



## LILLEHAMMER KOMMUNE

### REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Reguleringsplan for Brattberg hytteområde
PlanID:	2020p248
Saksbehandler:	Trond Røneid
Møtedato, -sted:	29.05.20, Lillehammer
Møtedeltagere:	Britt Jørgensen, Odd Aaslund, Magnus Øyvåg Sveum, Marianne Bismo og Trond Røneid
Referent:	Trond Røneid

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Britt Jørgensen og Odd Aaslund	Magnus Øyvåg Sveum
Firmanavn:		Areal+ AS
E-post:	<a href="mailto:bbrattberg@gmail.com">bbrattberg@gmail.com</a>	<a href="mailto:magnus@arealpluss.no">magnus@arealpluss.no</a>
Tlf:	90038560	95927193

#### Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere 15-20 fritidsboligtomter iht. området avsatt i kommuneplanens arealdel. Tenkes hyttestørrelser tilsvarende gjeldende plan for Sjoga området med hovedhytte på 90 m<sup>2</sup> BYA + 30 m<sup>2</sup> anneks, og tomtestørrelser på 700-800m<sup>2</sup>. Ønsker å benytte miljøvennlig/stedtilpasset teknologi innenfor solcellepaneler og toalettløsninger, da det ikke er strøm i området. Vannforsyning tenkes planlagt basert på borvann. Vurderes å regulere noe av strandlinjen mot Sjogvatnet for å tillate enkel tilrettelegging for friluftsliv, som for eksempel enkle brygger.

#### Dagens situasjon

Planområdet er i stor grad uberørt og består av skog. Det er etablert en bilvei som går rett igjennom området. Området grenser til setermiljøet ved Lorthola i nord, nordre Sjogevatnet i vest og elva Flogoa i sørøst.

#### Type reguleringsplan

Detaljregulering

## Planavgrensning

Området skissert i planinitiativet, men må vurderes om det er tatt med tilstrekkelig areal. Kommunen anbefaler at det blir tatt med tilstrekkelig areal ved varsel om oppstart, så kan endelig planavgrensning vurderes i planforslaget.

## Eiendomsgrenser

Usikre eiendomsgrenser, hjemmelshaver må rekvirere oppmåling. Kontaktperson Jan Gunnar Nyfløt v/LK oppmåling.

## Gjeldende planer

Området er uregulert. I kommuneplanens arealdel 2020-2023(2030) er området avsatt til fremtidig utbyggingsområde hvor det er stilt disse kravene til område (F3 – Lorthola):

- *Det kreves felles reguleringsplan for området.*
- *Følgende krav stilles til reguleringsplan:*
  - *Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.*
  - *Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.*
  - *Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.*
  - *Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.*
  - *Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.*
  - *Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.*

Kommunedelplaner (tematisk):

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA (under arbeid)
- Kommunedelplan for trafikk og transport

Fylkesplaner:

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024
- Jordvernstrategi for Oppland
- Kulturavstrategi for Oppland

Statlige bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

## Konsekvensutredning

Utbyggingsområdene som er avsatt til fremtidig hytteområder er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel og utløser iht. forskrift om konsekvensutredning derfor ikke krav til KU.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 8 faller vegtiltaket fra etablert vei til utbyggingsområdet inn under vedlegg 2 nr. 10 e i, «Bygging av veier» og skal derfor vurderes nærmere. Vegformålet skal da i utgangspunktet konsekvensutredes. Kommunen har vurdert behovet for konsekvensutredning og det vurderes at arealet til vegformål som skal krysse LNF-område er tilstrekkelig utredet gjennom konsekvensutredningen av området som foreligger i kommuneplanens arealdel. Dette begrunnes ut ifra at konsekvensutredningen i kommuneplanens arealdel tar ikke kun for seg de enkelte utbyggingsområdene, men gnr/bnr 22/1 (teig 2) som en helhet. Det stilles derfor ikke krav til konsekvensutredning med planprogram for veiformålet basert på den kunnskapen som er fremlagt i planinitiativet og ved oppstartsmøte.

## Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Viser til bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2020-2030.

- Barn og unge
- Veger for biler, gående, syklende
  - Avkjøring fra hovedvei må vurderes. (trafiksikkerhet)
  - Tilpasses terrenget
  - Er privat adkomstvei – må sjekkes ut
- Parkering
  - Allmenn tilgjengelig områder. Nede ved Nordre Sjøvatnet
  - Parkering innad i hytteområdet.
- Landskap
  - Siktlinjer, nær- og fjernvirkninger
  - Konsekvenser for landskapsbilde
  - Landskapsanalyse – se hen til Sjoga hyttefeltet
    - Vurdere hvordan tomtene skal plasseres mest mulig skånsomt i terrenget.
- Høyder, lys/skygge, bokvalitet, estetikk og arkitektur
  - Strøkets karakter, se hen til reguleringsplan for Sjoga.
  - Krav til standard følges opp gjennom detaljerte bestemmelser. I forhold til for eksempel;
    - Standard
    - Utnyttingsgrad
    - Terrengjusteringer, -inngrep og -tilpasning
    - Miljø og energiløsninger
    - Gjerder og Platting
- Kulturminner/Vern
  - Lorthola sæter
- Byggegrenser
- Bærekraft
  - Skal redegjøres for bærekraftig løsninger, jf. KPA 1.11.2

- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
  - Viktig friluftslivsområde
- Blå/grønn struktur
- Naturmangfold
  - Arter av stor forvaltningsinteresse ved Lorthola
- Overvannshåndtering
  - Myrområder skal ivaretas.
  - Skal utarbeides overvannsplan, grad av detaljering vurderes i planprosessen.
- Vann og avløp,
- Renovasjon (GLØR)
- Jord- og skogbruk
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)

## Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur. Andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig skal vurderes.

Ingen kjent behov, men med forbehold. Kontaktperson er Jørn Gaukerud v/LK Fagenheten.

## Medvirkning

I utgangspunktet anses medvirkning iht. krav i plan- og bygningsloven som tilstrekkelig. Ved behov må det vurderes om det skal arrangeres åpent plankontor eller ytterligere folkemøte i forbindelse med høringsprosessen. Behov for orientering i planutvalget og befaring i planområdet vurderes i planprosessen.

## Framdrift

Oppstartsvarsel skal ha høringsfrist på min. 3 uker.

Innsendt planforslag vil normalt bearbeides i dialog mellom kommunen og konsulent.

Planutvalget vedtar høring av reguleringsplaner. Kommunens interne frist for ferdigstilling av saksframlegg til politisk behandling er 2 uker før møtet. Politisk møtekalender finnes her:

<https://www.lillehammer.kommune.no/politiske-moeter.395684.no.html>

Offentlig ettersyn skal ha frist på min. 6 uker.

Ferier, bearbeiding av planmaterialet, annonsering mm. Kan forlenge vår behandling.

## Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for godkjenning.

Senest 2 virkedager før varsel sendes ut sendes SOSI-fil (i nyeste SOSI-versjon) til saksbehandler for kontroll.

Varsel om oppstart skal inneholde:

- Kart som viser varslingsgrense for ny plan.
- Oversendelsesbrev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.

Kommunen settes som kopimottaker på oppstartsvarselet.

### Krav til planforslag

Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av tilbakemeldinger ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Dette skal alltid foreligge:

- Målestokkriktig plankart som PDF
- Digitalt plankart i SOSI-format (nyeste SOSI-versjon)
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart
- Vurdering/kommentarer til merknadene
- ROS-analyse

Vurderes i den enkelte sak:

- Illustrasjoner, fotomontasjer, perspektivtegninger
- Byggetegninger
- Modell
- Vegprofil
- Andre analyser, f.eks. flom, støy, biologisk mangfold eller annet

### Krav til teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur må bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale normer for teknisk infrastruktur. Dette gjelder eksempelvis veg, veglys, vann og avløp. Kommunen bruker Statens vegvesens normer for veg.

Kommunen vil kreve dokumentasjon på at tekniske infrastruktur er utført iht. kommunens normer før overtakelsesforretning.

### Bekreftelser

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

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.