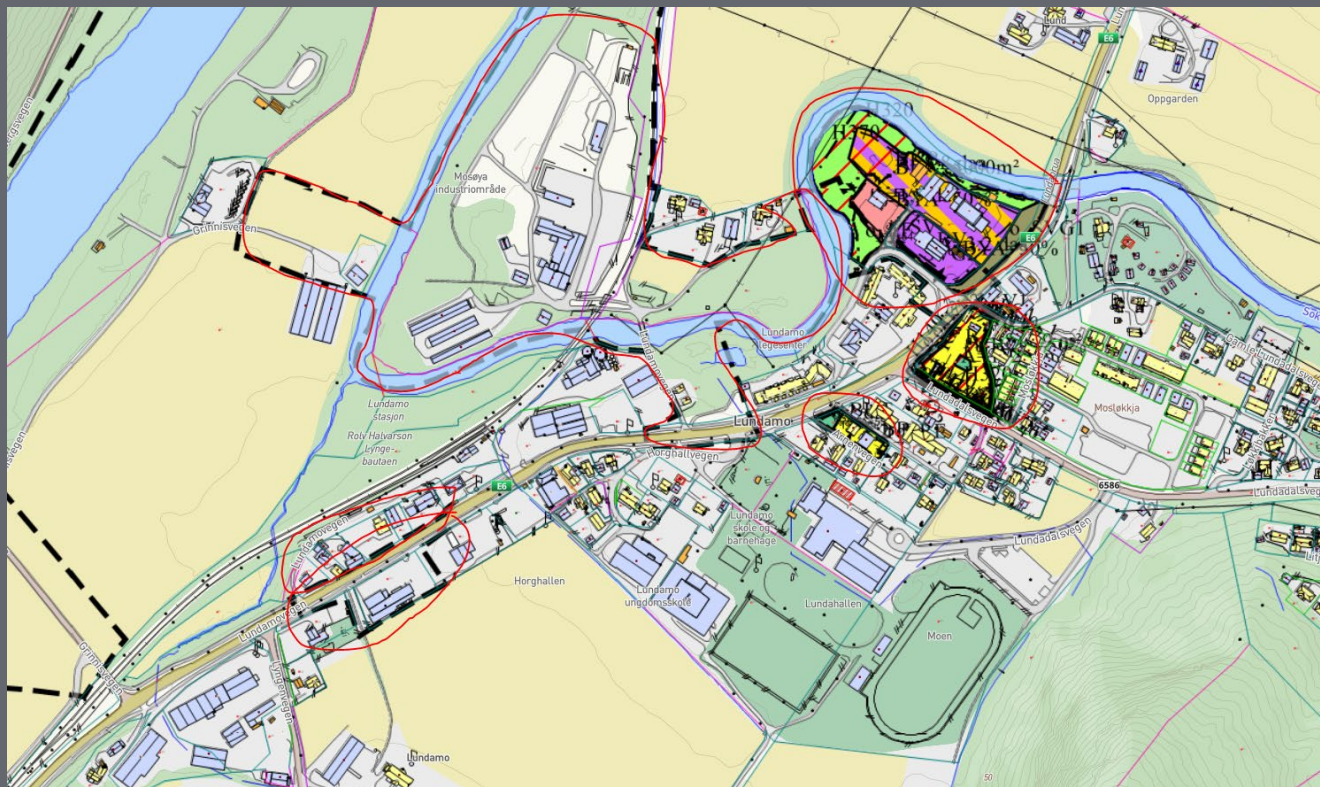
Ønsker å utvikle Lundamo sentrum med flere boliger og næringsareal.
Ønskelig at dette ses i sammenheng med varslet oppstart av planarbeid på eiendommen 208/161 (Detaljregulering Lundamovegen 476, planID 2022009).



Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for bygging av ca. 35-45 boligenheter i kombinasjon med næringsareal i form av lavblokk(er) i inntil 5 etasjer+ p-kjeller med tilhørende uteoppholdsareal, trafikkanlegg og annen teknisk infrastruktur.



Flere planprosesser på gang



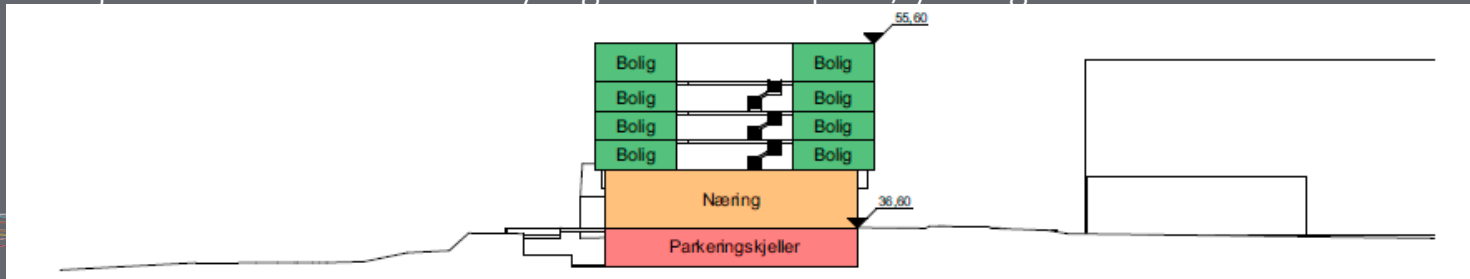
Utfordringsbilde

Overordnet plan:

- Planforslaget er ikke i tråd med KPA, arealet er avsatt til næringsformål. Deler av arealet avsatt til sentrumsformål.
- Planområde ligger også i et område avsatt med hensynssone H_820 (gjennomføringssone). I område skal det utarbeides sentrumsplan (kommunedelplan/områdeplan). Dette er ikke gjort etter vedtak av KPA i 2014, og vil heller ikke gjøres i denne planstrategiperioden.
- Utfordrende for kommunen at det kommer flere planforslag og utbyggingsønsker når det ikke foreligger en overordnet sentrumsplan for Lundamo.

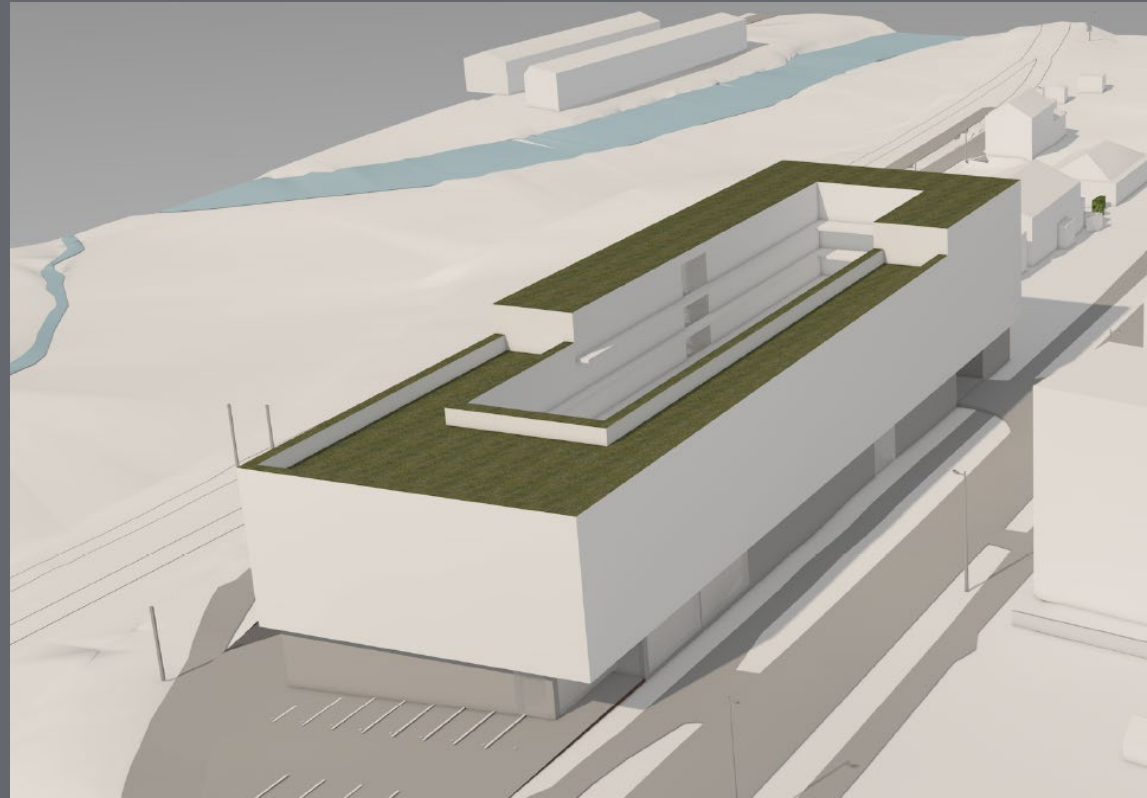
Lundamo som tettsted

- Kommunen har mottatt ønsker om to ulike utbyggingsplaner som bryter ganske mye med bebyggelsesstrukturen på Lundamo
- Området består i dag av hovedsakelig relativt lav og spredt bebyggelse langs med E6
- Både denne utbyggingen og den som er oppstartet på andre siden av E6 er store i volum og høyder (4-5 etg)
- Utbyggingene er også fortettingsprosjekter mens øvrig bebyggelse er mer spredt og mye «luft» imellom
- Prosjektene vil være svært synlige med tanke på høyde og volum



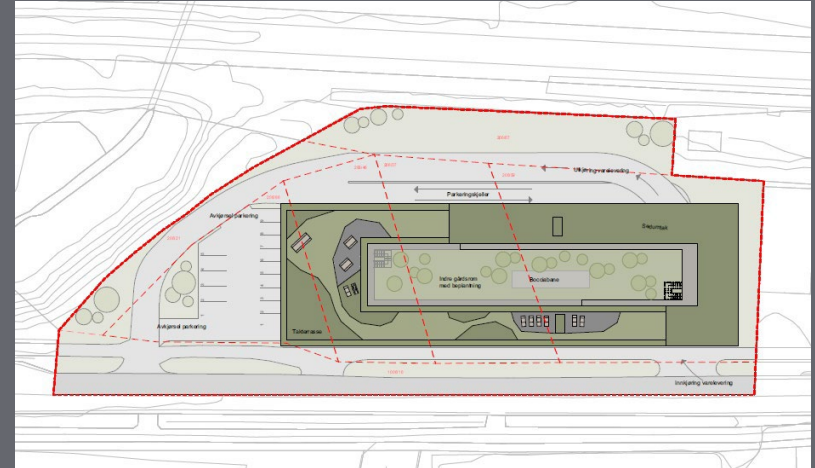
Støy:

- Planområde ligger tett opp imot, og inneklemt mellom E6 og jernbane. Det er store støyutfordringer for planområde, og usikkerhet om disse lar seg løse med tanke gode løsninger, bomiljø og støyskjerming.
- Sumstøyproblematikk med begge støykildene.
- Støyproblematikk tenkt løst med uteoppholdsareal/lek innbygd, med leiligheter rundt. Vurderes til å gi svært dårlig kvalitet på uteoppholdsareal/lek.



Trafikksikkerhet:

- Utfordringer med at planområde ligger tett på E6, hvordan løse avkjøringer/kryss mot E6, fortau/GS-veg mot E6.
- Avklaringer om ny bebyggelse lang med E6 på Lundamo bør avvete ny E6?
- Byggegrenser mot dagens E6. Ikke avsatt i KPA



Jernbane:

- Framtidig arealbehov for jernbanen
- Byggegrenser mot jernbanen
- Eventuell framtidig utvikling av kollektivknutepunkt på Lundamo

