



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljregulering for Magne Henriksens veg 2-6
PlanID:	2022p153e02
Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius
Møtedato, -sted:	23.11.2022, Lillehammer kommune
Møtedeltagere:	Gary Parks (af ark), Marius Hykkerud (af ark), Arne Mo (SINN), Mahan Salim (af ark), Geir Mosen (SINN), Mathilde Hjort (LK) og Åsa Rommetveit Celius
Referent:	Åsa Rommetveit Celius

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Geir Mosen	Marius Hykkerud
Firmanavn:	Studentsamskipnaden i Innlandet Postboks 194, 2601 Lillehammer	ANDERSEN + FREMMING AS SIVILARKITEKTER, MNAL
E-post:	geir.mosen@sinn.no	mh@af-ark.no
Tlf:	959 81 621	979 67 020

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

SINN ønsker å etablere flere studentboliger på Smestadmoen. Det ønskes en bebyggelse i 5-6 etasjer, og med felles uteoppholdsarealer på gbnr. 41/782. Det er skisserte +/- 300 enheter.

Dagens situasjon

Det er i dag fire bygninger på tomten; hvorav to er studentboliger, en bygning som rommer annen tjenesteyting og ett lagerbygg (Stallen). Tomten fremstår som luftig, med lav grad av utnyttelse.

Nordøst for eiendommen er det i dag allerede etablert studentboliger, mens det er næring/forretning sør og i nordøst. I sørøst og sørvest er boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse i 4.etasjer.

Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser er sikre.

Lillehammer kommune v/ delesak og oppmåling kan kontaktes hvis det er spørsmål knyttet til tematikken.

Planavgrensning

Kommunen anbefaler å varsle bredt slik at området kan snevres inn senere i prosessen. I tillegg til eiendommen ber kommunen om at tidligere regulert veg, gbnr. 41/180, nordøst for eiendommen tas med i planen, da denne ikke er opparbeidet i tråd med tidligere regulering. Kommunen anbefaler at også arealet rundt adkomsten innlemmes i planavgrensningen.

Gjeldende planer

Reguleringsplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan *Smestadmoen*, ID 153, vedtatt 1999. Denne planen er gyldig, men ved motstrid gjelder byplanen vedtatt 2020.

Det er ingen nærliggende, sammenlignbare, pågående planprosesser. Reguleringsplan for Snekkerveien nord, ID 2021p175e05, er nylig vedtatt. Denne ligger sør for aktuelt planområdet og sør for Gudbrandsdalsvegen, men regulerer næringsområder.

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

Eiendommen ligger innenfor byplanen (Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)), og er avsatt til boligformål.

- Arealformål er bolig, §2.1 og ligger innenfor områdetype blokkbebyggelse, §§ 3.1 og 3.1.8.
- Det er flere hensynssoner innenfor planområdet;
 - H390 - grunnforurensning, § 4.9
 - H110_03 - sikringssone vannverk – hovedvannkilde, § 4.1
 - H410 - konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg, § 4.10

Relevante tematiske kommunedelplaner:

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

Fylkesplaner:

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- 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

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke faller innenfor § 6 (tiltak etter vedlegg 1), eller under § 8 (vedlegg 2). 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 skal vurderes i planbeskrivelsen (ikke uttømmende):

- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
Gang- og sykkelveg – det forutsettes at kobling til andre g/s-veger i området ivaretas. Gode koblinger til øvrige studentboliger og annen infrastruktur må ivaretas.
I dag er det noe vanskelig lesbarhet i området rundt snuplassen. Snuplassen er tidligere regulert, ta utgangspunkt i denne.
- Private/offentlige veier
Innenfor planområdet skal vegen være privat.
- Parkering
Parkering skal i utgangspunktet dimensjoneres og utformes iht. § 1.5 i byplanen. Da det ønskes å regulere for studentboliger kan det være aktuelt å redusere kravet til antall p-plasser. Tilstrekkelig med HC-plasser må avsettes. Hvis redusert parkeringskravet skal kunne aksepteres er det viktig at det etableres alternativer, som for eksempel god dekning for sykkelparkering – ulike typer sykkel og lademulighet, samt alternativer som eks. bildeling. Antall p-plasser som kreves vil avhengige av antall enheter det planlegges for. For å vurdere en redusert parkeringsnorm ber kommunen om at det gjøres en vurdering av parkeringsbehovet ved studentboliger, ut fra andre sammenlignbare prosjekter.
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)
Kommunen anbefaler å kontakte GLØR for å sikre riktig plassering av avfallsløsninger. Løsningen og plasseringen bør framgå av planen. Må plasseres slik at de ikke påvirker offentlig veg.
- Utnyttelsesgrad
Ved ny regulering / reguleringsendring og nye søknadspliktige tiltak skal tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal (bestemmelse 1.6), leke og aktivitetsplasser (bestemmelse 1.7) og parkering (bestemmelse 1.5).
- Høyder, lys/skygge
Ved reguleringsendring der det er aktuelt å avvike fra regulerte byggehøyder skal følgende faktorer vurderes (byplanen retningslinje §3.1.8):
 - i. strøkets karakter
 - ii. landskapstilpasning
 - iii. konsekvenser for solforhold på omkringliggende eiendommer, byrom og grøntområder, jf. uteoppholdsareal og nærlekeplass
 - iv. atkomst/nærhet til nærmeste samleveg
 - v. trafiksikker skoleveg
 - vi. tilstrekkelig uteoppholdsareal
 - vii. samlet virkning på nabolaget

Det skal gjennomføres lys/skyggeanalyse mht. uteoppholdsarealer og nærliggende bebyggelse.

Arealet ligger innenfor områdetype *blokkbebyggelse* som tradisjonelt tilsier en bebyggelse i fire etasjer, med enkelte punkthus over 6. etasjer. Det er uttrykt et ønske om bebyggelse i 5-6 etasjers høyde. Kommunen anbefaler tiltakshaver å se på varierte høyder slik at bebyggelsen brytes opp, og at det må tas hensyn til den omkringliggende bebyggelsen/strøkets karakter. Ut fra politiske signaler kan det være krevende å utfordre fastsatte høyder i overordnet plan, og anbefales derfor at det gjøres en orientering i planutvalget.

- Kulturminner/Vern
Stallen må matrikkelføres og kommunen ønsker denne bevart, med hensynssone og tilhørende bestemmelser, jf. § 3.2 i byplanen.
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter)
Gjennom reguleringsplan bør det sikres at ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.
Planen skal inneholde redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og bygde omgivelser.
- Uteoppholdsarealer
Dimensjoneres og utformes iht. best. 1.6 i byplanen.
- Lekeplasser og aktivitets- og møteplasser
Det er krav om nærlekeplass. Nærlekeplassen utformes iht. §§ 1.7 og 1.7.2 byplanen. Hvis det planlegges for rene studenthybler og ikke familieleiligheter kan innholdskravet til lekeplassen diskuteres, men arealet må avsettes.
Det er skissert at det planlegges for flere enn 200 enheter, og det utløser krav om aktivitets- og møteplass, byplanen § 1.7.4. En slik plass kan lokaliseres andre steder enn på egen tomt, men tiltakshaver må selv finne mulig areal.
- Overvannshåndtering
Det skal utarbeides en overvannsplan, som skal redegjøre hvordan overvann skal håndteres. Kommunen mener det må være mulig å legge til rette for naturbasert vannhåndtering og infiltrasjon på egen grunn, og det må forutsettes at man setter av grøntarealer som kan kombineres med dette. Dersom det ikke er mulig med naturbaserte løsninger må dette begrunnes. Kommunen har en overvannsledning, men den er ganske lang og det er usikkert om hvor stor restkapasitet den har. Overvannshåndtering bør samtidig tilføre området visuelle kvaliteter iht. § 1.16 i byplanen.
- Vann og avløp
Vann- og avløpsløsninger, iht. § 1.17 i byplanen. Løsningene skal omtales i planen. Nærhet til kommunale VA ledninger avklares, minsteavstand må være i henhold til PBL og VA norm/standard abonnementsvilkår. Det er trolig beregnet sprinkelanlegg, tilknytning i henhold til prinsipptegning i VA norm. Nye kummer både for sprinkel og for avgrening fra hovednett bekostes av utbygger.

Kapasitet på vannledningsnettet må beregnes, nettmodell gir kun teoretisk kapasitet, fullskalatest av kapasitet tillates ikke.

Kapasitet på spillvann må beregnes av prosjekterende.

For planlegging av slokkevann og håndtering av brann se veileder *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper* fra Lillehammer region brannvesen.

- Drikkevannskilden
Arealet ligger innenfor H110_03 - sikringsone vannverk – hovedvannkilde. Bestemmelser knyttet til sonen er omtalt i § 4.1 i byplanen.
- Forurensning (jord, vann, luft)
Det er angitt grunnforurensning innenfor området, H390 - grunnforurensning, § 4.9 i byplanen. Ettersom området har vært brukt under krigen og senere som militærleir, er det nødvendig at forurenset grunn avklares. Det må gjøres en kartlegging i forbindelse med reguleringen.
- Flom, ras, radon
Høy aktsomhet for radon. Det er aktsomhetsområde for flom på arealet, dette må utredes.

Medvirkning

Ut over medvirkning som tilfredsstillende PBL, oppfordres det til å involvere studentene i et medvirkningsopplegg.

Utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt for å oppfylle kravet til aktivitets- og møteplass.

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, 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) 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
- Innkomne 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://www.lillehammer.kommune.no/avgifter-og-gebyrer-a-aa.286280.no.html>

Andre tema diskutert i møtet

Da prosjektet legger opp til å utfordre høyder gitt i overordnet plan er det anbefalt at det gjøres en orientering i planutvalget når prosjektet har kommet videre i planleggingen.

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.