



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for gamle Ekrom skole
PlanID:	2021p055e18
Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius, Kasia Szary-Skadell
Møtedato, -sted:	18.10.2021, Lillehammer rådhus og teams (elektronisk møte)
Møtedeltagere:	Øyvind Sødal, Iselin Ditlevsen Løkken, Live Melhus (Nordplan AS), Tone Ruud, Beat Vea, Kasia Szary-Skadell og Åsa Rommetveit Celius (LK)
Referent:	Kasia Szary-Skadell

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Tone Ruud	Øyvind Sødal
Firmanavn:	Lillehammer kommune/Eiendom	Nordplan AS
E-post:	tone.ruud@lillehammer.kommune.no	os@nordplan.no
Tlf:	469 10 650	967 97 990/578 85 500

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å benytte området til boligformål med BYA 50%.

Dagens situasjon

Lillehammer kommune skal omregulere eiendommen som tidligere huset Ekrom barneskole. Skolen ble lagt ned med virkning fra 01.08.2018 og etter det har det ikke vært skoledrift på eiendommen. Utearealer brukes i dag aktivt som friluftsområder og deler av bygningen som fritidsklubb for barn. Lillehammer kommune Eiendom ønsker å omregulere eiendommen før salg. Dette for at eiendommen skal være klargjort for riving av bygningsmassen og for videre utbygging. Tomtens areal er på ca. 17600m².

I kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030) – Byplan er område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende) og grønnstruktur.

Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan

Planavgrensning

Planområdet ligger inntil eksisterende område med konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Det ble i møtet enighet om å utvide planområdet slik at krysset Ekromvegen x Fagarbergvegen innlemmes i tillegg til Gamlevegen, parkeringsareal ved strømtrasé og nødvendige arealer for adkomstveg (deler av eiendom gnr/bnr 41/45). Planprosessen får avklare om hele varslingsområdet vil bli regulert.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er sikre.

Gjeldende planer

I kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030) – Byplan, er området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende) og grønstruktur.

Kommunedelplaner (tematisk):

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

Fylkesplaner:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- 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

Planer som ikke er i tråd med overordnet plan skal konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 b) og vedlegg I nr. 25. Det skal derfor utarbeides konsekvensutredning for denne planen.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema skal vurderes i planbeskrivelsen:

- Boligbebyggelse
 - LK anbefaler at området planlegges for konsentrert småhusbebyggelse: Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan. Se også bestemmelse 3.1.7 i Byplanen. Boligpolitisk plan vil være førende for arbeidet. LK kommer tilbake til hvilke punkter i denne som er særlig viktig å ta med inn i detaljreguleringen. Mye av oppfølgingen av boligpolitisk plan vil være i form av bestemmelser.

- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
 - Adkomst og eventuelle interne vegar og løsnings for gående og syklende, som adkomst mellom boliger og til leke- og uteoppholdsarealer må inngå i planen.
- Private/offentlige veier – innenfor planområde skal vegene være privat.
- Passasjer
 - Gangbaner som sikrer snarveger skal framgå av planen.
- Parkering
 - Parkering skal primært anlegges under bakken. Planområde inngår i sone 2, definert i Byplanen. Parkeringskrav varierer ift. størrelse på leiligheter. De minste 0,5 parkeringsplass per leilighet og de største maks 1 p-plass. Krav til sykkelparkering, tenk plassering, viktig å ha med også ved inngangspartier for lett tilgjengelighet. Husk el-biler, el-sykler i tidlig fase slik at nødvendige installasjoner etableres. Det må vurderes hvor stor andel av p-plassen bør være tilrettelagt for el-biler og el-sykler, samt transportsykler.
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)
 - Ved flere enn 5 boenheter anbefales det å ha felles renovasjonsløsning (jf. Byplan). Kommunen anbefaler å kontakte renovasjonsselskapet GLØR www.glor.no og Veg og trafikk i Lillehammer kommune for å diskutere utforming og hensiktsmessig og trafikksikker plassering av renovasjonsløsningen.
- Høyder, lys/skygge, BYA
 - Regulering/reguleringsendring og nye tiltak skal definere maksimale høyder på gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak og pulttak gjelder gesimshøyden som maksimal høyde.
 - BYA for konsentrert småhusbebyggelse er 35%, for enebolig 25%. Utnyttelse kan være høyere, dersom andre kvalitetskrav i Byplan er tilfredsstillt, f.eks. uteoppholdsarealer/lekeplasser.
 - Det skal gjennomføres lys/skyggeanalyse mht uteoppholdsarealer og nærliggende bebyggelse.
- Estetikk, arkitektur og landskapsbilde
 - Gjennom reguleringsplan bør det sikres at ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.
 - Planen skal inneholde redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og bygde omgivelser.
- Flom, ras, radon
 - Høy aktsomhet for radon
- Byggegrenser
 - det skal vises byggegrenser i plankartet.

- Siktlinjer
 - Må ivaretas i planleggingen av område.

- Konsekvenser for landskapsbilde
 - Nær- og fjernvirkning må synliggjøres på illustrasjonene og i planbeskrivelsen.

- Kulturminner/Vern
 - Pilegrimsleden ligger i tilknytning til planområde og må ivaretas i videre planlegging. H570_03. Se 4.16 c i Byplanen. Leden er en del av gamle Trondhiemske Kongeveg, IDnr. 161046 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden.

- Bærekraftige løsninger
 - Valg av materialer, overvann-, energi-, vann- og avløpsløsninger skal begrunnes gjennom et klimaregnskap ihht kap 1.10 i Byplanen. Det er aktuelt å vurdere hvor mye av bygningsmassen som skal rives også mtp. Klimaregnskap.

- Uteoppholdsarealer og lekeplasser
 - Krav til størrelse og utforming av uteoppholdsarealer er presisert i kap 1.6 i Byplanen. Prosjektet vil utløse krav om nærlekeplass (5 boenheter) og kvartalslekeplass (30 boenheter). Kvalitetskrav til lekeplasser er presisert i kap. 1.7 i Byplanen. Dersom det vil være vanskelig å etablere kvartalslekeplass innenfor planområde, kan det være aktuelt å opparbeide nærliggende områder, som er avsatt til overordnet grønnstruktur. Dette avklares videre i prosessen.

- Friluftsliv
 - Utearealer til skolen er et svært viktig friluftsområde, leke- og rekreasjonsområde. Det må ivaretas i videre utvikling av disse arealene. H530 i Byplanen.

- Overvannshåndtering
 - Det skal utarbeides overvannsplan, som skal redegjøre for hvordan overvann skal håndteres. For dette området er det ønskelig at grønne arealer bør ha funksjon for overvannshåndtering samtidig som de tilfører området visuelle kvaliteter. Bestemmelser i kap. 1.17 i Byplanen som gjelder.

- Vann og avløp
 - Planområdet ligger i nedslagsfeltet for drikkevann H110_03
 - Vann og avløpsløsninger skal fremgå av planen, se bestemmelse 1.17 i Byplanen.
 - VA i Lillehammer kommune bør involveres i detaljering av byggeområde.

- Forurensing
 - Dersom det viser seg at grunnen er forurenset må det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av Lillehammer kommune.

- Brann

- Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen som gjelder

Utbyggingsavtale

Det er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Kan være aktuelt dersom kommunale arealer skal benyttes til kvartalslekeplass.

Medvirkning

Siden planområde er mye brukt friluftsområde, samt leke- og rekreasjonsområde anbefaler kommunen at det gjennomføres medvirkning med særskilt fokus på barn og unge.

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.

Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for godkjenning.

Senest 2 virkedager før varsel sendes ut sendes SOSI-fil (i nyeste SOSI-versjon) til saksbehandler for kontroll.

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 oppstartsvarselet.

Kommunen settes som kopimottaker på 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:

- Planskjema
- Illustrasjoner, fotomontasjer, perspektivtegninger
- Byggetegninger
- Modell
- Vegprofil
- Andre analyser, f.eks. overvann, 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.

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.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.