

## OPPSTARTSMØTE – REFERAT

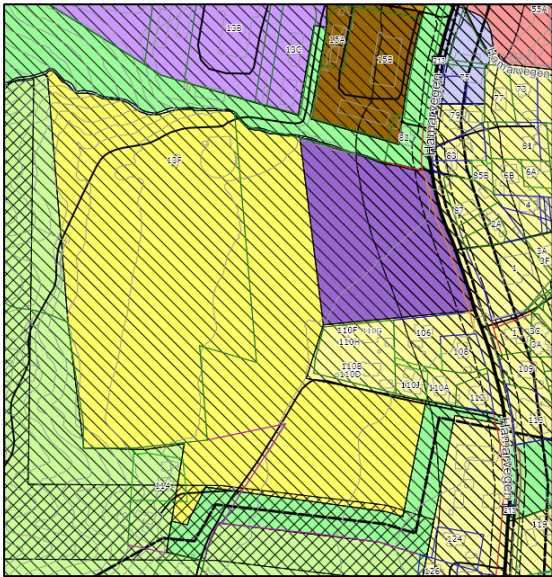
### PRIVAT REGULERINGSPLAN I LILLEHAMMER KOMMUNE

Planens navn: (foreløpig)	Detaljreguleringsplan for Hagefeltet i Søre Ål
Møtedato:	10.05.16
Møtedeltakere:	Areal+ v. Ingrid Orstad Teigen og Magnus Berget Sveum Fra Lillehammer kommune: Inger Stubsjøen, Bjørn Kristian Sveen og Sveinung W. Syversen (ref.)

#### Kontaktpersoner:

Forslagstiller:	Navn: Lillehammer kommune
Konsulent:	Navn: Areal+ v/ Ingrid Teigen og Magnus Sveum
	E-post: <a href="mailto:ingrid@arealpluss.no">ingrid@arealpluss.no</a> og <a href="mailto:magnus@arealpluss.no">magnus@arealpluss.no</a>
	Tlf.: 940 12 124 og 959 27 193
Saksbehandler:	Navn: Sveinung Syversen
	E-post: <a href="mailto:sveinung.watterdal.syversen@lillehammer.kommune.no">sveinung.watterdal.syversen@lillehammer.kommune.no</a>
	Tlf.: 61 05 05 43

#### Planer/vedtak som har / kan ha betydning for planarbeidet:

Overordnede planer/RPB/RPR:	
Kommuneplan:	<p>Planområdet er hovedsakelig vist som fremtidig utbyggingsområder, med to formål:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Område 7. Avsatt til Boligformål, områdetype B2 dvs. konsentrert småhusbebyggelse, lavblokkbebyggelse.</li><li>- Område 43. Avsatt til Næringsformål (industri, lager og produksjon)</li></ul>  <p>For øvrig er det eksisterende boligbebyggelse og LNF (inkluderer også enkelte boligeiendommer)</p>
Reguleringsplan(er):	Planområdet er uregulert. (det er tidligere startet et planarbeid for området, som ble

## OPPSTARTSMØTE – REFERAT

	skrinlagt rundt 2008)
Andre retningsgivende planer/vedtak:	«Byutvikling 2044 - Strategi for areal- og transportutvikling – Lillehammer 10-minuttersbyen»
Ev. planer under arbeid:	- Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Hamarvegen fra Åsmarkvegen til Åretta i regi av Statens vegvesen - Kommuneplanens arealdel og Byplanen (kommunedelplan for det sentrale byområdet) er under revisjon.

### **Kort beskrivelse av planområdet:**

Planområdet ligger vest for Hamarvegen i Søre Ål, rett sør for bydelssenter Hage. Arealet består hovedsakelig av to eiendommer, der 87/180 (Hage gård) er kommunalt eid og 87/18 (Hage søndre), er eid av Elin Marie Ulsaker.

I kommuneplanens arealdel er det anslått 150–200 nye boenheter i «område 7 Søre Ål – Hagefeltet (KPA del 4 konsekvensutredning, s. 16 – 17). Dette arealet er hovedsakelig gnr/bnr 87/180 (kommunal grunn), i tillegg til deler av 87/190 (Ulsaker), samt noe grunn tilhørende 88/75, der Ingrid Horgen og Svein Smidesang er grunneiere.

Arealet som er avsatt til næringsformål N3 (industri, lager og produksjon) – område 42 – er ca. 41 daa (KPA del 4 konsekvensutredning, s. 35 – 36). I konsekvensutredningen påpekes det at N3 er: «[...] også attraktivt til boligformål». Dette formålet ligger innenfor eiendommen 87/190 (Ulsaker).

Planområdet har god kollektivbetjening. Sykkel er velegnet fremkomstmiddel, med kort avstand til sentrum, relativt flat trasé, i tillegg til planer om bedre tilrettelegging (separere gående og syklende jf. pågående reguleringsarbeid). Utbygging av Hagefeltet vil likevel øke biltrafikken, og dermed øke belastningen på Bankenkrysset (jf. KU til KPA).

### **Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer/kort beskrivelse av planene:**

I forkant av oppstartsmøtet har kommunen hatt et avklaringsmøte med grunneier av 87/190 (Ulsaker). Eiendommen er avsatt til næring, bolig og turdrag i kommuneplanens arealdel. Grunneier ønsker at eiendommen blir en del av planområdet og at næringsformålet endres til bolig. Kommunen er enig i at det er hensiktsmessig å inkludere eiendommen i dette planarbeidet og er positive til å vurdere en omregulering fra næring til bolig.

Kommunens areal 87/180 ønskes regulert i tråd med Kommuneplanen til boligformål. Kommunen ønsker å legge til rette for at det etableres førstegangsboliger, boliger for mindreårige asylsøkere e.l.

Det bør vurderes om grøntkorridoren/turvegforbindelsen er avsatt med optimal trasé i KPA, eller om det er ønskelig med en justering. Det er uansett viktig å ivareta forbindelsen jf. beskrivelse under «utredningstema».

For øvrig kan det være ønskelig å regulere boligene som er innenfor LNF til boligformål, for å stadfeste dagens bruk.

### **Aktuelle utredninger/tema:**

#### Hovedformål, antall boenheter, BYA og bygningshøyder

Kommunen skal spille en mer aktiv rolle ved bosetting av flykninger jf. bl.a. sak 33/16 i kommunestyret i april. Gjennom denne reguleringssaken ønsker kommunen å legge til rette for boliger til flykninger når det er behov – i utgangspunktet som bofellesskap for enslige mindreårige flykninger – men med en fleksibilitet som åpner for ordinære boliger/førstegangsboliger e.l. etter hvert. Hvor stor del av utbyggingen som dedikeres til dette formålet er ikke avklart p.t. Det er for øvrig ventet en ny politisk sak i kommunestyret til høsten som vil kunne gi sterkere føringer for formålet.

Forutsetninger i kommuneplanen for BYA og byggehøyder som ligger skal legges til grunn. I konsekvensutredningen til kommuneplanen er det anslått 150–200 nye boenheter i område 7. Det vil i tillegg bli en del flere boenheter dersom næringsområdet omreguleres.

Områdetype B2 innebærer lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, der det åpnes for en utnyttingsgrad opptil 70 %-BYA. Byggehøyder er opp mot 4 etasjer.

Uteoppholdsarealer: lekeplass, barn og unges interesser: Ta utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelse § 1.12. Det er svært viktig at det legges opp til gode møteplasser.

Trafikk og adkomst: det er ikke tatt endelig stilling til adkomst(er). Det ble i møtet diskutert muligheten for å koble seg på Hagevegen. I prosessen bør det også vurderes å sanere/samle enkelte eksisterende avkjørslar fra Hamarvegen. Adkomst er et aktuelt tema å diskutere i møte med Statens vegvesen mot slutten av juni.

Parkering: Kravet til antall p-plasser skal i utgangspunktet følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelsene i kommunen. Det vil kunne være en ny kommuneplan, med strengere p-krav/annen måte å differensiere på, som gjelder når det er aktuelt å gjennomføre tiltaket. Derfor er det ikke hensiktsmessig å spesifisere antallet p-plasser i bestemmelsene for et såpass stort utbyggingsområde, før det er gjort tilstrekkelige utredninger i kommuneplanarbeidet.

Kulturminner: Det er ikke kjent at det er automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Et eventuelt behov for kulturminneregistrering avklares i uttalelse fra Oppland fylkeskommune ved varsel om planoppstart.

Det er ønskelig å bevare kvalitetene i gårdstunet. Hva er egnet formål?

Jordvern: Temaet vurderes avklart i overordna plan.

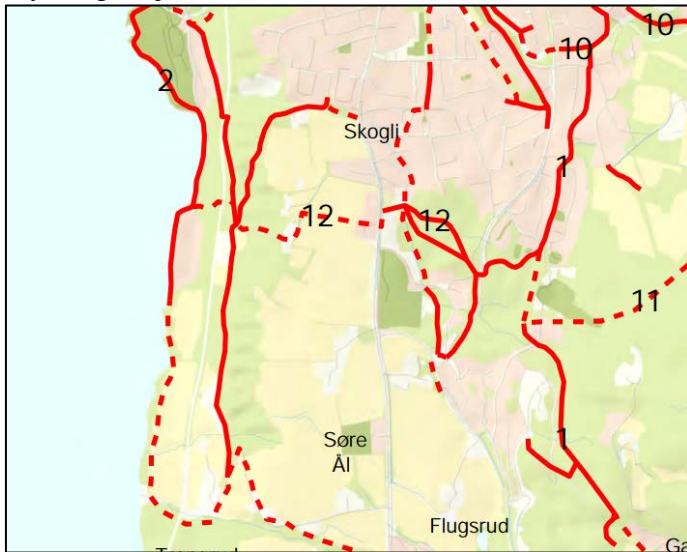
#### Landskapstilpasning

Biologisk mangfold: det gjennomføres kartlegging i tråd med naturmangfoldlovens prinsipper.

Flom, ras, støy, forurensning: det lages en ROS-analyse. Det er viktig å lage en god plan for behandling av overflatevann med infiltrasjon og tilstrekkelig fordrøyning for å unngå for stor vannføring i Hagebekken. Overflatevann skal ikke ledes mot det øvrige ravinlandskapet vest for planområdet. Det bør i utgangspunktet ikke legges opp til særlig med utbygging i nordvestre hjørne av boligformålet pga. fare for ras.

### Folkehelse/grønnstruktur

Kommuneplanen viser en forbindelse/grøntkorridor sør for utbyggingsområdene. Denne planlagte forbindelsen mellom Skogen og Trangerud er også omtalt på s. 91 i «Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2014-2017»: «Ved full utbygging i Skogenområdet vil det på sikt være aktuelt med en bedre tilgjengelighet til Mjøsa. Denne traseen forutsetter sikker kryssing av jernbanen».



Utsnitt fra kart på s. 87 i «Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse 2014-2017»  
( <http://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/2738116.1850.arquaeeyy/Fysisk+aktivitet+og+natur+opplevelse+2014-2017+---+kommunedelplan.pdf> )

### **Er det aktuelt med utbyggingsavtale?**

Det kan bli aktuelt.

### **Konsekvensutredning (forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven):**

De aktuelle utbyggingsarealene, som i dag er landbruksareal, er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan (videreføring av foregående kommuneplan). Det er følgelig gjort tilstrekkelige konsekvensvurderinger i overordnet plan. Det at felt N7 vurderes omdisponert fra næring- til boligformål vurderes ikke å aktualisere behovet (i utredningen er det for øvrig påpekt at arealet også er egnet til boligformål).

### **Kart:**

Kart- og plangrunnlag oversendes fra kommunen. Lillehammer kommunes mal for tegnforklaring må benyttes på plankart. Digitalt kart må leveres i nyeste SOSI-versjon. SOSI-fil må være inne ved varsel om planoppstart.

## OPPSTARTSMØTE – REFERAT

---

Det er enighet om en vid avgrensning ved varsel om oppstart, som rommer hovedeiendommene med utbyggingsformålene i tillegg til nødvendig areal som sikrer adkomst, eksisterende boliger der det er naturlig og boliger som i dag er vist som LNF.

Det endelige grensesnittet mot planen til Statens vegvesen avklares senere (jf. møte med SVV 19.5)

### **Framdrift for videre saksbehandling:**

Det vises til plankonsulentens forslag til fremdrift i avtale om oppdrag. Denne legges til grunn for videre fremdrift.

### **Bekreftelser:**

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.