



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for kvartal 10 – gamle brannstasjon
PlanID:	2020p190e18
Saksbehandler:	Kasia Szary-Skadell, Henrik Natvig
Møtedato, -sted:	14.09.2020, Lillehammer Rådhus
Møtedeltagere:	Erik Sollien, Lars Bergseng, Erik Huuse, Thierry Herde, Per O. Hasselknippe, Kjell Arve Bråtesveen, Espen Sandvig, Kasia Szary-Skadell, Henrik Natvig
Referent:	Kasia Szary-Skadell

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent	Arkitekt
Navn:	Lars Bergseng Erik Huuse	Erik Sollien	Thierry Herde Per O. Hasselknippe
Firmanavn:	Thor Bergseng & co AS	Areal + AS	Larkas AS
E-post:	erik@thor-bergseng-as.no lars@thor-bergseng-as.no	erik.sollien@arealpluss.no	thierry.herde@larkas.no po.hasselknippe@larkas.no
Tlf:	L: 90956840 E: 98207231	41435091	T: 95851264 PO: 92250572

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Formålet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med høy utnyttelse, med ca. 50-60 boenheter.

Dagens situasjon

Kvartalet er regulert til offentlig formål. Lars Skrefsruds gate nr. 2 er regulert til kombinert formål forretning/kontor.

I kommunedelplanen for Lillehammer by (Byplanen) er område definert som sentrum – S1, bygårdsbebyggelse.

Type reguleringsplan

Tiltakshaver ønsker parallell prosess – detaljregulering og byggesak. Det er ikke anledning til å godkjenne byggesøknaden før planen er vedtatt. Tiltakshaver tar selv risiko å måtte endre byggeplanene, dersom det kommer eventuelle endringer i plansaken. Byggesak anbefaler å avvente forhåndskonferansen til de fleste rammer er avklart.

Planavgrensning

Tiltakshaver ønsker å regulere kvartal 10b med Lars Skrefsrud gate, inntil eksisterende plangrenser i Tomtegata og Nordsetervegen.

Lillehammer kommune anbefaler å utvide plangrense med kvartal 10a og hele vegsystemet rundt kvartalene.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser er ikke sikret. Tiltakshaver må rekvirere oppmåling. Det er hensiktsmessig å vurdere hvordan framtidig eiendomsstruktur vil være.

Gjeldende planer

Kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen 2020-2023 (2030)

Kommunedelplaner (tematisk):

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

Reguleringsplan:

- Reguleringsplan for Lillehammer sentrum (plan-190)
- Reguleringsplan for Kvartal 11 (2017p190e12)
- Reguleringsplan for Nordre Tangent (plan-118)

Fylkesplaner:

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024
- Kulturavstrategi 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

Planer som ikke er i tråd med overordnet plan skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 b) og vedlegg I nr. 25. Tiltaket er imidlertid i tråd med kommunedelplan

Lillehammer by - Byplanen 2019-2022 (2030). Området er konsekvensutredet i forbindelse med revisjon av Byplanen.

Lillehammer kommune tar forbehold om at konsekvensutredning uten planprogram må gjennomføres, dersom Fylkeskonservator vurderer det nødvendig med tanke på NB-område. Da kan planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning § 8 a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. "Planer som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram eller melding."

I vedlegg II omfattes pkt 10 a) Infrastrukturprosjekter – utviklingsprosjekter for by - og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg av forskriften, dersom kriteriene i § 10 utløses. I § 10 er virkningen for verdifulle kulturminner og kulturmiljøer ett av kriteriene.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Barn og unge: Det er barn som bruker området – barnetråkkregistreringer er presentert her: <http://www.arcgis.com/>. Skoleveg for Hammartun og viktig forbindelse til sentrum. Viktig å redegjøre i planbeskrivelsen hvordan barn og unge ivaretas i prosjektet.

Trafikk, veger for biler, gående, syklende

Det skal utarbeides trafikkanalyse som viser bl.a. hvor mye trafikk prosjektet vil generere. Viktig å se på hele vegsystemet rundt kvartalet, gjelder alle transportformer (bil, varetransport/renovasjon, gående og syklende).

Gang- og sykkelforbindelser til målpunkter som sentrum, skole og butikk må inngå i planen.

Passasjer

Lillehammer kommune ønsker at snarveger gjennom kvartalet etableres. De må ikke nødvendigvis være universelt utformet pga. høydeforskjeller.

Parkering

Parkering skal primært anlegges under bakken. Planområde inngår i sone 1, definert i Byplanen. Parkeringskrav varierer ift. størrelse på leiligheter. De minste 0,3 parkeringsplass per leilighet og de største maks 1 p-plass. Krav til sykkelparkering, tenk plassering, viktig å ha med også ved inngangspartier for lett tilgjengelighet. Husk el-biler, el-sykler i tidlig fase slik at nødvendige installasjoner etableres. Ingen krav til p-plasser for forretning/kontor.

Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)

Ved flere enn 5 boenheter anbefales det å ha felles renovasjonsløsning (jf. Byplan). Kommunen anbefaler å kontakte renovasjonsselskapet GLØR www.glor.no for å diskutere utforming og hensiktsmessig og trafikksikker plassering av renovasjonsløsningen.

Siktlinjer

Må ivaretas i planleggingen av område.

Konsekvenser for landskapsbilde

Nær- og fjernvirkning må synliggjøres på illustrasjonene og i planbeskrivelsen.

Utnyttelsesgrad

Erstattes av krav til uteoppholdsareal, lekeplasser osv.

Høyder, lys/skygge

Nylig vedtatt byplan er førende for høyder. Bestemmelse 3.1.6 Bygårdsbebyggelse med retningslinjer. Byplanen vektlegger tilpassing til omkringliggende bebyggelse.

Bygg over 4 etasjer tillattes ikke og avvik må begrunnes i bestemmelse 3.1.6.4 med retningslinjer. Vi anbefaler å se på alternativer som er mer tilpasset høydebestemmelsene i byplanen i tillegg til den

forelagte skissen, og tidlig orientering i planutvalget for å avklare eventuelle avvik fra byplanens bestemmelser.

Bokvalitet, støy, luftkvalitet

Område ligger i rød- og gulstøysone. Lillehammer kommune krever støyanalyse og tiltak skal innarbeides på bakgrunn av den. Det samme gjelder for luftkvalitet.

Kulturminner/Vern

To bygg som har vernet status. Vår vurdering er at Ramsøy-bygget har høyre vernestatus enn hvite Villa. Dersom kvartalet utvikles på en god måte og tilføyer byen kvaliteter kan Lillehammer kommune akseptere flytting. Hensynsone vern rundt Ramsøy-bygget – alle andre steder i sentrum er bygårdsbebyggelse sammenbygd, og vi mener at en slik tilpasning bør være mulig her i en videre utvikling av kvartalet. Verneverdien bør ikke forringes med denne utviklingen.

Pilgrimsruta (Gamlevegen) ligger i tilknytning til planområde og må ivaretas i videre planlegging.

Estetikk og arkitektur (stedets karakter)

Nye bygg skal harmonere med karakteren i området. Dette må framgå av illustrasjoner, beskrivelse og forslag til bestemmelser. Kommunen mener fremlagte skisser gir et godt utgangspunkt for reguleringsplanen, både i form og materialvalg.

Bærekraftige løsninger

Valg av materialer, overvann-, energi-, vann- og avløpsløsninger skal begrunnes gjennom et klimaregnskap ihht kap 1.10 i Byplanen.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Krav til størrelse og utforming av uteoppholdsarealer er presisert i kap 1.6 i Byplanen. Prosjektet utløser krav om nærlekeplass og kvartalslekeplass. Lillehammer kommune antar at krav om uteoppholdsarealer og nærlekeplass kan oppfylles innenfor planområde. Dersom L. Skrefsrudgate blir miljøgate kan noe av de funksjonene legges der. Ut ifra karv stilt i kap 1.7.3 i Byplanen vil det være vanskelig å etablere kvartalslekeplass innenfor planområde. Det nærmeste område som vil være aktuelt for formålet er Terrassen og Bruparken.

Friluftsliv

Beskrivelse av bynært friluftsliv – Mesnaelva, må inngå i planbeskrivelsen.

Overvannshåndtering

Det skal utarbeides overvannsplan, som skal redegjøre for hvordan overvann skal håndteres. For dette området er det ønskelig at grønne arealer bør ha funksjon for overvannshåndtering samtidig som de tilfører området visuelle kvaliteter. Bestemmelser i kap. 1.17 i Byplanen som gjelder.

Vann og avløp

VA i Lillehammer kommune bør involveres i detaljering av byggeområde.

Forurensing

Dersom det viser seg at grunnen er forurenset må det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av Lillehammer kommune.

Radon

Høy aktsomhet for radon.

Brann

Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemansskaper» fra Lillehammer region brannvesen som gjelder

Næringsformål

Tiltakshaver ønsker å etablere butikk. Størrelse vil ikke overstige BRA tillatt i Byplanen jf. bestemmelse i kap 2.2.1.5. Lillehammer kommune ønsker at ulike funksjoner samlokaliseres i kvartalet.

Utbyggingsavtale

Det er aktuelt for opprustning av gater, gang-sykkelforbindelse og for å oppfylle kravet til kvartalslekeplass.

Medvirkning

Regionalt planforum (saker av prinsipiell karakter, eller som på grunn av sin størrelse/omfang gir behov for å diskutere tema med regionale myndigheter før høring).

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

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.