



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Reguleringsplan for kvartal 24A – Mølla hotell
PlanID:	Oversendes når planavgrensning er lagt inn i kartbasen
Saksbehandler:	Henrik Natvig (Marianne Bismo)
Møtedato, -sted:	10.03.20 Lillehammer
Møtedeltagere:	Birger Bakke, Magnus
Referent:	Marianne Bismo

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Birger Bakke	Areal+ (Besseggen som arkitekt)
Firmanavn:	Mesna hotell Lillehammer	Magnus
E-post:	bakke@havsjainvest.no	magnus.oyvag.sveum@arealpluss.no
Tlf:	+47 46110000	95 92 71 93

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å utvide Mølla hotell.

Tiltakshavers forutsetninger:

- Nabobygg må sikres adkomst og varelevering
- For at det skal være økonomi i prosjektet må det være 50-60 nye hotellrom.
- Tinglyst, privatrettslig avtale om parkeringsplasser mellom tiltakshaver og naboeiendom mot sør.

Dagens situasjon

Dagens bruk av eiendommen: Mølla hotell, Møllerstua, bakkeparkering.

Mesnaelva mot nord. Terrassen mot øst. Kirkegata og parkeringshus mot vest. Kvartal 76 mot sør.

Gjeldende regulering: Området er regulert gjennom reguleringsplan for Lillehammer sentrum, vedtatt i 2010. Regulert til forretning/kontor. Flere rekkefølgekrav og forutsetninger i sentrumsplan for aktuelt kvartal bl.a.:

- Det er rekkefølgekrav om flytting av Møllerstua. Det er hensynssone bevaring av bygning rundt bygget.
- Deler av kvartalet har hensynssone for parkering under bakken. Det kan gjennom reguleringsplanen vurderes om dette fortsatt er aktuelt.

- Det må sikres at de nødvendige trafikale løsningene er ivaretatt, både internt i planområdet og tilgrensende veger (Nymosvingen, Kirkegata, Elvegata, Lilletorget).
- Kvernhuset er vernet med hensynssone bevaring.

Type reguleringsplan

Endring av detaljreguleringsplan.

Planavgrensning

Planavgrensningen bør omfatte kvartalet, Nymosvingen fra Kirkegata og tilstrekkelig areal der Nymosvingen møter Elvegata.

Det ble diskutert om plangrensa bør gå i formålsgrensa eller eiendomsgrensa mot Mesnaelva.

Det anbefales generelt å ta med mest mulig i varsel om oppstart der man er i tvil, og heller gjøre planområdet mindre i etterkant.

Terrassen avklares planmessig i byplanen, og behøver ikke innlemmes i reguleringsplanen.

Eiendomsgrenser

Tiltakshaver må rekvirere oppmåling for grenser som ikke er sikre. Det er noen usikre grenser, blant annet met Elvegata, disse må fastsettes.

Gjeldende planer

Reguleringsplan for Lillehammer sentrum (vedtatt 2010)

Kommunedelplan Lillehammer by (vedtas 26/3-20)

Mulighetsstudie for terrassen (politisk vedtatt)

Andre relevante kommunale planer/prosesser:

- Parkering i fjell
- Gatebruksplan
- Parkeringsstrategi
- Sykkelbyprosjektet

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 klima og energi for Oppland 2013-2024
- Kulturarvstrategi for Oppland

Statlige bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Konsekvensutredning

Jf. forskrift om konsekvensutredninger (KUF)

KUF § 6 b: Tiltaket omfattes ikke av vedlegg 1. Vedlegg 1 nr. 24 gjelder BRA > 15 000 m². Dette er større enn hva som kan komme i kvartalet.

KUF § 8: Tiltaket kan omfattes av vedlegg 2, nr. 11 j) (Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål.) Lillehammer kommune vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med kulturmiljø og omfattes ikke av forskriften.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

ROS: Tiltakshaver opplyser at det er fjell i dagen på eiendommen. Det er ingen kjent tidligere forurensende aktivitet. Flomvegskart viser ikke flomveg over eiendommen. Det er store høydeforskjell til Mesnaelva og ingen kjent flomproblematikk. Overvann må ivaretas iht. byplanens krav. Påslipp til Mesna-elva må avklares med rette myndigheter.

Barn og unge: Det må sikres trafikksikre passasjer mellom terrassen/Elvegata og Kirkegata. Det er skoleveg forbi/gjennom planområdet.

Veger (alle trafikkgrupper):

Motorisert (bil, varetransport, buss mm.): Det er vurdert ulike løsninger for trafikkavvikling i Nymosvingen og kvartalet ved regulert stenging av biltrafikk over Lilletorget. Den vegfaglige anbefalingen er avklart i gjeldende reguleringsplan. Dette innebærer biltrafikk ned Elvegata og en flytting av Møllestua. Det er regulert innkjøring til parkeringsanlegg, dette har ikke blitt gjennomført. I forbindelse med Terrassenutbyggingen er det også vurdert en snuplass for bil med tillatelse for nyttekjøring over Lilletorget, dette er utfordrende i forhold til Mesnabruas bæreevne. Reguleringsplanen må sikre trafikkavvikling og varelevering, dersom regulert løsning endres.

Sykkel: Hovedsykkeltrasé Elvegata-Nymosvingen.

Gående: Viktig med attraktiv gangpassasje mellom Lilletorget/terrassen/Elvegata og Kirkegata. Må ikke følge Elvegata, men det må sikres at den da er mer attraktiv enn å gå langs Elvegata. Viktig å se gangpassasjer i en større sammenheng. Viktig å knytte gangpassasjer til terrassen på en god måte. Det vises bl.a. til mulighetsstudie for terrassen, gåstrategi og gatebruksplan.

Renovasjon og varelevering: Dette må utformes trafikksikkert. Dette er også funksjoner som i størst mulig grad bør plasseres slik at det ikke preger bybildet.

Siktlinjer: Dette legges inn i plankartet. Det skal bygges i urban struktur.

Landskapsbilde: Viktige perspektiver er fra Lilletorget, fra terrassen, fra nord i Kirkegata, fra vestsida.

Støy, luftkvalitet: Utreddes dersom det er relevant iht. støy/luftretningslinje

Kulturminner/vern: Møllerstua og kvernhuset er vernet gjennom reguleringsplan for Lillehammer sentrum.

Høyder, arkitektur, fasadeterskel: Høyder ut over regulert høyde kan vurderes gjennom planen. Referansen for kvartalet er den eldre industrielle bebyggelsen langs Mesna, jf. kulturmiljø nr. 13 i ny byplan. Det høye Mølla-hotellet står «for seg selv» i dag. Må vurdere om denne kvaliteten skal bevares, eller om det kan «bygges inn». Referanse for høyde er bygg i sør. Planavdelingen er skeptisk

til de høyder som er vist i skisser som følger planinitiativet. Byplanen (etter vedtak 26/3-20) gjelder foran reguleringsplan for Lillehammer sentrum. Denne sier maks. 4 etasjer, 3 etasjer mot gate i den eldre trehusbebyggelsen. Høyere bebyggelse kan vurderes, men må da utredes i planen. Referansen her kan være nabobygningene.

Konsekvenser for sol/skygge må synliggjøres, spesielt for Terrassen og Bruparken.

Byen skal ha en arkitektur som beriker gatemiljøet, og bygget skal møte gate på en god måte. Utvikling av eiendommen må bidra til å tilrettelegge for bylivet, skape gode byrom, forbedre gatene og berike Terrassen.

Friluftsliv: Planen må ivareta friluftsverdier i og langs Mesna-elva. Utbygging av terrassen og planer for Bruparken kan medføre nye kvaliteter og ny bruk av Mesna-elva for friluftsliv. Det er viktig å videreføre samarbeidet i forhold til Terrassenutbyggingen

Teknisk infrastruktur: Det er VA-ledning i Elvegata. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Brann: Må være ivaretatt. Det vises til veilederen «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper», veilederen finnes her:

<https://www.lillehammer.kommune.no/brann.451567.no.html>.

Parkering: Det planlegges hotell. Ny byplan har retningslinjer for parkering for hotell. Planområdet ligger i sentrum, med god tilgang på offentlig tilgjengelig parkering. Dersom det gjennom planen stilles krav til parkeringsplasser vil dette gjelde besøkparkering, og ikke ansattparkering. Det er en privatrettslig avtale om tilrettelegging for parkeringsplasser for nabo mot sør. Planmyndigheten er opptatt av at det bygges urbant, med minst mulig overflateparkering. Dette må vurderes i planen.

Utbyggingsavtale

Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale ift. Vegsystem og eventuelle fellesløsninger i forhold til Terrassenutbyggingen.

Medvirkning

I tillegg til lovpålagt medvirkning bør det legges opp til orientering i planutvalget. Ytterligere medvirkningsprosess, f.eks. infomøte, åpent kontor osv., vurderes underveis 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.
- Regionale myndigheter ønsker at planskjema (finnes på www.planoppland.no) sendes utfylt sammen med oppstartsvarselet.

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
- Digital 3D-modell

Vurderes i den enkelte sak:

- Planskjema
- 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.