



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for Breiseth
PlanID:	2018p190e14
Saksbehandler:	Henrik Natvig
Møtedato:	12.02.18
Møtedeltagere:	Magnus Øyvåg Sveum (Areal+) Per Olav Hasselknippe (Larkas), Jorunn Caruthers (Host Breiseth), Henrik Natvig (Lillehammer kommune) og Sveinung Syversen (Lillehammer kommune)
Referent:	Sveinung Syversen

Kontaktinformasjon	Forslagsstiller	Konsulent
Navn:	Jorunn Caruthers	Magnus Sveum / Per Olav Hasselknippe
Firmanavn:	Host Breiseth Lillehammer AS	Areal+ / Larkas
E-post:	jorunn.caruthers@host.no	magnus@arealpluss.no / po.hasselknippe@larkas.no
Tlf.:	402 85 167	959 27 193 / 922 50 572

Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Breiseth hotell har i dag 89 rom, hvorav ca 20 er i Døleheimen. Døleheimen-bygget fungerer ikke som en funksjonell del av hotellet, og det ønskes å rive bygningsmassen og legge til rette for et mer fremtidsrettet nybygg.

I planen skal det fastsettes rammer for utvidelsen av hotellet med tilhørende virksomheter. Det er aktuelt å gjøre flere endringer i gjeldende plan (reg.plan for Lillehammer sentrum) bl.a. nåd det gjelder: byggegrenser, høydebestemmelser, parkeringskrav, utnyttelsesgrad og takform for nybygg.

Det ønskes en utadrettet førsteetasje med uteareal/servering mot vest og åpne opp hotellet som møtested for byens innbyggere. Aktuelle formål vil kunne være: servering, forretning, bakeri, «black box», konferansesal, møterom m.m. Gjennomgangsmuligheter skal ivaretas både gjennom og på utsiden av bygningsmassen. Bebyggelsen vil kunne bidra til en opprusting, innramming og urbanisering av Jernbanegata, byrommet rundt skysstasjonen og internt i kvartal 79. Formålet er også å gi grunnlag for åpning av hotellets kommunikasjon mot Stortorget.

Forslagsstiller har i en mulighetsstudie sett på byggehøyde med 6–7 etasjer med høy førsteetasje. Utbyggingsvolumet er tenkt fordelt på tre/fire fløyer/volum, men med sammenhengende bebyggelse på plan 1. Høyden vil overstige dagens bebyggelse i

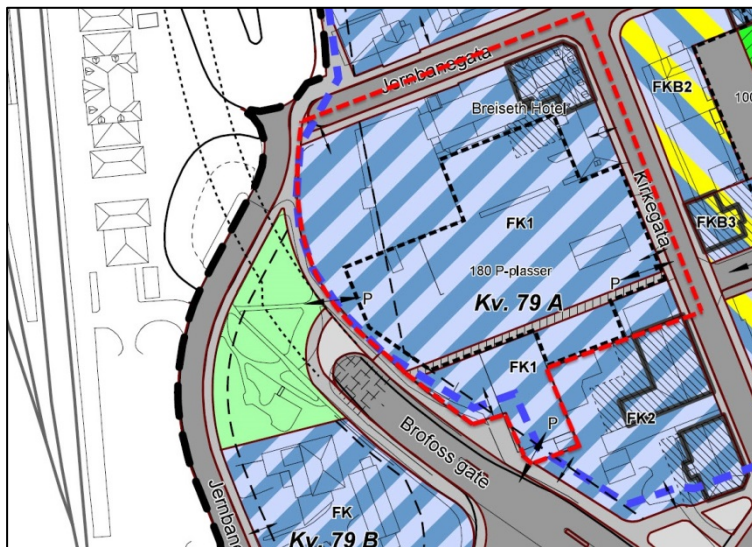
kvartalet. Forslagsstiller viser til at de ønskede byggehøydene ikke vil stikke seg vesentlig ut i forhold til for eksempel fylkeskommunen og regulert bebyggelse mellom Kirkegata og Grønstadgata.

De foreløpige planene er langt på veg tilsvarende med det som er skissert på eiendommen i Larkas sin forfettingsstudie for Skysstasjonen og Lurhaugen (se omtale under «overordnede kommunale planer»).

Planavgrensning

Det er ønskelig å regulere egen grunn (hotelleiendommen) og eiendom mellom Breiseth og Mesna farvehandel. Videre vil det være naturlig å sette planavgrensningen i midten av Kirkegata (dvs. til planavgrensningen for reguleringsplan for Kvartal 71B nord) og midten av Jernbanegata.

Planavgrensningen som ble fremlagt i møtet vurderes som tilstrekkelig (jf. kartutsnitt med rødstiplet strek under).



Type reguleringsplan

Planen vil være en endring av reguleringsplan for Lillehammer sentrum, og skal utarbeides som en detaljreguleringsplan.

Det antas bl.a. å være behov for å gjøre følgende endringer:

- Byggegrensen i vest ligger i Døleheimen-fasaden. Denne ønskes trukket nærmere Jernbaneparken, og man fjerner nåværende overflateparkeringsplasser på dette arealet.
- Det skal ses på en justering av byggehøyden, utnyttingsgraden og takform der det planlegges nybygg.
- Det er skissert et p-anlegg med 180 p-plasser innenfor kvartalet i gjeldende plan. Hotellet har kun behov for et lite antall p-plasser med bakgrunn i beliggenhet ved Skysstasjonen. Behovet for tilgjengelige p-plasser må vurderes nærmere.

Overordnede kommunale planer

Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel revideres, men for planområdet vil kommunedelplanen som erstatter byplanen være den premisgivende overordnede planen for området.

Kommunedelplan

«Byplanen» er under revisjon. Gjeldende fremdriftsplan tilsier at planforslaget vil legges ut til offentlig ettersyn i mai 2018.

Mulighetsstudie

Larkas har utarbeidet en fortetningsstudie for knutepunktutvikling rundt Skysstasjon-Lurhaugen (materiale tilgjengelig her: <https://larkas.no/project/43/knutepunktutvikling> og her: <http://www.lillehammer.kommune.no/fortetningsstudie-skysstasjonen-lurhaugen.6004847-313450.html>)



Perspektivskisse hentet fra mulighetsstudien (ill. Larkas).

Fortetningsstudien til Larkas viser byggehøyder tilsvarende 5 etasjer og en høy utnyttingsgrad for området. Fortetningsstudien kan betraktes som et innspill til planprosessen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter gjeldende forskrift om konsekvensutredning. Området er bebygd fra før, avsatt til byggeområde i gjeldende planer, og arealutvidelsen utløser ikke krav om KU.

Utbyggingsavtale

Ut fra tilgjengelig informasjon i oppstartsmøtet er det ingen forhold som skulle tilsi behov for utbyggingsavtale.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er i all hovedsak avklart innenfor planavgresningen.

Statlige bestemmelser og retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barnetråkk

Det er ingen registreringer som gir konkrete retningslinjer for planområdet (jf. <http://arcg.is/1D4LXq>)

Det vil ellers være viktig å opprettholde gangforbindelser gjennom området mot områdene: Skysstasjonen/Jernbaneparken, Hammartun og Kvartal 71/Grønstads gate.

Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Forlagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for godkjenning.

OBS! Senest 2 virkedager før varsel sendes ut, gjerne før, sendes SOSI-fil – i *nyeste SOSI-versjon* – til saksbehandler for kontroll.

Varselet skal inneholde:	Merknad:
Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	
Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning	
Oversendelsesbrev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål	
Planskjema	Kan hentes på www.planoppland.no

Kommunen settes som kopimottaker på oppstartsvarselet.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	Kommentar
Planfaglige vurderinger	Se «kommunens foreløpige råd og vurderinger»
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke aktuelt
Naturmangfold	Antatt få konflikter
Miljøvern faglige vurderinger	Knutepunktutvikling
Kulturmiljø og kulturminner	Hjørnebygget er bevaringsverdig
Estetikk, arkitektur	Bør følge prinsippet om avtrapping langs Jernbanegata. Avslutningen av Jernbaegata, med hjørnebygget, blir viktig. Det må stilles tydelige formkrav til bygget; krav til brudd i fasaden mot Jernbanetorget, eksempelvis slik det er vist i mulighetsstudien.

Samfunnssikkerhet – ROS	Avklare eventuell grunnforurensning ved bensinstasjon. Hvordan ivareta brannsikkerhet. Avklare med SVV hvilke føringer beliggenhet nær tunnel gir. Ellers vurderinger gjennom ordinær ROS-analyse.
Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Overgang mot Jernbaneparken. Forbindelser
Veg- og vegtekniske forhold / trafikkisikkerhet	Varelevering, tilkomst buss
Andre tema	Overvannshåndtering. Parkering – er det behov for antall p-plasser som vist i sentrumsplanen?

Krav til planforslaget – innhold og materiale

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.

Skal alltid foreligge:

- Målestokkriktig plankart som PDF
- Digitalt plankart i SOSI-format (nyeste SOSI-versjon)
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Innkomne merknader
- Vurdering/kommentarer til merknadene
- Planskjema

I tillegg ønsker kommunen:

- Illustrasjoner, perspektivtegninger o.l. (spesielt mot Jernbanegata og sett fra stasjonen)

Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Det legges til rette for en kombinasjon av ulike formål for å sikre fleksibilitet på formål på gateplan.
- Det er ønskelig at det stilles krav om utadrettet førsteetasje for ny bebyggelse.
- Det er viktig å vise hvordan forbindelsene for myke trafikanter ivaretas og styrkes til/gjennom planområdet
- Adkomsten som er vist med pil i sentrumsplanen må ivaretas.
- Utviklingen av kvartalet må ses i sammenheng med hva som skal bygges gjennom vedtatt reguleringsplan for Kvartal 71b nord
- Arbeidet bør i størst mulig grad ta inn ny kunnskap og krav fra Byplanrevisjonen når det gjelder tema som: krav til parkering, uteopphold-/lekearealer, byggehøyder etc.
- Det vises samtidig til «viktige utredningsbehov» på foregående side.

Framdrift

Oppstartsvarsel skal ha høringsfrist på min. 4 uker.

Innsendt planforslag bearbeides av kommunen.

Kommunens interne frist for ferdigstilling av saksframlegg til politisk behandling er 2 uker før møtet. Politisk møtekalender finnes på kommunens hjemmeside under «Møtekalender».

Offentlig ettersyn skal ha frist på min. 6 uker.

Ferier, annonsering mm. kan forlenge vår behandling.

Det legges opp til oppstartsvarsling i løpet av februar. Forslagsstiller ønsker 1. gangs behandling før sommeren.

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.

Kommunens gebyrregulativ er tilgjengelig via kommunens hjemmeside. Velg selvbetjening -> avgifter og gebyrer -> Arealplan, kart [...]

Materiale utdelt på oppstartsmøtet

Naboliste oversendes i etterkant av oppstartsmøtet.

Lillehammer kommune, den 23.02.18