



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for Hovejordet
PlanID:	2022p216e03
Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius
Møtedato, -sted:	31.01.22, Lillehammer rådhus
Møtedeltagere:	Åge Melbø (Toas AS), Harald Snippen (Structor), Åsa Rommetveit Celius, Kasia Szary-Skadell (LK)
Referent:	Kasia Szary-Skadell

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Åge Melbø	Harald Snippen
Firmanavn:	TOAS AS	Structor Lillehammer
E-post:	aam@gaus.no	harald.snippen@structor.no
Tlf:	404 07 000	932 43 076

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å benytte området til næringsarealer i tråd med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030). Det er et ønske å etablere en oversiktlig plansituasjon og å legge til rette for utvikling av næringsarealer med gode adkomstløsninger til næringsarealer og hensettingsanlegget til BaneNor. Nødvendige arealer til infrastruktur, interne veger, gang-sykkelveg etc. vil være sentrale reguleringsformål.

I nord-vestre del av området, foreslås å regulere mulighet for energistasjon/vegserviceanlegg, forretning til areal- og transportkrevende handel, og privat tjenesteyting begrenset til vegkro og overnatting.

Energistasjon/vegservice og vegkro skal lokaliseres slik at de betjener E6.

Dagens situasjon

Området ligger mellom dagens E6 og jernbanen. Området er planert ut og brukes hovedsakelig til utendørs lagring.

Arealene ligger i nedslagsfeltet for drikkevannskilde, sone 3. Dette er styrende for hvordan arealene kan disponeres.

Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan.

Planavgrensning

Planområdet omfatter arealer mellom Hove hensetting og dagens E6. Deler av foreslåtte planområdet inngår i reguleringsplaner for ny E6 og avlastet E6. På tidspunktet for oppstartsmøtet var det vedtatt at de to planene skal legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Det må avklares om et slikt grep er hensiktsmessig seinere i prosessen.

Eiendomsgrenser

Usikker grense mot sør. Hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling for usikre grenser. Kontakt Lillehammer kommune v/ delesak og oppmåling.

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) gjelder foran vedtatte reguleringsplaner på området. Innenfor området har kommuneplanens arealdel følgende formål og hensynssoner:

Formål:

- Kombinert K1, formålene næringsbebyggelse, herunder energistasjon, forretning til areal- og transportkrevende handel og privat tjenesteyting begrenset til vegkro.
- Vegformål. Behov for vegformål avklares gjennom reguleringsplan for avlastet veg for E6.

Hensynssoner:

- Hensynssone for hovedvannkilde, sone 3 (bestemmelse 3.1.1 og 3.1.2)

Det pågår regulering av ny E6 og avlastet veg for E6, hvor deler av foreslåtte planområdet inngår - område BKB7 i avlastet E6 og område BAA2 i hoved E6. Planarbeidet må samordnes med dette.

Arealet som inngår i E6 Roterud-Storhove og Avlastet E6 er avsatt til jernbane i Kommunedelplanen for E6 Vingrom – Ensby.

Kommunedelplaner (tematisk):

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA (under arbeid)
- Kommunedelplan for trafikk og transport

Fylkesplaner:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet 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

På grunn av planområdets størrelse har kommunen vurdert at tiltaket faller ikke innenfor § 6 (tiltak etter vedlegg 1, punkt 24). Tiltaket kan falle inn under § 8 (vedlegg 2, punkt 11 j), men etter en konkret vurdering av potensielle konsekvenser etter § 10 er det vurdert at det ikke er krav om KU.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Formål:
 - Begrensinger gitt gjennom hensynssone for drikkevannskilde (sone 3) vil være førende for hva som kan og ikke kan etableres i området. Det vil f.eks gjelde etablering av en bensinstasjon. Etablering av ladepunkter for el-biler vil ikke være i strid med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel (KPA). Begrensinger er mer spesifisert i bestemmelsene pkt. 3.1.1 og 3.1.2 i KPA.
 - Overnatting regnes som virksomhet med støyfølsom bruk og mtp. rød- og gulstøysone vil det være problematisk å etablere slik virksomhet innenfor planområdet. Formålet er ikke i tråd med overordnet plan, hvor det er presisert at privat tjenesteyting i dette området er begrenset til vegkro. Ønske om slik formål vil dermed utløse krav om planprogram.
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
 - Adkomstvegen må dimensjoneres for modulvogntog. Regulanten ga inntrykk for at det ønskes justering av adkomsten, uten å fremlegge konkrete skisser. Dette må være gjenstand for diskusjon i videre planprosess og beskrives i varsel om oppstart. Det må sikres at alle virksomheter i området har tilfredsstillende adkomst.
 - Plassering av nylig regulert adkomstveg er tilpasset vannledninger som går gjennom området. Lillehammer kommune forutsetter at denne plasseringen er best mulig for å utnytte arealene optimalt i området.
 - Gang- og sykkelveg blir regulert i reguleringsplan for Avlastet E6. Det er viktig at det ikke legges opp til flere kryssinger av gs-veger enn i gjeldende planer.
- Private/offentlige veier – adkomstvegene i området skal være private.
- Passasjer
 - Det skal sikres gangbaner fra parkeringsarealer til innganger til bygg og på parkeringsarealer.
- Parkering:
 - Se til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer vedrørende krav til parkering.
 - Parkeringsareal bør ikke plasseres foran hovedfasade.
 - Dersom det etableres flere virksomheter, bør parkering og parkeringsareal samordnes.
- Renovasjon
 - Plassering og løsning for renovasjon skal fremgå av planen.
 - Kontakt GLØR for forskrift om renovasjon.
 - Det bør sees på samordnede løsninger for renovasjon på området.
- Siktlinjer
 - Skal sikres i planen
- Byggegrenser

- Må løses i reguleringsplansaken. Byggegrenser mot veg (inkludert gang- og sykkelveg) må avklares med vegeier. Fremtidig og nåværende vegeier for dagens E6, Hovearmen og gang- og sykkelveg er Innlandet fylkeskommune.
- Høyder, lys/skygge, BYA
 - Bygninger med gesims over 7,5 m skal konstrueres for 2 plan. Dersom det er behov for bygg med høyre etasjehøyde, må det argumenteres for det.
 - Nye tiltak skal ha min. 70 % BYA pr. tomt. Utomhusarealer som er en nødvendig del av virksomheten, slik som utelager, manøvreringsareal for varetransport og parkering regnes inn i BYA.
 - Ny bebyggelse skal planlegges og plasseres slik at det ikke er til hinder for å oppnå minimum 70 % BYA pr. tomt ved fremtidig fortetting. Det kreves illustrasjonsplan som viser at dette kan oppnås.
- Støy, luftkvalitet
 - Vurderes særlig ift. uteoppholdsarealer og eventuelt overnatting.
 - Område ligger i dag i rød og gulstøysone. Rød støysone vil være større etter at ny E6 er bygd og tatt i bruk.
- Estetikk, arkitektur og landskapsbilde
 - Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Arealene er særlig eksponert mot ny E6 og dagens E6. Plassering og utforming av bygg må hensynta dette. Det kreves illustrasjoner for å vise hvordan ny bebyggelse skal fremstå. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
 - Estetikk og arkitektonisk utforming må tillegges vekt for næringsbygg i dette området. Store monotone bygnings-flater bør unngås, ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det må vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon, og saltak.
- Uteoppholdsarealer
 - I forbindelse med inngangsparti bør det vurderes uteoppholdsarealer av god kvalitet. Det gjelder også arealer som kan brukes av ansatte.
- Blå/grønn struktur
 - Regulering av grønne områder må vurderes i planen (beplating osv.)
- Overvannshåndtering
 - Det skal utarbeides overvannsplan, som skal redegjøre 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 KPA kap. 1.17.
- Vann og avløp
 - Vann og avløpsløsninger skal fremgå av planen, se pkt. 1.18 i KPA bestemmelser
 - Drikkevannskilden – arealene ligger i nedslagsfeltet for drikkevann, sone 3 bestemmelse pkt. 3.1.1 og 3.1.2 i Kommuneplanens arealdel.
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Flom, ras, radon
 - Sør delen av arealene ligger i aktsomhetsområde for flom. Tema må utredes videre. Flomfare er vurdert i pågående reguleringsplan for ny E6 og avlastet E6, og nødvendige tiltak er sikret gjennom bestemmelser knyttet til hensynssone flomfare (H320).

- Utbyggingsavtale
 - Det er ikke avklart, men kan være aktuelt i forbindelse med utbygging av gang- og sykkel veg.

Medvirkning

I utgangspunktet skal kravet i pbl følges, eventuelt kan regionalt planforum involveres ved behov. Det er særlig viktig å ha dialog med Nye Veier og Bane NOR i forbindelse med tilgrensende planer.

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.

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. 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.