



Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner, se egen adresseliste

Dato: 6. mars 2018

Vår saksbehandler:  
[magnus@arealpluss.no](mailto:magnus@arealpluss.no)

Vår ref.:  
12352

Deres ref.:

## VARSLING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR BREISETH HOTELL – LILLEHAMMER KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Breiseth Hotell i Lillehammer kommune. Planarbeidet utføres av Areal+ AS i samarbeid med Larkas arkitekter AS, på vegne av Host Breiseth Lillehammer AS.

### Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere rammer for utvidelse av hotellet med et variert tilbud av virksomheter på gatenivå tilpasset både befolkningens og tilreisendes behov.

Hotellet ønskes åpnet opp og utviklet til et møtested for både turister og byens innbyggere. Det planlegges etablert servering/bakeri, forretning (eventuelt dagligvare) konferanse- og møteromsfasiliteter og eventuelt «black box»-teatersal. Gjennomgangsmuligheter skal ivaretas både gjennom og rundt bygningsmassen. Det planlegges opprusting av uteareal og uteservering mot Jernbaneparken. Det planlegges en åpen og publikumsrettet fasade på gateplan, og det skal ivaretas gjennomgangsmuligheter gjennom og på utsiden av bygningsmassen. Jernbanegata vil bli revitalisert som en viktig ferdselsåre.

For å oppnå dette vil følgende bli foreslått endret i reguleringsplanen:

- Byggegrensen foreslås satt nærmere Skysstasjonen og Jernbaneparken
- Maksimal høyde foreslås økt til tilsvarende 6 etasjer/ ca. 22 m for nybygg, eventuelt 7 etasjer /ca. 25 m i tilbaketrukkede etasjer/indre deler av kvartalet.
- Utnyttelsesgrad foreslås økt fra maks. %-BYA 70 til 80 %
- Det ønskes fri takform for alle nybygg
- Gjeldende krav til parkeringsdekning foreslås senket og tilpasset det reelle behovet for hotellvirksomhet ved kollektivknutepunktet

Dølaheimen er i dag ikke lenger i drift pga. lite hensiktsmessig bygningsmasse, og vil bli revet. Det vernede opprinnelige bygget mot Stortorget skal fortsatt reguleres til bevaring.

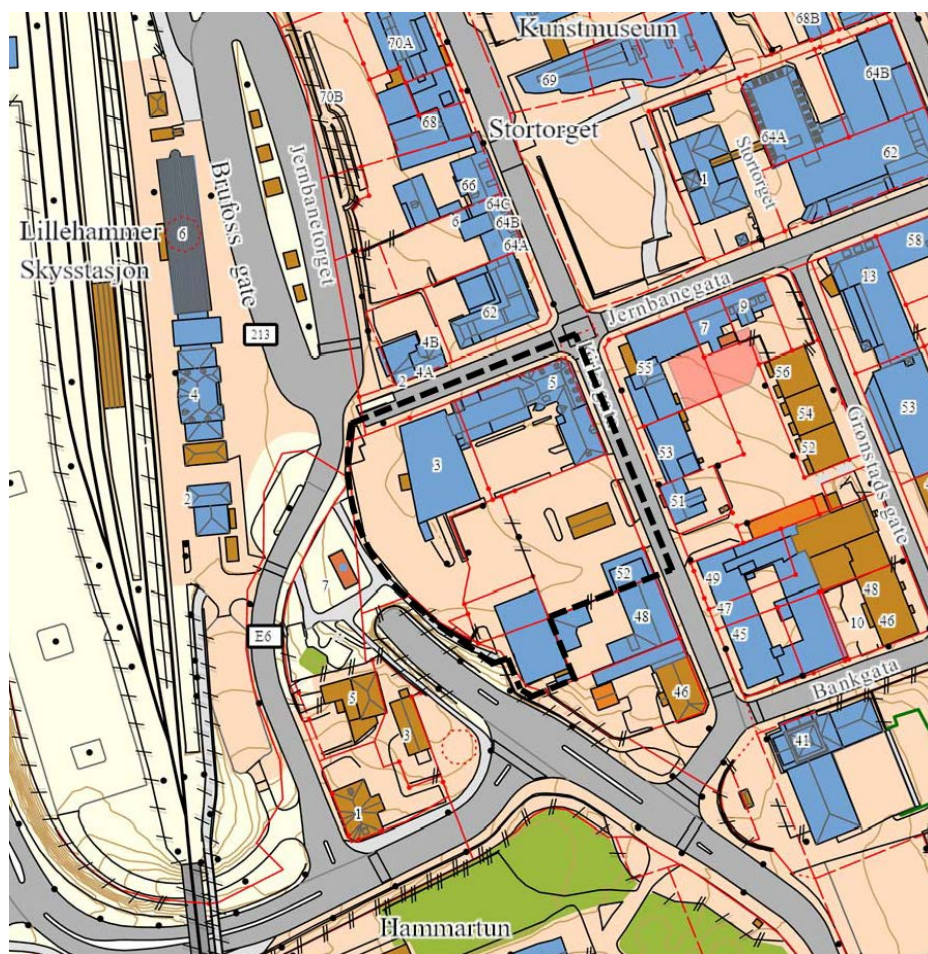
**Areal+ AS**

Org.nr. 883 672 992

[www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no)

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang	Tromsnesvegen 31	61 24 57 70	1594.52.80503

## Planområdet



**Planområdet markert med sort stiptet strek**

Planområdet består av følgende eiendommer:

gnr. 200/bnr. 167 og 218: Breiseth hotell, bnr. 203: Uno X og nedlagt kiosk, bnr. 1066: parkeringsplass og del av Mesna farvehandel, bnr. 1910: Mesna farvehandel.

gnr. 201/bnr. 2 (Skysstasjonen og Jernbanetorget)

gnr. 205/28 (gateareal i Jernbanetorget)

gnr. 301/bnr. 8. (Fv. 213/del av «Bankenkrysset»)

Avgrensningen av planområdet følger felt FK1 i kvartal 79 A i Reguleringsplan for Lillehammer sentrum, i tillegg til at planområdet inkluderer areal ut til senterlinje i Kirkegata og Jernbanegata. Planavgrensningen vil derfor gå noe på tvers av eksisterende eiendomsgrenser i sør og vest.

## Planstatus

**Kommuneplanens arealdel 2011 – 2024** - vedtatt 21.6.2012: sentrumsformål. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Kommunedelplanen som erstatter byplanen vil være den premissgivende overordnede planen for området.

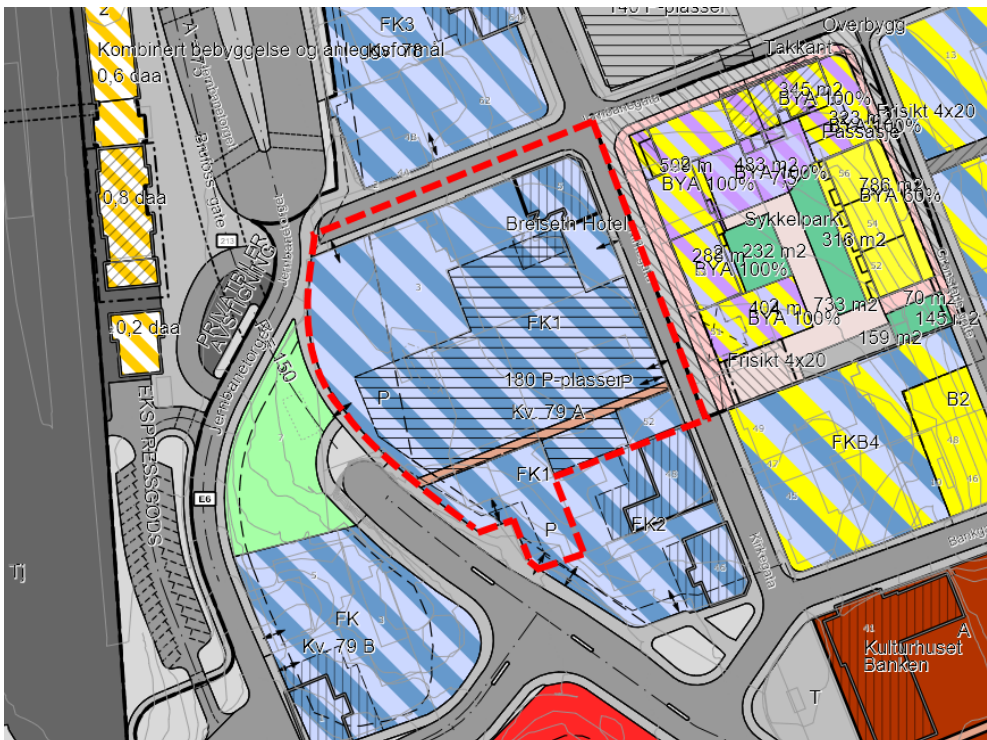
**Kommunedelplan for det sentrale byområdet (Byplanen)** – vedtatt 15.6.2006: *Bybebyggelse (blandet formål)*. Planen er under revisjon, og vil trolig legges ut til offentlig ettersyn i mai 2018.02.28

**Fortettingsstudie for knutepunktutvikling rundt Skysstasjon-Lurhaugen**

Larkas arkitekter har på oppdrag fra Lillehammer kommune utarbeidet et mulighetsstudie for fortetting rundt skystasjonen, som et innspill til kommuneplanarbeidet. Se <https://larkas.no/project/43/knutepunktutvikling>

### Reguleringsplan for sentrum - vedtatt 20.12.10:

Planområdet ligger i kvartal 79A og er regulert til kombinert formål (forretning/kontor) FK 1, med presisering av tillatte formål: [...] *overnatting, forretning og kontor. Lokaler til sosiale og kulturelle formål, bensinstasjon og i begrenset omfang småindustri/verksteder er også tillatt.* BYA er maksimalt 70 %. Maksimal gesimshøyde mot Kirkegata, Jernbanegata og mot vest og sørvest: 10,5 m og 14,5 m i resten av kvartalet. Her gjelder planens generelle bestemmelse § 13.2.4 om tilbaketrukket toppetasje: *I områder hvor flatt tak er tillatt skal gesims på evt. tilbaketrukket toppetasje ligge under et tenkt skråtak fra maksimal gesimshøyde til maksimal mønehøyde, med takvinkel 37 grader.*



**Reguleringsplankart med planavgresning i rødt**

### Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 12.2.2018. Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Området er bebygd fra før, avsatt til byggeområde i gjeldende planer, og arealutvidelsen utløser ikke så mye at det utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter KU-forskriften.

Hotellutvidelsen er planlagt delvis på eiendommen som i dag tilhører Mesna farvehandel, og gjennomføring av planlagt utbygging betinger en avtale med eier.

Det er planlagt åpent medvirkningsmøte når planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

Varslingsdokumenter er tilgjengelig på kommunens hjemmesider og på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no) under Varsling.

Kommentarer eller innspill til utforming av planområdet sendes skriftlig til Areal+ AS v/Magnus Øyvåg Sveum på e-post: [magnus@arealpluss.no](mailto:magnus@arealpluss.no), eventuelt pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer. Tlf: 95 92 71 93. Frist for uttalelser er **6. april 2018**.

Når uttalelser er mottatt vil eventuelle bemerkninger bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget. Når planforslag er sendt kommunen for behandling vil administrasjonen legge det fram for vedtak i utvalg for plan- og samfunnsutvikling (planutvalget). Planutvalget vil deretter legge planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen og innholdet i denne. Planutvalget vil ta stilling til alle innkomne merknader før kommunestyret fatter endelig vedtak i saken.

Med vennlig hilsen

(sign.)

Magnus Øyvåg Sveum  
arealplanlegger

**Vedlegg:** Adresseliste for varsling (her)  
Situasjonskart m planavgrensning A4 1:2000  
Referat fra oppstartmøte Breiseth hotell (se [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))  
Planinitiativ Breiseth hotell (se [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))  
Planskjema for Oppland (til regionale myndigheter, [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))



**ADRESSELISTE FOR VARSLING, BREISETH HOTELL, LILLEHAMMER KOMMUNE  
(naboer/private etter egen liste)**

**STATLIGE OG REGIONALE INSTANSER**

Oppland fylkeskommune	<a href="mailto:postmottak@oppland.org">postmottak@oppland.org</a>
Fylkesmannen i Oppland	<a href="mailto:fmoppost@fylkesmannen.no">fmoppost@fylkesmannen.no</a>
Statens vegvesen Region øst	<a href="mailto:firmapost-ost@vegvesen.no">firmapost-ost@vegvesen.no</a>
NVE region Øst	<a href="mailto:ro@nve.no">ro@nve.no</a>
Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	<a href="mailto:postmottak@dsb.no">postmottak@dsb.no</a>
Telenor – servicesenter for nettutbygging	<a href="mailto:sfn@telenor.no">sfn@telenor.no</a>
Mattilsynet Hedmark og Oppland	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
Forsvarsbygg	<a href="mailto:servicesenter@forsvarsbygg.no">servicesenter@forsvarsbygg.no</a>
Lillehammer politistasjon	<a href="mailto:post.sivil.lillehammer.gudbrandsdal@politiet.no">post.sivil.lillehammer.gudbrandsdal@politiet.no</a>
Hamar bispedømmekontor	<a href="mailto:Hamar.bdr@kirken.no">Hamar.bdr@kirken.no</a>

**LOKALE HØRINGSPARTER, ORGANISASJONER M.V.**

Forum for natur og friluftsliv Oppland	<a href="mailto:oppland@fnf-nett.no">oppland@fnf-nett.no</a>
GLØR	<a href="mailto:kundeservice@glor.no">kundeservice@glor.no</a>
Trygg Trafikk Oppland	<a href="mailto:ringen@tryggtrafikk.no">ringen@tryggtrafikk.no</a>
Eidsiva Nett AS, divisjon nettførltning	<a href="mailto:kundeservice@eidsivanett.no">kundeservice@eidsivanett.no</a>
Lillehammer Regionbrannvesen	<a href="mailto:brannvakta.postmottak@lillehammer.kommune.no">brannvakta.postmottak @lillehammer.kommune.no</a>

Lillehammer kommune fordeler internt til berørte fagområder  
[postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no)

- Barn og unges representant i plansaker
- Rådet for funksjonshemmede
- Tjenesteområdet for kultur og fritid
- Tildelingskontoret for pleie- og omsorgstjenester
- Tjenesteområdet for sosialtjenester
- Fagenheten for strategisk planlegging og utvikling