

Forslagsstiller:
TOAS AS

AREALPLAN-ID 2022p216e03



LILLEHAMMER
KOMMUNE

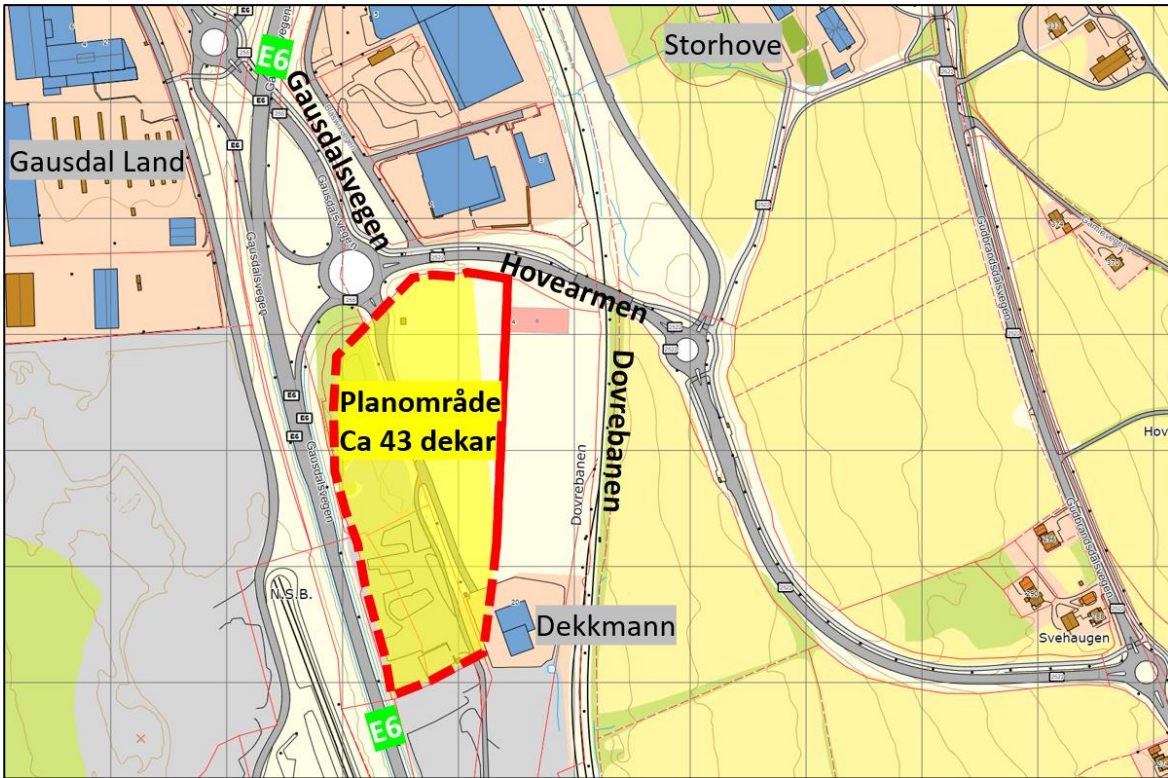
Reguleringsplan Hovejordet i Lillehammer kommune

Planinformasjon ved oppstart



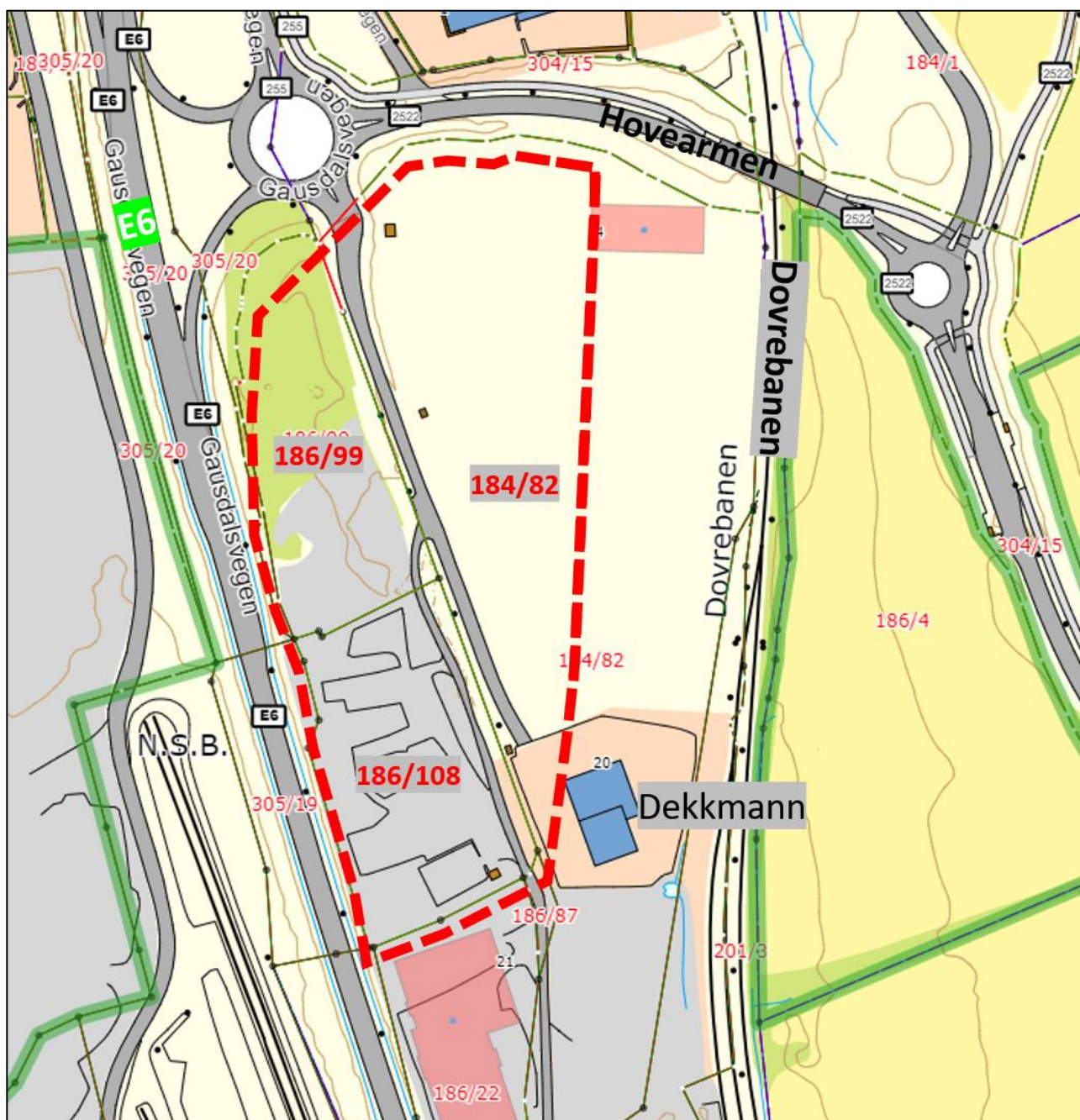
16.juni 2022





INNHold

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2. PLANOMRÅDET	4
3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	5
4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS	7
5. FORELØPIG TILTAKSBESKRIVELSE	8
6. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET	11



1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12. En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til reguleringsplankartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser, sammen er disse styrende for fremtidig arealbruk.

Det aktuelle planområdet ligger i Hovemoen i Lillehammer. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsutvikling i det aktuelle området.

Følgende er kontaktpersoner i planarbeidet:

- **Lillehammer kommune ved Åsa Rommetveit Celius**
Telefon 61 10 52 65 Mail: asa.rommetveit.celius@lillehammer.kommune.no
- **TOAS AS ved Åge Melbø**
Telefon 404 07 000 mail: aam@gaus.no
- **Structor Lillehammer AS ved Harald Snippen**
Telefon 932 43 076 Mail: harald.snippen@structor.no

2. PLANOMRÅDET

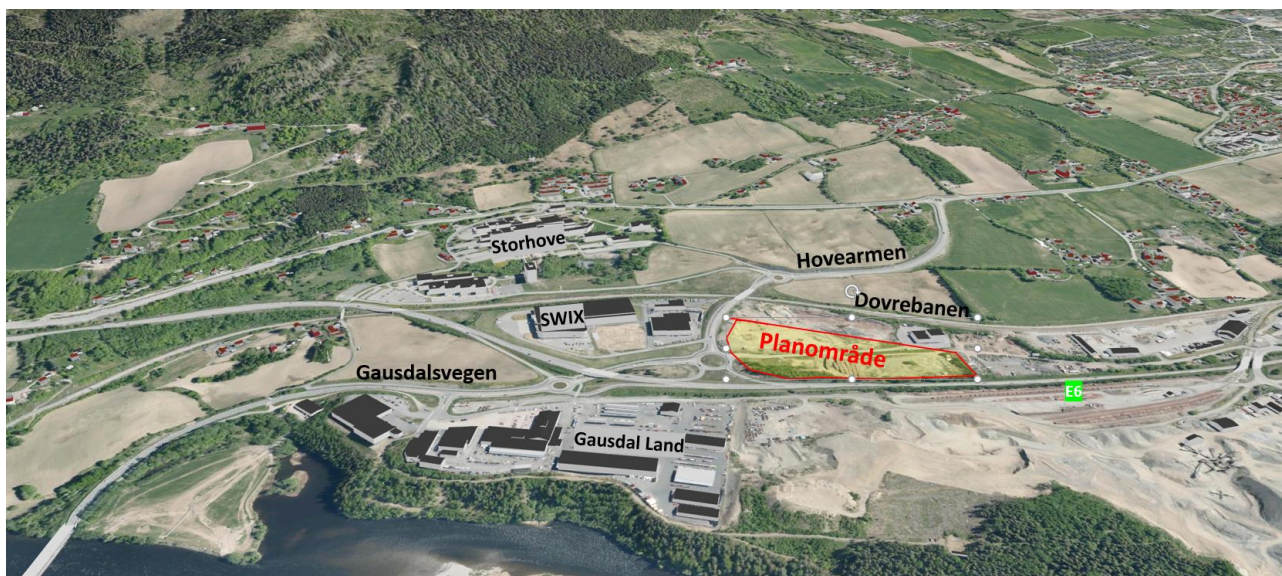
Avgrensning av planområdet ved oppstart fremgår grovt av foto-klippet nedenfor og kartutsnitt på foregående sider.

Området er på ca. 43 dekar og ligger mellom E6 og Dovrebanen, sør for Hovearmen. Området er i dag i bruk til diverse lagringsvirksomhet.

Deler av området inngår i flere gjeldende reguleringsplaner, og i ny plan for både E6 og avlastet E6. Dette medfører at det er en noe uoversiktlig plansituasjon i området, se mer i kap. 3 om dette.

For å få en helhetlig plan for arealbruken, ønsker derfor TOAS AS å utarbeide en ny og helhetlig reguleringsplan for området.

Følgende eiendommer inngår i planområdet, helt eller delvis: 184/82 – 186/99 – 186/108. Eiendomsgrenser er vist på figur på forrige side.



3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

3.1 Gjeldende arealplaner

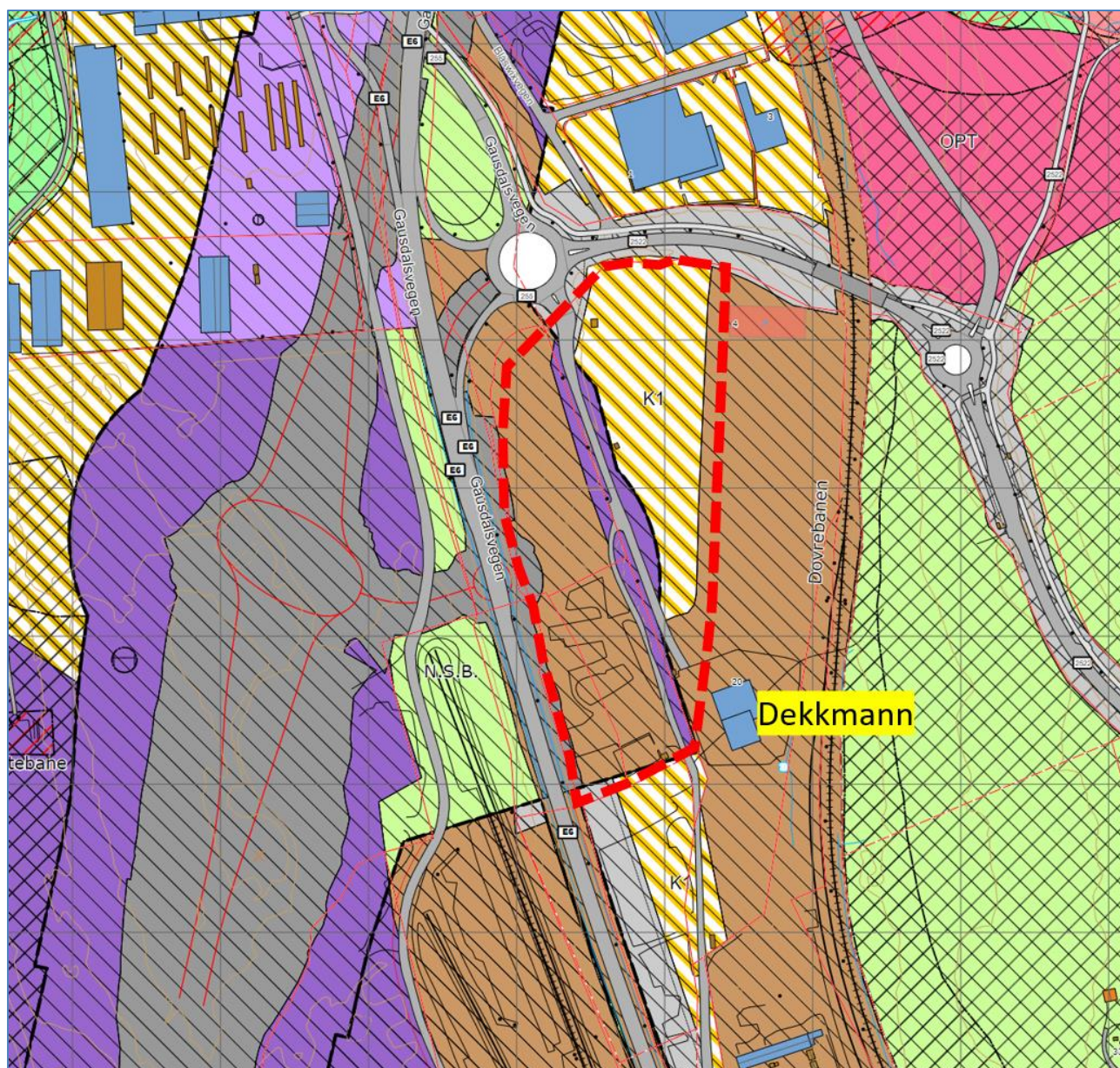
3.1.1 Gjeldende kommune- og kommunedelplaner

Utsnitt av gjeldende kommuneplan, arealdelen (KPA), og gjeldende kommunedelplan for ny E6, hentet fra GLO-kart, er vist i figuren nedenfor.

Planområdets avgrensning er grovt vist med rød, stiplet strek. Det aktuelle området inngår delvis i gjeldende i kommuneplans arealdel og delvis i kommunedelplan for ny E6.

Et område i vest, ut mot eksisterende E6, er vist som baneformål (brun farge), noe som henger igjen fra en tidligere reguleringsplan for Lillehammer driftsbanegård, vedtatt i 2011.

Østre deler er vist som næringsformål (K1) og baneformål (brun farge)



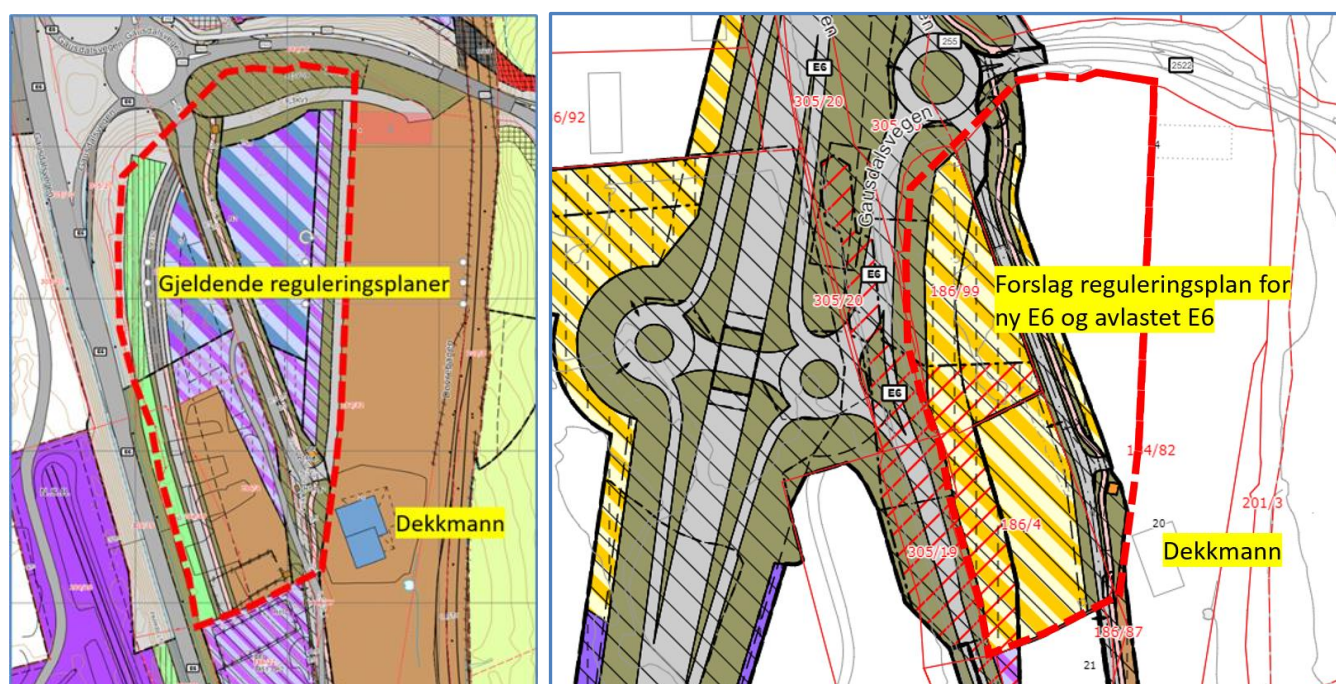
3.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner, og forslag til plan for ny E6 og avlastet E6, hentet fra GLO-kart, er vist i figurene nedenfor. Planområdets avgrensning er grovt vist med rød, stiplet strek.

Det er pr i dag en relativt uoversiktlig arealplan-situasjon i området, med flere tidligere godkjente reguleringsplaner, hvor deler av planområdet inngår:

- Storhove sør (vedtatt 2004)
- Lillehammer driftsbanegård Hove (vedtatt 2011)
- Hove hensetting (vedtatt 2020)
- Hove næringspark sør (vedtatt 2021)

I tillegg inngår deler av planområdet i nye reguleringsplaner for ny E6 og avlastet E6, som har vært ute på annen gangs offentlig høring, men foreløpig ikke er godkjent.



3.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

I plan- og bygningslovens §4 er krav til planprogram og konsekvensutredning beskrevet.

Det foreligger videre en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse.

Området inngår i sin helhet i tidligere og nye reguleringsplaner, med næring og bane som formål, men med noe ulike definisjoner. Området ligger innenfor arealer i gjeldende kommuneplans arealdel og gjeldende kommunedelplan for ny E6.

Lillehammer kommune og forslagsstiller har konkludert med at det derfor ikke er krav om planprogram og konsekvensutredning i henhold til forskriften.

Planområdet ligger innenfor restriksjonssone 3 i forhold til Lillehammer vannverk. Eventuell etablering av en bensinstasjon innen planområdet må derfor konsekvensutredes. Dette er nærmere omtalt i kap. 5.1 og kap. 6.2.

Eventuelle andre utredningsbehov knyttet til planarbeidet og reguleringsplanen er omtalt og vurdert i kap. 6.2.

4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

4.1 Organisering – oppstart av planarbeid

Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12-8, og en egen forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til kartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser.

TOAS AS har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for det aktuelle området. Arbeidet skjer i nær dialog med Lillehammer kommune, og BaneNor, som skal bygge nytt hensettingsanlegg på tiliggende arealer.

Structor oversendte et planinitiativ for planarbeidet, dvs bestilling av oppstartmøte, til kommunens planavdeling den 13. januar 2022. Oppstartmøte for planarbeidet ble avholdt den 31. januar 2022. Drøftinger i møtet, knyttet til planarbeidet og videre prosess og framdrift, er lagt til grunn for videre arbeider.

Kopi av planinitiativ og referat fra oppstartmøte kan fås ved henvendelse til Structor.

4.2 Planprosess

Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstart av planarbeidet blir varslet i avisa GD og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Det antas at kommunen informerer alle relevante kommunale råd og instanser.
2. Frist for innspill til planarbeidet er 19. august 2022. Innspill sendes til Structor.
3. Innspill til planarbeidet vurderes i samarbeid med Lillehammer kommune.
4. Structor utarbeider forslag til reguleringsplan i dialog med Lillehammer kommune og BaneNor.
5. Første gangs behandling i Planutvalget: Lillehammer kommune, ved utvalget, vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt minst 4 uker. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
6. Det vurderes om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen. Et endelig planforslag utarbeides.
7. Andre gangs behandling i Planutvalget, med vedtak om å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
8. Kommunestyret vedtar planen og Lillehammer kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

4.3 Medvirkning

Aktuelle myndigheter og andre parter, samt berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget.

Naboer og grunneiere er invitert til å ta kontakt, eventuelt å be om møte/befaring, i brev som er sendt ut ved oppstart. Det blir i det videre fortløpende vurdert om det er behov for andre møter/befaringer.

4.4 Framdrift

Tiltakshaver/plangruppen håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i Planutvalget og godkjennes av kommunestyret i løpet av første kvartal 2023.

5. FORELØPIG TILTAKSBESKRIVELSE

Det nye E6-krysset blir et viktig ledd i vegsystemet, som forbindelse mellom E6 og Lillehammer sentrum, og det er viktig å utnytte potensialet i dette, for tilliggende næringsarealer.

Forslagsstiller, med samarbeidspartnere, har ønske om å etablere en «Byport Lillehammer», med attraktive tilbud som får E6-trafikanter til å ta en stopp. Her kan gis god informasjon om Lillehammer, med aktuelle tilbud og aktiviteter, og friste besøkende til eventuelt å forlenge oppholdet og oppsøke andre aktiviteter i Lillehammer, eller komme tilbake på senere besøk.

Forslagsstiller har også et ønske om å etablere overnattingstilbud knyttet til vegkro/vegserviceanlegg, og mener at dette blir et positivt tilbud til gjennomgangs-trafikanter på E6, uten at dette blir en konkurrent til tilsvarende virksomheter i Lillehammer sentrum.

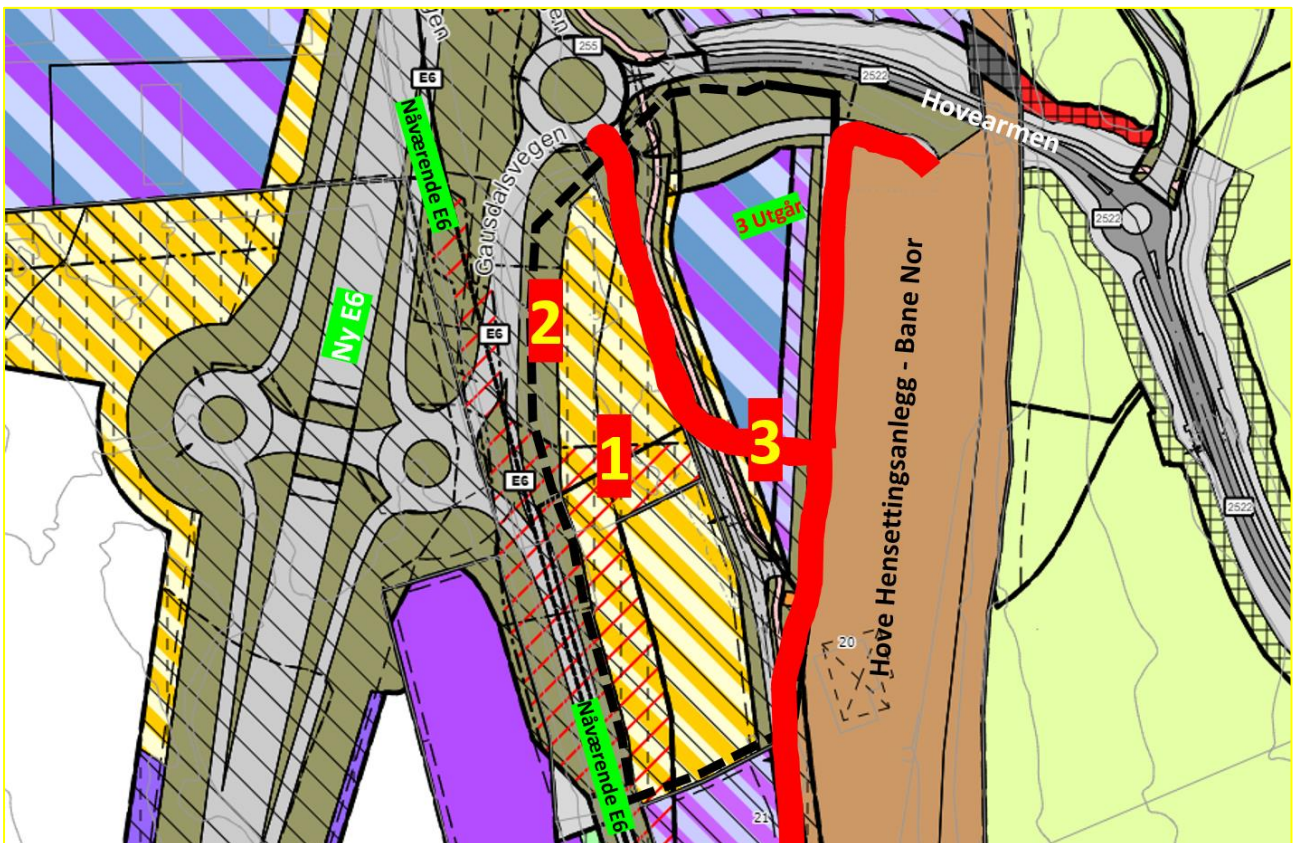
Som tidligere nevnt (se kap. 3), er det pr i dag en relativt uoversiktlig plansituasjon i området.

Hovedformålet med planarbeidet er således å få på plass en oversiktlig og logisk plansituasjon, med tilrettelegging for en god og rasjonell utnyttelse av næringsarealene, med tilhørende infrastruktur, og med fokus på de aktuelle næringsformål.

Planarbeidet er på et svært tidlig stadium, og det er foreløpig ikke utarbeidet detaljerte planer.

Av aktuelle forhold, som blir vurdert i planarbeidet, kan nevnes:

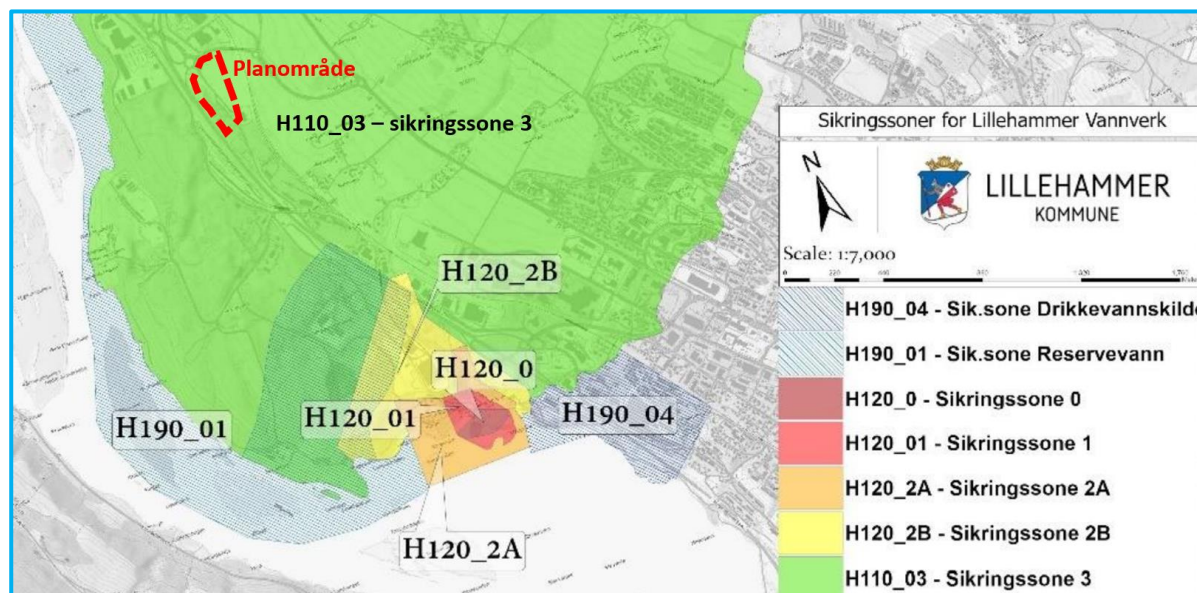
1. Planområdet ligger innenfor sikringszone 3 knyttet til Lillehammer vannverk, nye anlegg må vurderes i forhold til dette.
2. Planavgrensning mot vest
3. Intern adkomstveg til Hove hensettingsanlegg



5.1 Anlegg innenfor sikringssone 3 knyttet til Lillehammer vannverk

I vestre del av planområdet, ut mot eksisterende E6, er det aktuelt med et vegserviceanlegg med ladestasjoner, drivstoff-fylling etc.

Området ligger innenfor restriksjonssone 3 for vannverket i Korgen, se utklippet nedenfor, hentet fra Hovedplan vann og avløp, vedtatt 18.12.2020. Klausuleringen er fra 1973, og det foreligger nå ny og oppdatert informasjon om disse forholdene.



I reguleringsplan for Hove hensetting, godkjent i 2019, for et tilgrensende område i øst, sier reguleringsbestemmelsene følgende om restriksjonssonen:

3.7 Sikringssone tilknyttet Lillehammer vannverk

Hele planområdet ligger innenfor sikringssone III for Korgen vannverk.

Følgende restriksjoner er knyttet til hva som er tillatt innenfor denne sikringssonen:

- Alle virksomheter/bedrifter skal knyttes til kommunalt vann og avløpsnett.
- Trafikkareal med sterk belastning skal ha tett overflate og overvann skal ledes til offentlig vann- og avløpsnett.
- Det er ikke tillatt med lagring av stoffer med utvaskbare kjemiske forbindelser som er vanskelig nedbrytbare og/eller kjemiske elementer som er helsefarlige.
- Det er ikke tillatt med drivstoff- og oljeledninger, lagring av tjære, fenoler og biocider eller bruk av persistente pesticider.
- Det er ikke tillatt med nyanlegg av beholdere større enn 10 m³ for olje og oljeprodukter.
- Det skal være tette oppsamlingsmagasin rundt alle tanker for olje/oljeprodukter (maksimalt volum 10 m³) og andre skadelige kjemikalier. Alle tanker skal trykkprøves regelmessig.
- Olje og bensinutskillere skal utrustes med alarmutstyr godkjent av Lillehammer kommune.
- Det er ikke tillatt med tømning og spredning av septiktankslam, slam fra renseanlegg og pudrett.
- Alle virksomheter/bedrifter skal fremlegge et fullstendig internkontrollopplegg som i særlig grad skal beskrive rutiner for sikring av indre og ytre miljø.

Forslagsstiller anser forholdet til vannverket som løsbart. Erfaring fra blant annet etablering av nytt vegserviceanlegg på Vinstra, godkjent av Mattilsynet, tilsier at det med nye og gjennomtenkte løsninger, er mulig å etablere vegserviceanlegg med lading for el-biler og mulighet for fylling av bensin/diesel, uten fare for miljøfarlige utslipp, og dermed tilfredsstillende aktuelle krav til vannverkets sone 3.

Anlegget på Vinstra er etablert med løsninger som gjør at det ikke er fare for utslipp til omgivelsene. Det forventes at med tilsvarende anlegg kan godkjenning oppnås også på Lillehammer, forutsatt at nødvendig grunnlag/dokumentasjon foreligger ved søknad om etablering.

5.2 Planavgrensning mot vegformål i vest

Det er i ny E6-plan lagt opp til et relativt bredt belte (ca 20 meter) med annen veggrunn inn mot næringsarealene. Det er ikke store høydeforskjeller i terreng som tilsier dette.

I tillegg til at nærings-arealene blir redusert, bidrar dette også til at næringsarealene blir smale, med lite effektiv arealbruk.

I planarbeidet ønsker en, i samråd med Nye Veier, å vurdere om deler av dette arealet kan inngå i næringsarealene, for å bidra til en mer effektiv arealbruk.

5.3 Vegadkomst til det fremtidige Hove hensettingsanlegg

Dette er en viktig del av infrastrukturen i området og må sees i sammenheng med målet om en god og effektiv arealbruk, med hensiktsmessige avgrensinger av næringsområder. Løsning vist i ny plan for avlastet E6 vurderes til å ha et vesentlig forbedringspotensial i forhold til dette.

I samråd med BaneNor blir dette vurdert nærmere i planarbeidet.

En mulig løsning er vist grovt, med rød strek, i skissen på side 8. Dette vil gi en bedre adkomst til Bane Nors anlegg, en bedre kryssløsning med gode svingradiusser i begge retninger. Løsningen gir også en vesentlig mer hensiktsmessig form på næringsarealene, ved at en spiss og ikke-nyttbar del av tomta kan tilføres tilgrensende arealer i sør.

I planforslag til Avlastet E6 er det et rekkefølgekrav knyttet til gang- sykkelveg gjennom området. Dersom den interne adkomstvegen, med gang-sykkelveg, blir justert i forhold til plan for avlastet E6, må rekkefølgekravet videreføres i ny plan.

6. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET

6.1 Fra oppstartmøtet

I referat fra oppstartmøtet fremgår at viktige tema og aktuelle utredningsbehov i planarbeidet blant annet kan være:

1. **Formål:**

Hensyn til drikkevannskilden (sone 3), tilser at det ikke kan etableres bensinstasjon i området, og KPA sier at privat tjenesteyting innen område K1 er begrenset til vegkro.

2. **Kjøreveger og gang-sykkelveger:**

Alle virksomheter må sikres tilfredsstillende adkomst, adkomstveg dimensjoneres for modulvogntog. Justering av intern adkomstveg beskrives i varsel om oppstart. Gang-sykkelveg regulert i plan for avlastet E6; det er viktig at det ikke legges opp til flere kryssinger av denne.

3. **Private/offentlige vegger:**

Adkomstvegene i området skal være private.

4. **Passasjer:**

Det må sikres gangbaner fra parkeringsarealer til innganger til bygg etc.

5. **Parkering:**

Her vises til bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen (KPA kap. 1.6). Parkeringsareal bør ikke plasseres foran hovedfasade. Dersom det etableres flere virksomheter, bør parkering og parkeringsareal samordnes.

6. **Renovasjon:**

Plassering og løsning for renovasjon skal fremgå av planen (kontakt GLØR).

7. **Siktlinjer:**

Disse skal sikres i planen.

8. **Byggegrenser:** Må sikres i planen, i dialog med Innlandet fylkeskommune, som er fremtidig vegeier for dagens E6 og fremtidig gang-sykkelveg gjennom området.

9. **Bygningshøyder, lys/skygge, BYA, estetikk, arkitektur og landskapsbilde:**

Her vises til kommuneplanens bestemmelser (KPA kap. 2.7.1).

10. **Uteoppholdsarealer:**

I forbindelse med inngangsparti bør det vurderes uteoppholdsarealer av god kvalitet, som også kan brukes av ansatte.

11. **Overvannshåndtering og blå-grønn struktur:**

Det må utarbeides overvannsplan som redegjør for håndtering av overvann, gjerne kombinerte med grønne arealer, for å gi gode visuelle kvaliteter (KPA kap. 1.17).

12. **Vann og avløp:**

Løsninger skal fremgå av planen (KPA kap. 1.18).

13. **Flom, ras, radon:**

Sørdelen av området ligger i aktsomhetsområde for flom, dette må utredes. Flomfare er vurdert i pågående planarbeid for ny og avlastet E6, og nødvendige tiltak er sikret gjennom bestemmelser knyttet til hensynssone flomfare (H320).

14. **Utbyggingsavtale:**

Kan være aktuelt i forbindelse med utbygging av gang- og sykkelveg.

6.2 Forslagsstillers vurderinger

Punkt 1 fra oppstartmøtet:

Etablering av mulig overnattingstilbud blir vurdert i planarbeidet, men anses ikke å utløse spesielle utredningsbehov.

Eventuell etablering av et vegserviceanlegg med bensinstasjon etc, må konsekvensutredes, da tiltaket ligger innenfor restriksjonssone 3 for Lillehammer vannverk, hvor etablering av slike anlegg i utgangspunktet ikke er tillatt.

I konsekvensutredningen må beskrives aktuelle typer anlegg, og konsekvenser av etablering av et vegserviceanlegg må dokumenteres og beskrives i detalj, slik at dette kan danne grunnlag for en formell godkjenning hos kommunen og Mattilsynet.

Øvrige punkter i oppstartmøtet:

Disse ivaretas i planarbeidet og planforslag.

Andre tema

kan eventuelt bli aktuelle, dersom det kommer konkrete innspill til planarbeidet på dette.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal som del av planarbeidet utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne vil ligge som vedlegg til reguleringsplanen.