



Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner

Lillehammer 14.12.2023

Vår saksbehandler:  
Andreas Lindheim

Vår ref.:  
12732

Deres ref.:  
2023p190e22

## VARSEL OM OPPSTART AV NY DETALJTREGULERINGSPLAN FOR STORGATA 86-88, LILLEHAMMER KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av arbeidet med ny detaljreguleringsplan for Storgata 86, Lillehammer kommune.

Planarbeidet utføres av Areal+ AS i samarbeid RAM-arkitektur på vegne av Storgata 86 AS

### Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsnære kontorlokaler ved å øke etasjeantallet med en etasje på eksisterende bygning i Storgata 86

Mot Storgata vil bygningen bli 4 etasjer, mens det vil bli 5 etasjer mot Juul Pettersens gate.

Et sentralt mål med reguleringsplanen er å legge til rette for flere arbeidsplasser til sentrum, nærmere sentrale kollektivholdeplasser. Bygget skal i sin helhet benyttes til kontorer og ulike næringsformål. Aktuelle arealformål er forretning/kontor, eller næringsbebyggelse.

### Viktige temaer i planarbeidet:

- Arkitektur og estetikk
- Hensyn mot kulturmiljøet i Storgata
- Hensyn til Lilletorget
- Støy
- Brannsikkerhet

Lilletorget og Storgata har et vidt spekter av bygningsmasse i området. Planområdet grenser mot Kronebygget med sine 5 etasjer i øst og mot kulturmiljø med vernestatus i nord. En stor del av reguleringsplanarbeidet vil derfor være å utrede og avklare forholdet til strøkets karakter. Dette innebærer blant annet at man vil se på ulike løsninger som ivaretar en balanse mellom verneverdige trehusbebyggelsen, ny bebyggelse og kulturmiljøet omtalt som #8 i kommunedelplanen.

Omkringliggende bebyggelse rundt Brubakken og Jul Pettersens gate består i større grad av høyere bygninger, heriblant Tinghuset, Lillehammer Tårn og Mølla hotell. Her vil det være andre krav til tilpasning enn mot Storgata. Planen vil redegjøre for de ulike arkitektoniske grepene og tilpasning til de ulike strøkene..

### Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

[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	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503



Figur 1 Modell av bygget i fugleperspektiv. Sett fra sør øst



Figur 2 Modell av bygget sett fra vest



Figur 3 Modell av bygget sett fra øst

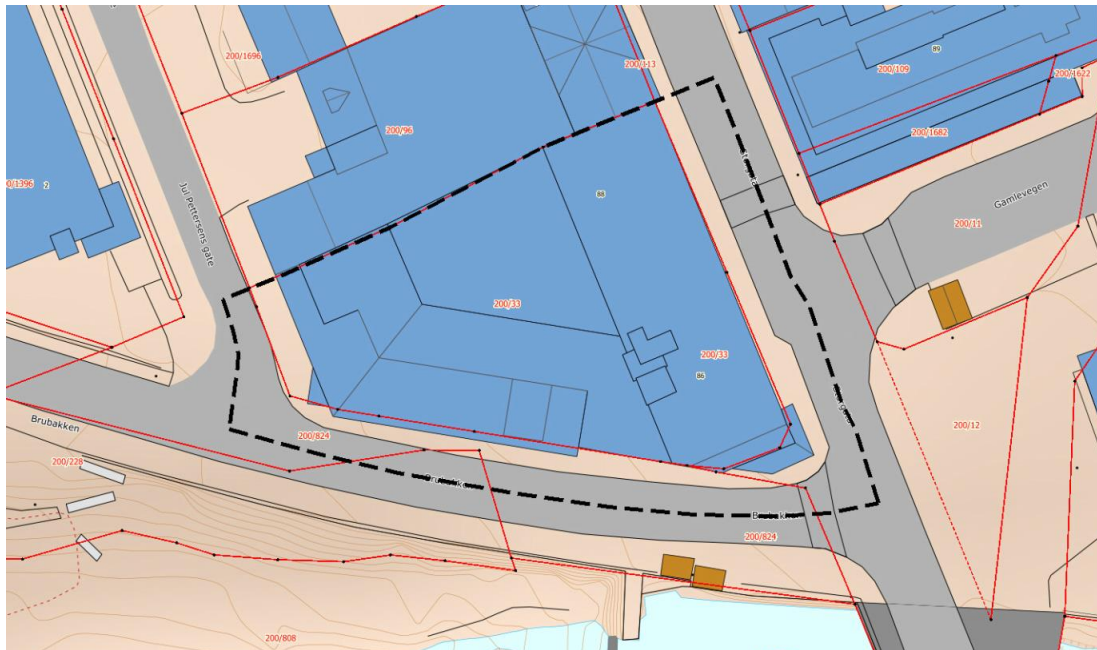


Figur 4 Modell av bygget sett fra Elvegata

## PLANOMRÅDET

### Planavgrensing og lokalisering

Planområdet ligger sentralt på Lillehammer, som en hjørnebygning mellom Storgata, Brubakken og Jul Pettersens gate. Planen avgrenses av eiendomsgrense mellom 200/86 og 200/33 og senter vei i Storgata, Brubakken og Jul Pettersens gate. Figur 5 viser plangrensningen

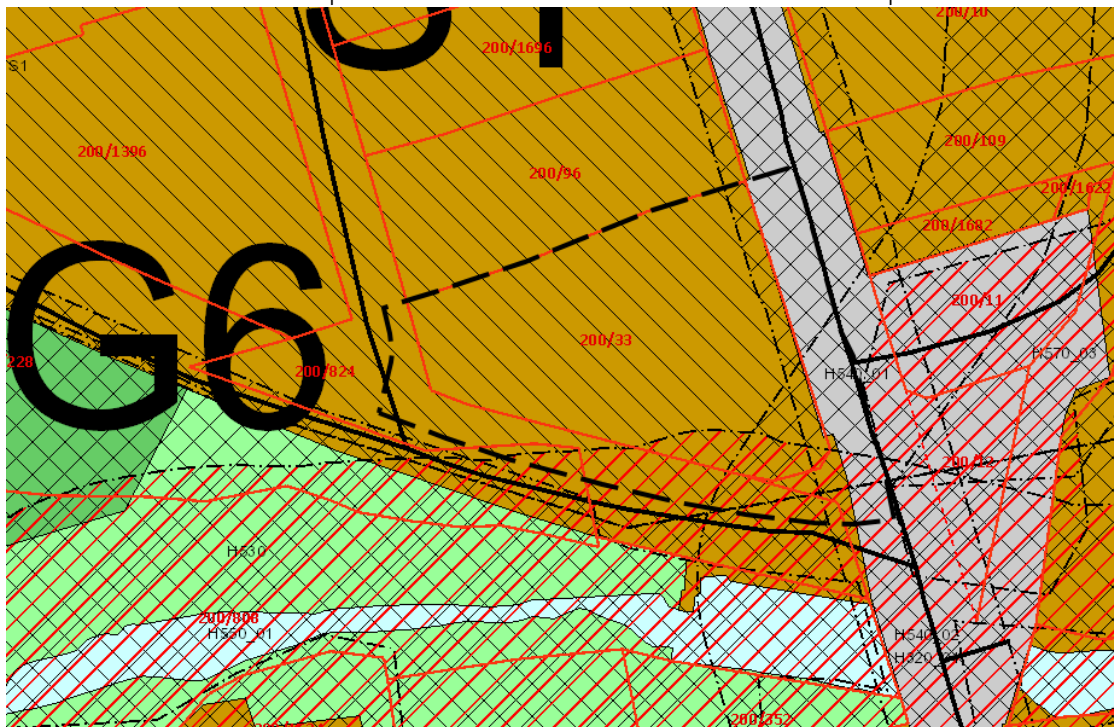


Figur 5 Planavgrensing

## PLANGRUNNLAGET

### Kommunedelplan

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan for Lillehammer sentrum.



Figur 6 Planavgrensing med kommunedelplan i bakgrunn

## Reguleringsplan

Planområdet er i reguleringsplan for Lillehammer sentrum avsatt til Bolig/Forretning/Kontor.



Figur 7 Planavgrensing med reguleringsplan i bakgrunn

## KONSEKVENsutredning

Kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (2017). Dog kan planarbeidet utløse krav om konsekvensutredning uten planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredning § 8 a) - dersom berørt sektormyndigheten og/eller kommunen vurderer det som nødvendig etter varsling er gjennomført.

Etter forskrift om konsekvensutredninger § 10 kan dette blant annet gjelde tiltaket i konflikt med verdifullt kulturmiljø jf. 2. ledd punkt b).

Aktuelle tema (som ikke krever konsekvensutredning) blir ellers omtalt og vurdert i planbeskrivelsen.

## MEDVIRKNING

Dette dokumentet er et varsel om at planarbeidet har startet opp. Plankonsulent vil sammen med forslagstiller starte arbeidet med å utarbeide et forslag til reguleringsplan. I forbindelse med planoppstart er det mulig å komme med innspill.

På grunn av juleferiene er det gitt utvidet frist.

### Kommentarer eller innspill sendes skriftlig til:

Areal+ AS v/Andreas Lindheim

[andreas.lindheim@arealpluss.no](mailto:andreas.lindheim@arealpluss.no)

ev. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer.

Mottatte uttalelser/bemerkninger vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

**Frist for uttalelser til planarbeidet er 22.01.2024**

Etter uttalelsene eller bemerkningene er vurdert og eventuell innarbeidet vil det bli utarbeidet forslag til komplett plan.

Når planforslag er sendt kommunen for behandling vil administrasjonen legge planen fram for vedtak i planutvalget. Utvalget 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. Kommunen og forslagstiller vil ta stilling til alle innkomne merknader etter offentlig ettersyn før det fattes endelig vedtak i saken.

Vi tar forbehold om at dersom planprosessen avdekker behov for ytterligere endringer blir disse vurdert innarbeidet i reguleringsplanen før / under kommunens behandling av saken.

Kart, varslingsdokumenter samt andre relevante dokumenter er tilgjengelig på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no) under *ettersyn/varsling*

### Med vennlig hilsen

Andreas Lindheim

Tlf: 908 54 692

[andreas.lindheim@arealpluss.no](mailto:andreas.lindheim@arealpluss.no)

### Vedlegg:

Planavgrensning

Referat fra oppstartsmøtet (tilgjengelig private på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))

Avisannonse (tilgjengelig private på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))

Planinitiativ (tilgjengelig private på [www.arealpluss.no](http://www.arealpluss.no))