



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn: Sjoga hytteområde (F4)

PlanID:	2021p178e01
Saksbehandler:	Robert Digernes Eikås
Møtedato, -sted:	17.02.2021, Digitalt via Teams
Møtedeltagere:	Thorstein Ouren, Magnus Øyvåg Sveum, Hege Inul, Jan Vik, Marianne Bismo og Robert Digernes Eikås
Referent:	Robert Digernes Eikås

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Thorstein Ouren	Magnus Øyvåg Sveum
Firmanavn:		Areal+ AS
E-post:	Thorstein@owren.no	Magnus.oyvag.sveum@arealpluss.no
Tlf:	928 21 638	959 27 193

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Forettingsplan, samt planutvidelse av nye hyttetomter. Anslår at det kan komme 20 nye fritidseiendommer, eller mer.

Type reguleringsplan

Detaljregulering. Oppdatering av formål gjeldende reguleringsplan.

Dagens situasjon

Sjoga hytteområde er nokså spredt hyttefelt, med nær beliggenhet til Nordre og Søre Sjogevatnet. Adkomst til Sjoga-område er via fylkesveg 250 Torpavegen og deretter følger man Sjogvegen. Nordøst for området ligger Lorthola/Brattberg. Sjoga er et viktig friluftslivsområde både på sommer- og vinterstid.

Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i nylig vedtatt kommuneplan; område F4.

Generelle bestemmelser § 1

Alle relevante generelle bestemmelser i kapittel 1 i kommuneplanen må hensyntas. Følgende bestemmelser ble nevnt spesielt i oppstartsmøtet:

1.17 Overvannshåndtering

Relevant å håndtere i planarbeidet

1.19 Vassdrag og vassdragsnæreområder

Relevant å håndtere i planarbeidet

1.20 Grønnstruktur

Ivareta og sikre viktige stier, snarveier og turdrag.

Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse § 2.2

Bestemmelser for eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse. Se § 2.2

Bestemmelse for fremtidig fritidsbebyggelse § 2.2.2

Til områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse stilles følgende områdevis krav F4:

- 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

Hensynsoner som er relevante

H350 – Friluftsliv

Retningslinjer

- a. *Hensynssonen viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.*
- b. *Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.*

Reguleringsplan

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Sjoga – området for fritidsbebyggelse, Lillehammer kommune, datert 30.08.2007.

Andre relevante overordnende dokumenter

Relevante tematiske kommunedelplaner

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA (vedtatt 2020)
- 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 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

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette ble gjort i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) for F4.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Viser til bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2020-2030.

- Landskap
 - Eksisterende landskapsanalyse kan legges til grunn, men må oppdateres. Kan gjøres gjennom planbeskrivelse.
 - Både nær og fjernvirkninger må vurderes
- Utforming
 - Strøkets karakter, se hen til reguleringsplan for Sjoga
 - Krav til standard følges opp gjennom detaljerte bestemmelser. I forhold til for eksempel
 - Utnyttingsgrad
 - Høyder
 - Terrenjusteringer, inngrep og tilpasning. Bestemmelsene må sikre et skånsomt inngrep
 - Miljø og energiløsninger. Bestemmelser knyttet til solcelle eller andre energiløsninger.
- Gjerder og platting
 - se til reguleringsplan Sjoga og bestemmelsene i KPA
- Kulturminner/vern
 - Dokumentere at det ikke kommer i konflikt med kulturminner eller spor fra tidligere bruk
- Friluftsliv, stier og løyper
 - Området er kartlagt som en del av et større, sammenhengende, viktig friluftsområde. En utbygging vil kunne bidra til en innskrenking av tilgjengelige friluftsområder.
 - Tilpasning til friluftsliv og tilgang til stier/løyper må vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeid.
 - Kartlegge eksisterende stier og løyper sommer og vinter.
 - Vassdragssonen skal være allmentilgjengelig
- Vassdragssone
 - Spesielt fokus på bestemmelse 1.19
- Naturmangfold
 - Området består i det vesentlige av granskog, myr og kulturmark i tilknytning til setrene. Ingen registreringer av naturtypelokaliteter, rødlistearter eller andre hensynskrevende arter i området.
 - Potensialet for at slike skal bli berørt er begrenset. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som noe mangelfullt. Dette må utredes nærmere.

- Vassdrag og vassdragsnære områder § 1.19.1
- Overvann og flom
 - Myrområder skal ivaretas eller unngås
 - Skal utarbeides overvannsplan, grad detaljering vurderes i planprosessen. Se til Brattberg sin overvannsplan.
 - Vudere flomeveger nøyer enn i planforslag for Brattberg. Flere flomveger i dette planområdet, enn Brattberg. Er det risiko for hytter dersom stikkrenner gjentettes? Behov for å dokumentere at det er trygt nok å bygge på de foreslåtte tomtene/delområdene (nevnt i ettertid av vassdragsrådgiver i kommunen)
 - Sikre vassdragskapasitet for flomdemping.
- Vann og avløp
 - Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp se områdeviserkrav F4.
- Veger for biler, gående, syklende
 - Tilpasse terrenget
 - Redegjør for plassering av vei
- Parkering
 - Løse parkering innad i hytteområdet
- Byggegrenser
- Barn og unge
- Renovasjon
- Brann (Veileder «tilrettelegging for rednings- og slokkeselskaper fra Lillehammer region brannvesen.

Eiendomsgrenser

Utgangspunktet ikke behov for oppmåling, før planen er vedtatt.

Planavgrensning

Ta med tilstrekkelig areal og hele eksisterende reguleringsplan for Sjoga.

Utbyggingsavtale

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.

Total saksbehandlingstid vil variere ut fra omfanget og kompleksiteten til saken. En enkel sak kan ta noe under et år. Et normalt anslag vil være 1-1,5 år. Saksbehandler gjort en vurdering, men det kan ikke gis garantier.

Medvirkning

Sakens omfang krever i utgangspunktet ikke et ytterligere medvirkningsbehov utover krav i pbl, men ytterligere behov kan vurderes underveis.

Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet, inkl. SOSI-fil (i nyeste SOSI-versjon) oversendes kommunens saksbehandler for godkjenning.

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 ved utsending av 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.

Gebyr

Detaljregulering er gebyrbelagt i Lillehammer kommune. Gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.lillehammer.kommune.no/avgifter-og-gebyrer-a-aa.286280.no.html>

Andre tema diskutert i møtet

Få en oversikt over eksisterende hytter som ligger nært vassdrag.

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.