



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for fremtidig boligfelt B17 (foreløpig)
PlanID:	2022p254
Saksbehandler:	Michael Andersson
Møtedato, -sted:	22.09.22 Rådhuset i Lillehammer kommune
Møtedeltagere:	Åsa Rommetveit Celius, Michael Andersson, Idar Sambu, Werner Forr, Nils Erik Berge.
Referent:	Michael Andersson

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Idar Sambu	Foreløpig ikke kontrahert
Firmanavn:	Skogen Sør AS, et samarbeid mellom Ersgaard as og Tomtepartner as (Boligpartner AS) Werner Forr Nystuen Knut Strandenes Geir Andersstuen Nils Erik Berge	
E-post:	Idar.sambu@boligpartner.no	
Tlf:	92251370	

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere til boligbebyggelse. Planarbeidet gjelder område B17 avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) (KPA). Forslagsstiller ønsker å etablere et boligområde for eneboliger og konsentrert boligbebyggelse. Antall boenheter er ikke på nåværende tidspunkt fastlagt i planen. Posisjonen til B17 feltet i randsonen til Lillehammer har et stort utviklingspotensial med sin nærhet til både Lillehammer by med også enkel adkomst til naturen og muligheter for friluftsliv, ski osv.

Type reguleringsplan

Detaljregulering

Dagens situasjon

Planområdet for B17 består i dag hovedsakelig av granskog. Området ligger isolert i sin helhet på en gnr./bnr. 92/142 sør for FV2536 – Åsmarkvegen. Nord for området, adskilt av FV2536, finnes konsentrert småhusbebyggelse i Galterud boligfelt. Boligpartner har også her vært engasjert som part i utbyggingen. I dag finnes det en lysløype som blir brukt om vinteren. Det finnes også turstier i området. I forbindelse med lysløypen så finnes det også en parkeringsplass i tilknytning til denne.

Gjeldende planer

I kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse, men er ikke regulert. KPA stiller følgende krav:

- *Det kreves felles reguleringsplan for området.*
- *Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.*
- *Følgende skal være etablert før området reguleres:*
 - *Sykkelveg fra adkomster til området, langs Åsmarkvegen til eksisterende sykkelveg langs Hamarvegen.*
- *Følgende krav stilles til reguleringsplan:*
 - *Det skal vises hvordan friluftsliv og adkomst til nærturområder er ivaretatt.*
 - *Det skal sikres areal for skiløyper som knytter bebyggelsen på begge sider av Åsmarkvegen til friluftsområde sør for planområdet.*
- *Følgende rekkefølgekrav skal stilles i reguleringsplan:*
 - *Det skal etableres utfartsparkering for adkomst til skiløyper og friluftsområder.*
 - *Min. 1 planfri kryssing av Åsmarkvegen. Det skal vurderes om kryssingen kan kobles på Tverrløypa.*
 - *Lekeplasser, jf. bestemmelse 1.8.*

- Arealformål: Fremtidig boligbebyggelse (B17).
- Hensynssoner
 - Flom og overvann (må utredes av ekstern konsulent)
 - Hensyn friluftsliv: H530 (friluftslivets ferdsel skal ivaretas med tilgang til område)
 - Hensyn Landskap: H550_01
- Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer:
Se kommuneplanen til hensynssoner som står i her. Se også bestemmelser for boligbebyggelse mtp. utforming og utnyttelse)

Reguleringsplaner:

- Arealet er i dag uregulert. Planen ligger inntil reguleringsplan *Skogen sør*, vedtatt 2008. *Skogen sør* er utarbeidet etter gammel KPA, men det bør vurderes å se disse planene i sammenheng hva gjelder grønnstruktur og koblinger til friluftsliv.

Kommunedelplaner (tematisk):

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA:
- Kommunedelplan for trafikk og transport (fylkesveg):

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
- Jordvernstrategi for Oppland
- Kulturarvstrategi for Oppland

Statlige bestemmelser og retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Konsekvensutredning

Område B17 er i kommuneplanens arealdel lagt inn som fremtidig boligbebyggelse og tiltaket er i tråd med overordna plan. B17 var avsatt som boligområdet i kommuneplanens arealdel fra 2011-2024, her omtalt som område 13 i områdetype B1. B17 er en videreføring fra forrige KPA.

Ift. rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg så har dette vært oppe til politisk vedtak da det ansås som et urimelig krav til utbygger og det er imidlertid funnet en løsning med en kulvert under vegen til eksisterende gang- og sykkelveg på nordsiden av FV2536. Denne gang- og sykkelveg har noen utfordringer innover imot byen med trafikale knutepunkter som bør opparbeides bedre i forbindelse med utbyggingen.

Vurdering av konsekvensutredning for B17 må omtales i oppstartsvarselet.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Viser til bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2020-2030 (KPA).

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge:
 - Smett/gjennomgående grøntdrag som kan benyttes til for eksempel snarveier
 - Vurdering av kapasiteten på barnehage og skole.
- Lekeplasser/uteholdsareal.
- Lekeplasser, jf. Bestemmelser 1.7 og 1.8. Lekeplasser skal ikke være restarealer.
- Veger for biler, gående, syklende

- Gang- og sykkelveg eller fortau mellom adkomster til området og skole samt adkomst til planområdet må drøftes med veieier. Kommunen anbefaler tidlig kontakt med veieier.
- Tilpasses terrenget (utfordrende terreng)
- Interne veger og vegstandarden må vurderes ift. belastning.
- Forholdet til eksisterende adkomstvei og traktorvei – må avklares
- Private/offentlige veier:
 - Det er kun fylkesvegen som er offentlig. Resten er privat.
- Høyder, lys/skygge, bokvalitet, utnyttelsesgrad, estetikk og arkitektur
 - Krav til standard følges opp gjennom detaljerte bestemmelser. I forhold til for eksempel:
 - Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.
 - Utnyttingsgrad

Forslagsstiller regner med at ende på 30-35 % for enebolig og enda høyere på konsentrert boligbebyggelse. Tiltakshaver regner med opp imot 45 % for konsentrert bebyggelse. Nevner tettstilt enebolig og referer til prosjekt på Hamar med omkring 2 meter imellom boligene. Vi får se illustrasjoner senere i prosessen. Det bør fremgå tydelig av planbeskrivelsen, hva som menes med tettstilt enebolig, hvis dette er noe som forslagsstiller velger å gå videre med i prosessen.
 - Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og landskap, strøkets karakter.
 - Miljø og energiløsninger
- Byggegrenser KPA 1.13
 - Mot fylkesveg og innad i byggefeltet.
- Bærekraft
 - Skal redegjøres for bærekraftige løsninger, jf. KPA 1.11
- Landskapsbilde, nær- og fjernvirkninger av tiltaket
 - Konsekvenser for landskapsbilde. Redegjøre for fjernvirkningen som tiltaket kan ha. 3D modell ble fremvist av Idar for å illustrere dette. Denne bliver mere tydelig senere i prosessen hvor også bygninger ligger inn i modellen.
 - Siktelinjer. Reguleringsplanen bør ta med sig siktelinjer ut til fylkesveg. Disse bør vises i kart.
- Friluftsliv (skiløyper, grønne lunger, stier etc.)
 - Kommunen er tydelig på at bruken av en lysskiløype i området ikke kan forringes i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet samt at turstier skal bevares.
- Parkering:
 - Se parkeringsbestemmelsene i KPA pkt. 1.6. Parkeringsløsning som finnes i dag for allmenhetens tilgang til området og skiløypen må erstattes i en ny reguleringsplan, uten å minske kapasiteten. Det bør gjøres en konkret vurdering av hvor mange plasser det er behov for.
- Renovasjon:

Løsning på renovasjon gjøres i samarbeid med GLØR

Se www.glor.no søppelbilen må kunne snu på vegen eller ved enden av vegen. Se KPA pkt. 1.12.
- Kulturminner/Vern:

- Det er registrert to kulturminner rett utenfor området. Ingen kjente kulturminner i det aktuelle område, og Kulturarv ved Innlandet fylkeskommune må vurdere behovet for arkeologiske registreringer.
- Jord og skogbruk
 - Jordvern og jordbruk må vurderes
 - Ved bruk av dyrka mark må det vurderes alternativer.
 - Tap av matjord (KPA pkt. 1.24).
- Naturmangfold, grønnstruktur
 - Sjekk artsdatabanken for å kvalitetssikre at det ikke finnes truet flora og fauna i området. Det er registret Grangråkjuke - *Boletopsis leucomelaena* på en lokasjon og denne må vurderes i planbeskrivelsen. Vurder KPA 1.21. i forhold til øvrige temaer som berører naturmangfold.
 - Sammenhengende grøntstrukturer må vurderes.
 - Ivareta grønnstruktur mtp. landskapsvirkninger.

Følgende ble det ikke informert om til møtet, men må tas med i vurderingen av området: Krav til kartlegging og bekjempelse av fremmede arter (arter som finnes på fremmedartslista) i forbindelse med utbygging av området. Gravearbeider og forflytning av masser kan anses som et tiltak som kan medføre utilsiktet spredning av fremmede organismer, jf. § 18 i forskrift om fremmede organismer.

Kommentar fra natur og miljø avdelingen ved lillehammer kommune. **OBS vedkommende deltok ikke i møtet.** Men kommentaren er viktig å få med ift. den videre prosess.

Overvann:

Det er en bekk fra øst inn i planområdet. Øst i planområdet er det avsatt grønnstruktur langs bekken, mens grønnstruktur mangler videre mot vest. I stedet er det lagt opp til en grønnstruktur mot sør langs turvegen inn i Søre Ål marka. Det er uklart om man har tenkt å lede bekken inn i denne grønnstrukturen eller å legge den i rør gjennom området. Selv om bekken er liten og kanskje tørker inn i perioder vil det å legge den i rør være i strid med bestemmelse i KPA. For å sikre god håndtering av bekken og ikke skape fremtidige sårbarheter må det sikres en sammenhengende grønnstruktur gjennom området. Ellers gjelder prinsippet at overvann skal håndteres på egen eiendom, og det bør være mulig med naturbasert infiltrasjon i området.

- Bokkvalitet: støy og luftkvalitet:
 - Tiltak kommer i planbeskrivelsen.
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter):

Helhetlig plan for arkitekturen og med ikke reflekterende flater.
- Byggegrenser:

Særlig mot fylkesvegen. Dette må avklares med vegeier. Sjekk veglova i tillegg.
- Blå/grønn struktur (ivareta en åpen overvannsløsning. Bekk og vassdrag med kantsone 6 meter. Bekk og vassdrag kan ikke legges i rør jf. KPA.
- Naturmangfold: Sjekk artsdatabanken for å kvalitetssikre at det ikke finnes truet flora og fauna i området. Det bør fremgå i planbeskrivelsen om noe kommer frem ved en gjennomgang av dette.

- Overvannshåndtering: Her må det forelegges en plan for området for håndtering av overvann jf. KPA. (1.17).
- Vann og avløp: må avklares med vann og avløps-avdelingen ved Lillehammer kommune. Finnes det høydebasseng? Er det nok vand til nytt antall boenheter? Se (KPA 1.18 for utdypende detaljer)

Kommentar fra Vann og Avløps avdelingen ved Lillehammer Kommune. **OBS. vedkommende deltok ikke i møtet.**

Tilbakemelding på VA:

Det går en spillvannsledning gjennom reguleringsområdet som kommer fra Glør. Det er litt usikkerhet ang. eierskap til denne ledningen. Det er å anta at det er en ledning som kun ivaretar spillvann fra Glør og er i privat eie. Ut fra illustrasjonen i plandokumentet så ser det ut til at ledningen må legges om. Det er også lite fall på denne ledningen.

- *Vi har ingen kommunale VA ledninger i området.* Forurensning: jord, vann og luft: Dette bør vurderes i planbeskrivelsen
- Drikkevannskilde:
 - Ikke registret grunnvannsbrønn i området.
- Flom, ras, radon:
 - Det finnes flomsoneer i planområdet og disse må inngå i planarbeidet. Det bør opparbeides flomsikring på utsatte steder hvor dette er aktuelt. Dette blir utredet i forbindelse med en håndteringsplan for flom og overvann. Jf. Krav til reguleringsplan i KPA punkt. 1.17.3
 - Radon angir delvis moderat til lav aktsomhetsgrad men også delvis høy aktsomhetsgrad innenfor B17.
- Brann: Tiltak for å sikre konstruktiv håndtering ved brann blir omtalt i planbeskrivelsen. Se Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen (avklare med slokkevann hos vann og avløps-avdelingen og brannvesenet) evt. Hydranter i planen.

Kommunens forventninger:

Friluftslivets interesser må ivaretas og planen må forholde seg tydelig til flomfare. Planen skal sikre at området blir attraktivt for fremtiden. Her tenkes særlig på grønnstruktur og lekearealer for barn og unge. Det forventes at reguleringsplanen har en klar utforming av bygninger og estetisk er tilpasset til områdets karakter, hvor også fjernvirkningen er tatt i betraktning.

Eiendomsgrenser

Planområdet ligger innenfor avgrensningen til gbnr. 92/142 som har sikre eiendomsgrenser.

Planavgrensning

Fra tidligere er halve Åsmarkvegen, fv 2536, regulert. Det bes om at det varsles oppstart på hele vegen slik at nødvendige krysninger kan reguleres. Endelig plan bør ta med seg resterende deler av fv 2536, slik at mindre innklemte arealer ikke forblir uregulert. Det er krav om planfrikrysning av

fylkesvegen, dette må regulering av B17 ta høyde for og regulere. Det er skiløype nord for fv. og denne må kobles på ny skiløype, det kan derfor være nødvendig å utvide planområdet.

Alternativ gang og sykkelveg.

Det opprinnelige rekkefølgekrav om gang og sykkelsti på sør-siden av Åsmarkvegen og ned til Hamarvegen, har blitt endret til en planfri kryssing av Åsmarkvegen. Dette har skjedd på bakgrunn av politiske signaler og ikke et vedtak. Det er isteden funnet en løsning hvor det lages kulvert under Åsmarkvegen som skal forbinde området B17 med eksisterende sykkelsti og gangveg på nordsiden av Åsmarkvegen. I den forbindelse må det lages en trafikk sikkerhets (TS) vurdering på strekningen ved eksisterende gang og sykkelveg fra den planfrie kryssing og ned til Hamarvegen. Denne skal ligge til grunn for eventuelle nødvendige utbedringer langs den eksisterende gang og sykkelstien. Det må vurderes om det er behov for å varsle oppstart på deler av strekket for gang og sykkelstien, eller om eksisterende planer åpner for eventuelt nødvendige tiltak.

Det ønskes også en presisering av hvordan de øvrige rekkefølgekrav skal i varetas jf. KPA. «Område B17 – Sør for Åsmarkvegen»

Utbyggingsavtale (UBA)

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. Ev. utbyggingsavtale varsler oppstart samtidig med reguleringsplanen.

Det ble diskutert hvorvidt det er aktuelt med UBA for VA. Varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kan varsles samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Hvilke elementer som blir en del av UBA vil bli klart gjennom forhandlingene.

Framdrift

Hvilken fremdrift har utbygger:

Tiltakshaver ønsker en rask fremdrift på prosjektet.

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.

Medvirkning

Tiltakshaver ønsker å se hva som dukker opp ifra regionale myndigheter av innspill fra interessenter. Etterfølgende tas det utgangspunkt i disse for den fremtidige medvirkningsprosess.

Vurdering av om det er behov for å ha et medvirkningsopplegg ut over krav i pbl, f.eks.:

Vurder om det er spesielle høringsparter som kan være aktuelle i saken, som f.eks. interessegrupper i forhold til friluftsliv.

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>

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.