LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for Sandheimsbakken
PlanID:	2022p135e01
Saksbehandler:	Trond Røneid
Møtedato, -sted:	16.12.22, Lillehammer
Møtedeltagere:	Jarle Vårdal, Kristian Ribe, Christian Brenden, Henrik Natvig og Trond Røneid
Referent:	Trond Røneid

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Jarle Vårdal	Kristian Ribe
Firmanavn:	Base camp Lillehammer AS	Kristiania byplankontor AS
E-post:	jvard@broadpark.no	kr@kbpk.no
Tlf:	890204562	95750337

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Det planlegges for ca. 27 rekkehusenheter, et næringslokale som er egnet for framtidig endring til fellesområde og tre bygninger for minilagerutleie i kombinasjon med studentboliger, som kan videreutvikles til eldreboliger. Det vurderes å tilrettelegge for kontor.

Type reguleringsplan

Detaljregulering

Dagens situasjon

Området består i dag av en bolig i østre del. Resten av området er grusplass, lagerlokaler og grøntområder.

Gjeldende planer

Reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Sannheim-området, vedtatt 28.11.91, deler av området er regulert til boligbebyggelse (område B7), friområde og gang-/sykkelveg.

- Reguleringsplan for campingplass på Sannheim, vedtatt 02.06.94, deler av området er regulert til friområde.
- Reguleringsplan for avlastet E6, vedtatt 08.09.22, deler av området er regulert til friområde, gang-/sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. I tillegg er det avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde. Omfattes av fremtidig vannkilde og hensynssone flomfare.

Kommunedelplaner:

- I kommunedelplan for Lillehammer by (Byplanen) er deler av området avsatt til boligbebyggelse nåværende og FB1 (område Mosveen). Omfattes av hensynssoner; H410 (Konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg) og H190_1 (Fremtidig vannkilde). Område FB1 har følgende føringer:
    - *Det kreves reguleringsplan for området.*
    - *Det tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.*
    - *Næringsformål med innadrettet virksomhet som lager i deler av bygningsmassen tillates dersom dette kan tilpasses boligformålet.*
    - *Grønnstruktur med tilgang til strandområde og gjennomgående gang- og sykkelveg nord- sør skal sikres.*
    - *Følgende krav stilles til utredninger i reguleringsplan:*
        - *Alternative og nye botilbud, herunder alternative bygge- og boformer, muligheter for connected living og sosialt bærekraftige bomiljøer.*
    - *Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:*
        - *Leke- og aktivitetsplasser, jf. bestemmelse 1.7.*
        - *Opparbeidelse av gang- og sykkelveg.*
        - *Andre rekkefølgekrav er veiledende og framgår av bestemmelse 1.4.*

- I kommunedelplan for E6 Vingrom-Ensby, vedtatt 21.06.18, er deler av området avsatt til friområde.

Relevante tematiske kommunedelplaner:

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

Fylkesplaner (stryk det som ikke er relevant):

- 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 Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024

Statlige bestemmelser og retningslinjer (stryk det som ikke er relevant):

- 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

Området FB1 er konsekvensutredet i Byplanen og tiltaket på den delen av området utløser således ikke behov for konsekvensutredning.

Det er vurdert om øvrige deler av planområdet (avsatt og regulert friområde) utløser krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning §6 iht. vedlegg 1, nr. 25; *«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordna plan»*. Iht. veileder *«Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven»* revidert juni 2021 punkt 7.1.3 skal områder på mer enn 15 daa omfattes av vedlegg 1. Arealet som vurderes omdisponert er på ca. 3,3 daa og iht. veilederen skal etablering eller regulering av mindre boligområder som ikke er større enn 15 daa vil kunne omfattes av §8, herunder vedlegg 2 nr. 10 bokstav b *«Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg»*. Etter KU-forskriftens §10 skal det vurderes om tiltaket vil få virkninger for miljø eller samfunn. Planområdet er totalt på ca. 10 daa og dagens situasjon er at området er bebygd/benyttet som lagringsplass. Det vurderes således å ha en begrenset verdi både for friluftsliv og naturmangfold. Det legges opp til boligformål og ev. innadrettet næringsvirksomhet som vurderes å ikke utgjøre noe fare for miljø. Med bakgrunn i dette vurderes reguleringsplanen ikke å utløse krav til konsekvensutredning hverken etter KU-forskriftens §6 eller §8, men forholdet til friområde/friluftsliv skal utredes og vurderes gjennom planbeskrivelsen.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema må vurderes/utredes i planarbeidet:

- Alternative bygge- og boformer
    - Alternative og nye botilbud, herunder bygge- (for eksempel fokus på bærekraft og klima) og boformer (for eksempel seniorboliger), mulighet for connected living og sosial bærekraftige bomiljøer. Temaet skal utredes og vurderes.
    - Det ble presentert og diskutert ulike løsninger som i utgangspunktet vurderes å være i samsvar på hvordan kommunen definerer som alternative bygge- og boformer.
- Næring
    - Kombinasjonsformålet (FB) i Byplanen åpner for innadrettet næringsvirksomhet dersom det kan tilpasses boligformålet. Det bør bl.a. ikke tilrettelegges for virksomhet som genererer mye trafikk.
- Barn og unge
    - Bl.a. trygg skoleveg må vurderes og det må vises hvordan det blir ivaretatt.
- Uteoppholdsarealer (Byplanens bestemmelse 1.6) og krav til lekeplass (Byplanens bestemmelse 1.7)
    - Ut fra antall boenheter i mulighetsstudiet er det krav til kvartalslekeplass. Må beskrives og begrunnes plassering og kvaliteter, samt tilrettelegge for alle aldersgrupper.
- Trafikk (veger, gående og syklende (internt og til viktige målpunkt)
    - Må vurderes. Sandheimsvegen er ca. 6 meter bred veg og har i dag ikke tilbud for gående/syklende.
    - Det er regulert g/s-veg gjennom planområdet (avlastet E6). En ev. omlegging må avklares med Nye Veier. Kommunen er åpne for å vurdere en annen linjeføring, men kan ikke ta stilling til dette før en vurdering foreligger. Deler av området ligger også inne som midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av g/s-vegen.

    - Må sikres g/s-veg gjennom området.
- Parkering
    - Parkeringskravene framgår av bestemmelse 1.5 i Byplanen. I parkeringssone 2 skal nye utbyggingsprosjekter ha parkering primært under bakken.
- Renovasjon
    - Skal legges under bakken. Det bør tilrettelegges for en fellesløsning og plassering må bl.a. ivareta myke trafikanter, viser til Byplanens bestemmelse 1.11. (GLØR sin forskrift ligger tilgjengelig på www.glor.no)
- Siktlinjer og konsekvenser for landskapsbilde
    - Må vurderes og volumer må illustreres.
- Utnyttelsesgrad
    - Konsentrert småhusbebyggelse (35% BYA).
    - Lav blokkbebyggelse (vises til bestemmelse 3.1.8 i Byplanen). Krav til bl.a. uteoppholdsarealer vil være førende.
- Estetikk og arkitektur
    - Viser til Byplanens bestemmelse 1.21 «Byggeskikk og landskapstilpasning» og det må redegjøres for arkitektonisk kvalitet, samt tilpasning til området og landskapet.
    - Høyder på bygningsmassen må vises med kote, men også gesims og mønehøyde.
- Solforhold
    - Må vurderes for både ny og eksisterende bebyggelse (Byplanens bestemmelse 1.8).
- Universell utforming og tilgjengelighet
    - Viser til Byplanens bestemmelse 1.9.
- Byggegrenser
    - 20 meter byggegrense til avlastet E6 (dagens E6).
    - Generell 15 meter til kommunal veg. Byggegrensen kan diskuteres dersom de hensyn som byggegrensen skal sikre er ivaretatt.
- Friluftsliv (stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
    - Sikre tilgjengelighet gjennom området. Viktig med tilgang til strandområdet/Lågen.
- Naturmangfold
    - Området vurderes å ikke ha noen spesielle naturverdier siden det består av bebyggelse, vegformål og grusplass, men må gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Klima og miljø
    - Det skal redegjøres for bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk (Byplanens bestemmelse 1.10).
    - Tilknytningsplikt til fjernvarme (Viser til Byplanens bestemmelse 4.10).
- Flom og overvannshåndtering
    - Det skal utarbeides en overvannsplan som skal redegjøre for hvordan overvann skal håndteres. Overvann skal løses på egen grunn (vises til Byplanens bestemmelse 1.16). Det er også viktig å ivareta trygge og sikre flomveger.
        - Ivaretakelse av overvann bør ses i sammenheng med uteoppholdsareal/lekeplass.
        - Ligger innenfor H190_1 (framtidig vannkilde) og dette må hensyntas gjennom prinsipper for overvannshåndtering.

        - Det er kjennskap til at det er overvann i Sandheimsvegen som potensielt kan utgjøre en utfordring for planlagt område. Det er ikke grøfter på vegen og overvann ledes derfor nedover langs denne
    - Det er en bekk lagt i rør gjennom området og det er angitt en flomveg, samt det ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Kommunen mener at bekken må åpnes og det må foreligge en vurdering rundt dette. Dersom vurderingen viser at en åpning ikke er gjennomførbart så kan ikke bekken bygges ned og det må være tilgang til den.
- Kommunens drikkevannskilde
    - Ligger utenfor sikringssonen til dagens vannverk, men innenfor framtidig vannkilde. Dette må vurderes og ivaretas i overvannsplanen som nevnt ovenfor. (Byplanens hensynssone H190_1 og viser her til bestemmelse 4.2)
- Vann og avløp
    - Det skal utarbeides en VA-plan iht. Byplanens bestemmelse 1.17. Kommunens er i startfasen for et VA-prosjekt gjennom området, men uvisst når tid det vil igangsettes. Mulig behov for 8 m byggegrense. Aktuell kontaktperson hos VA, Anne Marit Tangnes.
- Forurensning
    - Grunnforurensning
        - Ikke noe kjent grunnforurensning, men kan ikke utelukkes mtp. tidligere bruk på deler av området (lager/verksted virksomhet). Det må gjennomføres grunnleggende undersøkelser av ev. forurensning. Dvs. miljøundersøkelser med prøvesjakter (gjelder nederst på området).
    - Støy
        - Støyvurderingen som er gjennomført gjennom reguleringsplan for avlastet E6 viser et mer begrenset støynivå enn generelle støysoner utarbeidet av Statens vegvesen, men støysituasjonen med tanke på nærheten til en høyt trafikkert hovedveg (E6) må utredes.
- Geotekniske forhold
    - Det er registrert mulighet for marin leire (middels nivå) og dette må undersøkes. Det er foretatt undersøkelser ifbm reguleringen av avlastet E6 som kan sjekkes ut, se https://geo.ngu.no/kart/nadag/.
- Radon
    - Omtalt som usikkert og må derfor vurderes.
- Brann
    - Viser til veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er sikre og ikke behov for oppmålingsforretning.

Planavgrensning

I tillegg til forslagsstillers eiendommer må gnr/bnr 53/262 inkluderes for å sikre adkomst til den østre delen av planområdet. Det må varsles tilstrekkelig arealer nord og sørover dersom g/s-veg skal legges om. Arealet ned mot dagens E6 tas med i varsel om oppstart. For å rydde opp i plansituasjon langs

Sandheimsvegen blir dette arealet innlemmet i avgrensningen. Kommunen anbefaler generelt at det varsles tilstrekkelig arealer, og så kan planavgrensningen vurderes nærmere etter dialog ved utarbeiding av planforslaget.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal sikre opprustning, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inklusive friområder. Også andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig bør vurderes. Kommunen ønsker i utgangspunktet utbyggingsavtaler, jf. kommuneplanens arealdel 1.4. Behovet for utbyggingsavtale avklares. Fra kommunen ble det nevnt bl.a. skoleveg og lekeplass. Dersom det blir aktuelt, er kontaktperson for utbyggingsavtaler Jørn Gaukerud v/tjenesteområdet Fagenheten.

Kommunestyret fattet et forutsigbarhetsvedtak vedr. utbyggingsavtale i deres møte 26.08.21. Vedtaket og saksframstillingen ligger tilgjengelig her (sak 64/21): https://www.lillehammer.kommune.no/offentlig-mote-kommunestyret-26-08-2021.6028860-395684.html?moteid=47822.2e34fa4401

Medvirkning

Medvirkning utover kravet i plan- og bygningsloven, for eksempel åpent møte og regionalt planforum vurderes etter uttalelser ved varsel om oppstart. Kommunen oppfordrer til tidlig involvering av berørte parter.

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. Total saksbehandlingstid vil variere ut fra omfanget og kompleksiteten til saken.

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
- Illustrasjoner, fotomontasjer, perspektivtegninger
- Andre analyser som flom/overvann/VA, støy, grunnforurensning, geotekniske forhold, alternative bygge og boformer

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

Å løse kommunale oppgaver er unntatt fra utregning av saksbehandlingsgebyrer. Tiltakshaver/konsulent stilte spørsmål om ytterligere reduksjon i gebyrer dersom denne planen skulle rydde opp i plansituasjonen langs Sandheimsvegen. Kommunen informerte om at dette ikke kan tas stilling til gjennom oppstartsmøte.

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.