



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn: Detaljregulering for Gamlevegen 222

PlanID:	2021P055E18
Saksbehandler:	Henrik Natvig
Møtedato, -sted:	12.11.21
Møtedeltagere:	Magnus Sveum, Kjersti og Jon Bjørstad
Referent:	HN

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Kjersti og Jon Bjørstad	Magnus Øyvåg Sveum
Firmanavn:	Gamlevegen 222 AS	Areal+ AS
E-post:	jon@bjorstad.as	magnus@arealpluss.no
Tlf:	90782478	95927193

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tilrettelegging for høyere utnyttelse med konsentrert eller frittliggende småhusbebyggelse. Til sammen 5 boliger (6 boenheter inkl. utleieenhet i eksisterende bygg). BYA min. 35 %. Dagens eiendom er regulert til enebolig/tomannsbolig.

Type reguleringsplan

Detaljregulering

Dagens situasjon

Bebygd eneboligtomt

Gjeldende planer

Føringer fra byplanen

- Arealformål bolig
- Hensynssoner kulturmiljø, pilegrimsleden
- Byplan: Illustrasjonskart

- Områdetype småhusbebyggelse
- Bygningsvern og kulturmiljø
- Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer
 - Uteoppholdsareal, krav ved flere enn 5 nye boenheter
 - Lekeareal, krav ved flere enn 5 nye boenheter
 - Tomtestørrelse, små tomter det må vurderes BYA i forhold til byplanens krav.
 - Kulturmiljø, redegjørelse for synlighet og utforming fra Gamlevegen (Pilegrimsleden)

Reguleringsplaner:

- Status arealplan Smestad-Fagstad 1977
- Pågående regulering av Ekromskole

Relevante tematiske kommunedelplaner (stryk det som ikke er relevant):

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

Statlige bestemmelser og retningslinjer (stryk det som ikke er relevant):

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

Planen utløser ikke krav til KU

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge, trafiksikker skoleveg
- Veger for biler, gående, syklende
- Offentlige veier, avkjørsel til kommunal veg.
- Passasjer, Det bør sikres passasje for alle boenhetene til Gamlevegen.
- Parkering
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)
- Siktlinjer, avkjørsel
- Utnyttelsesgrad, konsentrert er 35 % BYA
- Høyder, lys/skygge, hva er konsekvens for nabobebyggelse

- Bokkvalitet, støy, luftkvalitet, beskrives og vurderes.
- Kulturminner/Vern, forhold til pilegrimsleden
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter)
- Byggegrenser, mot kommunal veg
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
- Overvannshåndtering, overvann skal håndteres på egen grunn.
- Vann og avløp, påkobling til kommunalt nett.
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)

Kommunens eventuelle forventninger må beskrives tydelig i oppstartsmøtet

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

Eiendomsgrenser

Dersom usikre: hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling.

Planavgrensning

Beskrivelse av planavgrensning.

Omfatter tomten samt siktlinjer ved avkjørsel.

Utbyggingsavtale

Kapasitet på VA må avklares

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 gjør en vurdering, men det kan ikke gis garantier.

Medvirkning

I henhold til prosesskrav.

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) sendes utfylt sammen med oppstartsvarelet.

Kommunen settes som kopimottaker ved utsending av oppstartsvarelet.

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.