



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for Hove næringspark sør
PlanID:	2020p216e02
Saksbehandler:	Kasia Szary-Skadell
Møtedato, -sted:	08.06.20, Lillehammer rådhus
Møtedeltagere:	Magnus Øyvåg Sveum, Birger Bakke, Lars Bergseng, Erik Huse, Marianne Bismo, Kasia Szary-Skadell
Referent:	Marianne Bismo

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Erik Huse	Magnus Øyvåg Sveum
Firmanavn:	Eiendom Lillehammer AS	Areal+ AS
E-post:	erik@thor-bergseng-as.no	magnus@arealpluss.no
Tlf:	98207231	95927193

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å benytte området til areal- og transportkrevende handel, i tråd med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).

Dagens situasjon

Området ligger mellom dagens E6 og jernbanen. Området er planert ut og brukes til utendørs lagring.

Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan

Planavgrensning

Nylig regulert adkomstveg må inngå i planavgrensning.

Kommunen ønsker at ev. «restarealer», f.eks. gnr./bnr. 186/25, tas med i planområdet.

Eiendomsgrenser

Usikker grense mot nord. Hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling for usikre grenser. Kontakt Lillehammer kommune v/ delesak og oppmåling.

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) gjelder foran vedtatte reguleringsplaner på området. Innenfor området har kommuneplanens arealdel følgende formål og hensynssoner:

Formål:

- Kombinert K1, formålene næringsbebyggelse, herunder energistasjon, forretning til areal- og transportkrevende handel og privat tjenesteyting begrenset til vegkro.
- Vegformål. Behov for vegformål avklares gjennom reguleringsplan for avlastet veg for E6.

Hensynssoner:

- Hensynssone for hovedvannkilde, sone 3 (bestemmelse 3.1.1 og 3.1.2)

Det pågår regulering av ny E6 og avlastet veg for E6. Planarbeidet må samordnes med dette.

Kommunedelplaner (tematisk):

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- 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

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

På grunn av planområdets størrelse har kommunen vurdert at tiltaket faller ikke innenfor § 6 (tiltak etter vedlegg 1, punkt 24). Tiltaket kan falle inn under § 8 (vedlegg 2, punkt 11 j), men etter en konkret vurdering av potensielle konsekvenser etter § 10 er det vurdert at det ikke er krav om KU.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
 - Adkomstvegen må inngå og dimensjoneres for modulvogntog.
**Opplysningen som har kommet i etterkant av møte:
Adkomstvegen er dimensjonert for å betjene trafikk til pumpestasjonen (og driftsbasen) som lokalveg L1 med 6,5 meter bredde for lastebil med kjøremåte C; altså at lastebilen bruker hele vegbredden i krysset. Lastebil er definert som tungt kjøretøy, men krysset er ikke dimensjonert for hverken vogntog eller modulvogntog.**

I henhold til N100 kan L1-veger dimensjoneres for vogntog eller lastebil etter en vurdering av virksomhetene som knytter seg til veien. Som atkomst for pumpestasjonen var det ikke grunn til å dimensjonere veien for mer enn lastebil. Dersom krysset (og veien) skal utvides, vil det trolig bli behov for å gå utover definert vegareal.

- Gang- og sykkelveg blir regulert i avlastet E6 planen. Endelig trasevalg for sykkelveg er ikke avklart.
- Areal avsatt til vegformål i kommuneplanens arealdel kan reguleres til K1, forutsatt tilstrekkelig areal for avlastet veg.
- Tiltakshaver ønsker midlertidig mulighet for adkomst sørfra, med kryssing av jernbanespor i plan. Dette må avklares med Bane Nor. Regulert adkomst skal være fra nord.
- Private/offentlige veier
- Passasjer
 - Det skal sikres gangbaner fra parkeringsarealer til innganger og på parkeringsarealer.
- Parkering
 - Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.
- Renovasjon (informere om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)
- Siktlinjer
- Høyder, lys/skygge, BYA
 - Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan.
 - Nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
 - Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjonsplan som viser at dette kan oppnås.
- Støy, luftkvalitet – vurdering, særlig ift. Uteoppholdsarealer.
- Estetikk, arkitektur og landskapsbilde
 - Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
 - Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone bygnings-flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
- Uteoppholdsarealer
 - I forbindelse med inngangsparti kan det vurderes uteoppholdsarealer av god kvalitet. Det gjelder også arealer som kan brukes av ansatte.
- Blå/grønn struktur
 - Regulering av grønne områder må vurderes i planen (beplating osv.)
- Overvannshåndtering
 - Det skal utarbeides overvannsplan, som skal redegjøre 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 KPA kap. 1.17.
- Vann og avløp

- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Drikkevanskilden
 - Nedslagsfelt drikkevann, sone 3 bestemmelse 3.1.1 og 3.1.2 i Kommuneplanens arealdel.
- Forurensning (jord, vann, luft)
- Flom, ras, radon
 - Ingen treff på flom og ras i kartanalyse. Usikker radon forekomst.
- Byggegrenser
 - 50 m fra regional hovedveg (streng holdning); må løses i reguleringsplansaken

Utbyggingsavtale

Det er ikke avklart, men kan være aktuelt i forbindelse med vegutbygging (adkomst).

Medvirkning

I utgangspunktet skal kravet i pbl følges, eventuelt kan regionalt planforum involveres ved behov. Det er særlig viktig å ha dialog med Nye Veier i forbindelse med tilgrensende planer.

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 utfyllt 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.