



## LILLEHAMMER KOMMUNE

### REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn: Detaljregulering for Hagevegen 13

PlanID: Bestilles etter oppstartsmøtet, men noteres i referatet

Saksbehandler: Henrik Natvig

Møtedato, -sted: 22.09.21

Møtedeltagere: Thierry Herde, Magnus Øyvåg Sveum, Ånund G. Løkken, David Dalbakk

Referent:

Henrik Natvig

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Ånund G. Løkken	Magnus Øyvåg Sveum
Firmanavn:	Søre Ål Eiendom	Areal+AS
E-post:	<a href="mailto:agl@masking.no">agl@masking.no</a>	<a href="mailto:magnus@arealpluss.no">magnus@arealpluss.no</a>
Tlf:	90749670	95927193

#### Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Omregulering til boligformål med næringsvirksomhet mot Hagevegen innenfor rammene av bytilpasset næring. Det er hovedsakelig planlagt blokkbebyggelse, eventuelt konsentrert småhusbebyggelse mot Hagebekken.

Mot Hagevegen er det ønskelig med næringsvirksomhet i 1. etasje og vurdering av kantparkering. Det legges opp til parkeringskjeller for boligbebyggelsen.

Høyder som er skissert er 4-5 etasjer og eventuelt inntil 8 etasjer på deler av bebyggelsen mot Hagevegen.

#### Type reguleringsplan

Detaljregulering

#### Dagens situasjon

Området består i dag av næringsvirksomhet, med bilutleie. Området er preget av tidligere industrivirksomhet og plasskrevende næringsvirksomhet. Det er en pågående transformasjon av området til service og tjenesteyting og bolig. Området har god beliggenhet i forhold til tjenestetilbudet i bydelen og øvrig boligbebyggelse.

## Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

- Arealformål K6: Søre Ål/Hage - Kombinert formål bolig og næring
  - 2.5.7.1 Innenfor formålet tillates bolig og bytilpasset næring.
  - 2.5.7.2 For nye tiltak skal boligandelen være minimum 40 % av totalt BRA for det enkelte prosjekt.
  - 2.5.7.3 Ved regulering skal minimum 40 % av totalt BRA være boligbebyggelse.
  - 2.5.7.4 Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.
  - 2.5.7.5 Utformings- og funksjonskrav:
    - a. Ved ny bebyggelse skal størrelse, form og plassering bidra til å skape gode uterom, torgplasser som gir intimitet og trygghet.
    - b. Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
    - c. Parkering, trafikk og logistikk for varelevering skal samordnes.
    - d. Bygg med publikumsrettet virksomhet skal ha utadrettet fasade mot plasser og arealer hvor det er tilrettelagt for opphold.
    - e. Alle publikumstilgjengelige bygg skal ha en plass foran inngangspartiet som innbyr til opphold.
    - f. Områdene skal utformes trafiksikkert. Kjøre- og gangareal skal separeres, slik at gangarealer er sikret for myke trafikanter.
    - g. Ved fortetting og transformasjon skal utforming og bygningsvolumer ta hensyn til bokvalitet for eksisterende bebyggelse.

### Retningslinjer

- a. Intensjonen er høy arealutnyttelse og en gradvis transformasjon av eksisterende næringsarealer til boligformål.
  - b. Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tiliggende hovedveg. Bebyggelse mot hovedveg bør definere gateløpet.
  - c. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.
  - d. Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt også for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
  - e. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering bør plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.
- Hensynssoner: H-390 – mulig grunnforurensning og konsesjonsområde for fjernvarme.
  - Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer:  
Krav til lekearealer, uteoppholdsarealer, parkering og øvrige utredningskrav i henhold til Byplanen.

Definisjon av bebyggelses typologi i byplanen:

### KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE:

Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med

inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

### BLOKKBEBYGGELSE:

Bygning med fire eller flere boenheter med tre eller flere målbare plan.

Høyder er beskrevet i bestemmelse 3.1.5 retningslinje a)

I hovedsak tradisjonell lavblokk bebyggelse inntil 4 etg. Lagt langs kotene. Enkelte punkthus over 6 etg.

Reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Hage, næringsformål
- Reguleringsplan for Hagevegen/Swixsport
- Pågående planprosesser, mulighetsstudie for bydelscenteret og Hagejordet

Relevante tematiske kommunedelplaner:

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA
- Kommunedelplan for trafikk og transport

Fylkesplaner:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- 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

Hvis forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel eller nasjonale/regionale føringer så finnes det hjemmel i pbl. til å stoppe planarbeidet. Se pbl. § 12-8. Dersom det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen i oppstartsmøtet må begge sider komme tydelig frem i referatet, med kommunens klare anbefaling.

## Konsekvensutredning

I samsvar med overordnet plan, vurdert til å ikke omfatte KU forskriften.

## Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Lista under er veiledende og ikke uttømmende for hva som kan være aktuelle tema som bør drøftes i oppstartsmøtet. I referatet bør det stå hvordan de enkelte tema er relevante, om det er tema som er særskilt viktige for akkurat denne saken, om noen av temaene krever ekstra utredning ut over vurdering i planbeskrivelsen.

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk - <http://arcg.is/1D4LXq>) Skoleveg må vurderes, det er i dag utfordringer i Hagevegen i forhold til trafiksikkerhet.
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt), se bestemmelser og retningslinjer for utforming.
- Private/offentlige veier, Hagevegen er kommunal veg.
- Passasjer, i tilknytting til regulert gangforbindelse til Hagejordet.
- Parkering, i henhold til parkeringsbestemmelser i byplanen.
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på [www.glor.no](http://www.glor.no))
- Siktlinjer, reguleres inn ved avkjørsel Hagevegen
- Konsekvenser for landskapsbilde, nær og fjernvirkning må vurderes i forhold til høyder. På Hagejordet ble det vurdert maksimalt 5 etasjer i forhold til konsekvens for naboer og landskapsbilde. En bebyggelse over dette må være godt begrunnet og utredet og sees i sammenheng med området for øvrig, se bestemmelse 1.21 og 3.1.5 i Byplanen.
- Utnyttelsesgrad, styres av krav til uteareal og lekeareal
- Høyder, lys/skygge, sol og skygge diagram utarbeides.
- Bokkvalitet, støy, luftkvalitet, beskrives i planbeskrivelsen, relevant er solinnfall på fellesarealer
- Kulturminner/Vern, ikke relevant
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter), omkringliggende bebyggelse gir ingen føringer, utforming beskrevet til formålet i byplanen.
- Byggegrenser, vurderes mot Hagevegen og hagebekken
- Uteoppholdsarealer, i henhold til byplanen
- Lekeplasser, i henhold til byplanen, kvartalslekeplass må avklares
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.), beskrives i planbeskrivelsen.
- Blå/grønn struktur, Hagebekken vurderes i forbindelse med planen.
- Naturmangfold, må sjekkes ut mot Hagebekken
- Overvannshåndtering, håndtering på egen grunn, flomvei og påslipp avklares.
- Vann og avløp, VA ledninger på tomten trenger avklaring
- Forurensning i grunn må avklares
- Flom, Hagebekken er utredet, påslipp av overvann må vurderes
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Næringsformål (definisjoner i KPA/byplan)

Kommunens eventuelle forventninger må beskrives tydelig i oppstartsmøtet

Hent rapport i WEBINNSYN for «DOK analyse samlet» for foreslått planområde

## Eiendomsgrenser

Sjekk om eiendomsgrenser er sikre.

## Planavgrensning

Planen varsles med naboeiendom og Hagevegen

## Utbyggingsavtale

Det kan bli behov for utbyggingsavtale knyttet til utbedring av Hagevegen, Vann og avløp, samt kvartalslekeplass.

## 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.

## Medvirkning

- Regionalt planforum kan være aktuelt

## 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.
- Regionale myndigheter ønsker at planskjema (finnes på [www.planoppland.no](http://www.planoppland.no)) sendes utfylt sammen med oppstartsvarselet.

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

#### 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.