



## LILLEHAMMER KOMMUNE

### REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljregulering for Hennafeltet
PlanID:	2022p069e17
Saksbehandler:	Mathilde Hjort
Møtedato, -sted:	26.01.2022, Lillehammer Rådhus/Teams
Møtedeltagere:	Mathilde Hjort, Henrik Natvig, Anders Kampenhøy, Erik Sollien, Knut Tore Jevnesveen, Tom Gundersen
Referent:	

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Knut Tore Jevnesveen Tom Gundersen	Anders Kampenhøy Erik Sollien
Firmanavn:	Henna AS	Areal+
E-post:	<a href="mailto:kjevnesveen@gmail.com">kjevnesveen@gmail.com</a> <a href="mailto:tom@byggost.no">tom@byggost.no</a>	<a href="mailto:Anders.kampenhoy@arealpluss.no">Anders.kampenhoy@arealpluss.no</a> <a href="mailto:Erik.sollien@arealpluss.no">Erik.sollien@arealpluss.no</a>
Tlf:	Knut Tore Jevnesveen: 90826558	Anders Kampenhøy: 47658373 Erik Sollien: 41435091

#### Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Forslagsstiller ønsker å detaljregulere området til konsentrert småhusbebyggelse, parkering, internveger og fellesarealer for lek og uteopphold. Næringsarealet i eksisterende bygning vurderes opprettholdt. Området som ønskes regulert er i dag avsatt til «forretning» i reguleringsplan for Vingrom (PlanID 069), og til «kombinert bebyggelse og anlegg» i ny kommuneplan vedtatt 26.03.2020.

#### Type reguleringsplan

Detaljregulering

## Dagens situasjon

Eiendommen består i dag av én bygning: tidligere Joker Vingrom, med forretningslokaler i første etasje og bolig i andre etasje og loftsetasje. Bygningen har vært dagligvarebutikk i mange år, og tidligere har det vært bensinstasjon på eiendommen. Ellers er det ubebygde arealer, dekket med gress eller grus. Eiendommen grenser i øst til fylkesveg 2538 (Paul A. Owrens veg), med et større industribygg på andre siden av vegen. Mot sør er det et større dyrket jorde, mens mot vest og nord er området preget av boligbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus. Området som ønskes regulert er tilnærmet flatt: <2 m.

## Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel:

- Arealformål: Kombinert bebyggelse og anlegg
- Hensynssoner: H390 – Grunnforurensning, jf. § 3.8 i KPA, gjelder for søndre halvdel av planområdet.
- Generelle bestemmelser § 1 i KPA:
  - § 1.6 Parkeringskrav: Området ligger i parkeringszone 3
  - § 1.7 Felles uteoppholdsareal: Konsentrert småhusbebyggelse – 20 m<sup>2</sup> per boenhet
  - § 1.8 Leke- og aktivitetsplasser: Nærlekeplass (5-29 boenheter)
  - § 1.13 Byggegrense langs veg: Lokal hovedveg – 30 m
  - § 1.14 Støy: Deler ligger i gul støyzone
  - § 1.17 Overvannshåndtering: Overvannsplan
  - § 1.18 Vann og avløp

Reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Vingrom, vedtatt 28.05.1980

Relevante tematiske kommunedelplaner:

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

## Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette ble gjort i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) for område K3.

## Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk - <http://arcg.is/1D4LXq>)
  - Sikker skoleveg
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
- Private/offentlige veier:
  - Fortau/parkeringslomme/busslomme mot Fv 2538?
  - Adkomst?
- Parkering
  - Parkeringszone 3 i KPA. Kravene er listet opp i § 1.6.2
  - Åpen/lukket parkering. Arealeffektivt.
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på [www.glor.no](http://www.glor.no))
  - Avsettes som eget formål i plankart
- Siktlinjer
  - Siktlinjer ved fylkesvegen (adkomst)
- Utnyttelsesgrad
  - Konsentrert småhusbebyggelse: 35 % (KPA)
- Høyder, lys/skygge
  - Småhusbebyggelse
  - Høyder og solforhold vurderes i planen
- Bokkvalitet, støy, luftkvalitet
  - Deler av planområdet (mot fylkesvegen) ligger i gul støysone, se bestemmelse § 1.14.
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter)
  - I reguleringsplanen for Vingrom er det angitt i fellesbestemmelsene at alle bygninger skal ha saltak med minst 22° fall.
  - Kommuneplanen åpner for andre takformer, men i samsvar med *strøkets karakter*.
- Byggegrenser
  - Byggegrense mot Fv 2538 (30 m)
- Uteoppholdsarealer
  - Se krav til felles uteoppholdsareal for alle nye reguleringsplaner i § 1.7
  - Konsentrert småhusbebyggelse: 20 m<sup>2</sup> per boenhet.
- Lekeplasser
  - Se bestemmelse § 1.8. Aktuelt her er nærlekeplass (5-29 boenheter)
  - Lekeplass kan ikke ligge på forurenset grunn, jf § 1.8.1.5, eller i støysone.
  - Min. 200 m<sup>2</sup>, ikke smalere enn 10m på det smaleste.
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
- Blå/grønn struktur
- Naturmangfold

- Overvannshåndtering
  - Se temaplan for overvann og overvannshåndtering, bestemmelser i KPA § 1.17
  - <https://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/4725721.1850.7tltmmltbtt7mz/Overvannsplan.pdf>
  - Overvann skal håndteres lokalt
- Vann og avløp
  - Se bestemmelse § 1.18
  - Sløkkevann
  - Planavdelingen sjekker med V&A ang. tilkoblingspunkt og kapasitet
- Forurensning (jord, vann, luft)
  - Hensynssone H390 – Grunnforurensning, jf. § 3.8 i KPA, gjelder for søndre halvdel av planområdet.
  - Bestemmelse § 3.9: innenfor hensynssonen skal det gjennomføres kartlegging av grunnforurensning i forbindelse med regulering. Dersom kartleggingen viser grunnforurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten før det kan iverksettes tiltak i grunnen eller gjennomføres terrenginngrep. Tiltaksplanen skal være godkjent før tiltaket iverksettes.
  - Lekeplass kan ikke ligge på forurenset grunn, jf § 1.8.1.5
- Flom, ras, radon
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)

## Eiendomsgrenser

Usikker grense (stiplet linje) mot fylkesvegen.

Usikker grense (stiplet linje) mot eiendommen 7/8.

Usikker grense (stiplet linje) rundt eiendommen 7/27 (som inngår i planområdet).

Hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling.

Eiendommen 7/27, som inngår i planområdet, står i dag med annen hjemmelshaver. Eierforholdet her må avklares. Forslagsstiller er i dialog med hjemmelshaver.

## Planavgrensning

- Geografisk avgrensning: eiendom med tilgrensende areal

## Utbyggingsavtale

Kan være behov for avtale med fylkeskommunen i forbindelse med fylkesvegen og eventuell utbedring av denne. Kan være behov for avtale med Vann & Avløp ved behov for brannhydrant.

## 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

Oppstart varsles berørte naboer og relevante myndigheter.

## 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
- Inkomne 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://pub.framsikt.net/2022/lillehammer/bm-2022-vedtatt/#/generic/summary/a5025cdc-3fcf-4218-8ffd-a955aef28426-cn>

## 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.