



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Reguleringsplan for Hagevegen 1
PlanID:	2023p031e13
Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius
Møtedato, -sted:	11.05.2023, Lillehammer rådhus
Møtedeltagere:	Ulf Storbekk (Coop), Jo Roger Bergheim (Usbl), Pål Sjetne (Usbl), Siri Tomine Grumstad (Lpo), Ørjan Høyer-Farstad (Lpo), Hans Erlend Fausa (Lpo), Mathilde Hjort (Lk), Wenche Haug Almestrand (Lk) og Åsa Rommetveit Celius (Lk).
Referent:	Åsa Rommetveit Celius

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Ulf Storbekk/ Jo Roger Bergheim	Hans E. Fausa
Firmanavn:	Coop Innlandet SA/ Usbl Innlandet	LPO arkitekter AS
E-post:	ulf.storbekk@coop.no/ jrb@usbl.no	hef@lpo.no
Tlf:	915 93 561/ 974 97 653	916 26 326

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse, med handel og service i førsteetasje. Utadrettet virksomhet skal henvendes mot Hamarvegen, og styrke planlagt utvikling av lokalsenter i Søre Ål. Boligene vil bestå av leiligheter i blokk-/kvartalsbebyggelse, med felles grønt gårdsrom i midten. Det planlegges for ca. 95 nye boenheter innenfor planområdet, med et boligareal på maks 8 300 m² BRA. Det er et ønske om å kunne bidra til et variert boligtilbud i Søre Ål.

Type reguleringsplan

Det skal utarbeides en detaljregulering.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i Søre Ål, og regnes som en del av bydelssenteret gjennom «Mulighetsstudie for Bydelssentrene i Lillehammer». Planområdet omfatter eiendommene som har gårds- og bruksnummer 87/144 og 87/124, og et samlet areal på ca. 12 961 m². Eksisterende bebyggelse innenfor eiendommene er industribygg og enebolig, som skal rives. Tomten har god utsikt i retning nord mot bla. Balbergkampen og nordvest mot Gausdalskaret, og i tillegg også gløtt

mot vest. Tomten har gode solforhold fra alle himmelretninger. Eiendommene avgrenses i nord av elven Åretta, og den nordre del av eiendommene som møter elven er bratt skrånet terreng med tett skog, og lite egnet for ferdsel eller opphold. På eiendommene som grenser mot planområdet er det i vest en trafostasjon og industribygg, mens det mot øst ligger eneboliger.

Gjeldende planer

Føringer fra Kommunedelplan Lillehammer by (byplanen) 2020-2023 (2030):

- Arealformål er kombinert formål bolig og næring, K6. Bolig og bytilpasset næring, jf. pkt. 2.5.7
- Hensynssoner:
 - Friluftsliv, H530 - Bygger på friluftskartlegging i kommunen. Det knyttes retningslinjer, ikke bestemmelser, til denne hensynssonen, jf. pkt. 4.12.
 - Grønnstruktur, H540_02, det knyttes retningslinjer, ikke bestemmelser, til denne hensynssonen, jf. pkt. 4.11.
 - Landskap, H550_01 - Viser områder som er viktige for opplevelsen av landskapet sett fra byen og hoveddalføret. Det knyttes retningslinjer, ikke bestemmelser, til denne hensynssonen, jf. pkt. 4.13.
 - Naturmiljø, H560_02, det knyttes retningslinjer, ikke bestemmelser, til denne hensynssonen, jf. pkt. 4.15.
 - Flom - 20 m buffer, H320_01, jf. pkt. 4.6.
 - Konesjonsområder for fjernvarmeanlegg, H410, jf. pkt. 4.10.
- Byplan: Illustrasjonskart
 - Del av gbnr. 87/124 er definert som områdetype småhusbebyggelse i felt, øvrige deler er ikke definert. Mulighetsstudie legger til grunn områdetype «bygårdsbebyggelse».
- *Mulighetsstudie for bydelssentrene i Lillehammer. Analyse og utviklingsprinsipper* ble vedtatt vinteren 2023 og legger føringer for utviklingen av bydelssenteret i Søre Ål, se [Prinsipper for utvikling av Bydelssentrene - Lillehammer kommune](#). Vedtatte føringer og prinsipper skal legges til grunn for reguleringsplanen. Mulighetsstudien åpner for å utvide Byplanens område S3 til også å omfatte aktuelle eiendommer. Byplanens bestemmelser og retningslinjer pkt. 2.2.3 og 2.2.4 vil derfor være naturlige å se hen til.

Reguleringsplaner:

- Mesteparten av arealet er regulert gjennom planID 031 – *Hage*, regulert til industriformål og offentlig friområde. En del av eiendom gbnr. 87/124 er uregulert.
- Det er varslet oppstart av detaljregulering av Hagevegen 13b-c, planforslag er ikke innlevert kommunen på nåværende tidspunkt.
- Det er bedt om oppstartsmøte for detaljregulering av tre andre adresser i Hagevegen.

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:

- 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

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 mulige konsekvenser etter § 10 er det vurdert at det ikke er krav om KU.

Arealet er ikke avsatt til sentrumsformål i Byplanen, men gjennom bestemmelse pkt. 2.4.3 åpnes det for dagligvareforretning, under visse forutsetninger. Vedtatt mulighetsstudiet foreslår å åpne for sentrumsformål også på aktuelle eiendommer. Selv om det ikke stilles krav til en formell konsekvensutredning er det nødvendig at reguleringsplanen gjennomfører en analyse og dokumenterer de punkter som fremkommer av Byplanen og mulighetsstudiet. Analysen kan med fordel ta utgangspunkt i en KU, men kan utarbeides noe mer fleksibelt. Analysen/dokumentasjonen vil være en del av beslutningsgrunnlaget.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema skal vurderes i reguleringsplanprosessen og fremgå av planmaterialet:

- Barn og unge har tidligere trukket frem skogen mot Årettaelva og utsikten fra brinken som gode kvaliteter ved området. Av negative elementer trekkes trafikk i Hagevegen frem sammen med at området oppleves utrygt/skummelt. Bevaring og tilgjengeliggjøring av Årettadalen vil være et sentralt punkt i den videre planprosessen.
- Private/offentlige veier og målpunkt: Hagevegen er offentlig og skal fortsette å være det. Interne veger skal være private. Det er utarbeidet et tverrsnitt for Hagevegen som skal ligge til grunn for reguleringen, hvor hele vegbredden må reguleres. I dette inngår også en gang- og sykkelveg. Nye eiendomsgrenser i forbindelse med nytt tverrsnitt på Hagevegen må klarlegges, og arealet til offentlig veg skal overføres Lillehammer kommune. I tillegg er det viktig med en trafiksikker adkomst til arealet avsatt som bydelspark, som er et viktig målpunkt. Denne er tenkt gå langs Hamarvegen, hvor det også er regulert inn en gang- / sykkelveg. Reguleringen, ID 31-05, av denne er tilbake til år 2000, og det må avklares med Innlandet fylkeskommune om tverrsnittet fremdeles er aktuelt eller om denne må reguleres på ny.
Etterskrift etter møtet: arealet til offentlig veg skal overføres Lillehammer kommune vederlagsfritt.
- Byggegrenser – bestemmelser og retningslinjer fremgår av pkt. 1.12. Hamarvegen, som er fylkeskommunal veg, er kategorisert som funksjonsklasse C – lokal hovedveg med streng

holdning, 30 m byggegrense. Byggelinje til Hagevegen skal følge vedlagt gatetverrsnitt. Gateparkering i Hagevegen skal være ensidig og skal legges til vegens yttersving.

- Passasjer – i tillegg til øvrig del av bydelscenteret og bydelsparken må det ses på hvilke muligheter som finnes for å koble tomtene til Årettadalen.
- Parkering – Planområdet ligger innenfor parkeringssone 2, jf. temakart nr. 1. Parkeringsnormen som skal legges til grunn finnes i bestemmelse pkt. 1.5. Det ble diskutert delebilordning, noe kommunen anser som positivt. Det ble poengtert at det er viktig med tilstrekkelig med sykkelparkering, også under tak og med evt. lademulighet. Når det gjelder skissert kundeparkering til dagligvareforretningen ble det påpekt at denne ikke var i tråd med prinsippene i mulighetsstudiet og at det må arbeides mer med skissert løsning. Dette gikk spesielt på mengde av overflateparkering og plassering mht. kvartalsstrukturen som skal ligge til grunn for transformasjonen. Beboerparkering planlegges i anlegg under bakken.
- Renovasjon, jf. pkt. 1.11. GLØR har egen forskrift, den finnes på <https://glor.no/>. Ved valg av renovasjonsløsning bør GLØR konfereres.
- Konsekvenser for landskapsbilde – Planinitiativet legger til grunn en bebyggelse på inntil 6 etasjer. Dette er høyere enn hva mulighetsstudien legger til grunn, som er 3-4 etasjer. Det er ingen andre tilsvarende høye bygg i nærområdet, og administrasjonen kan på nåværende tidspunkt ikke anbefale foreslåtte høyder. En nærmere vurdering kan gjøres på bakgrunn av en analyse hvor konsekvensene for det omkringliggende området og eksisterende bebyggelse fremkommer, jf. bla. pkt. 1.21. Her må blant annet silhuett, siktlinjer og lysforhold redegjøres for.
- Utnyttelsesgrad, uteoppholdsarealer og lekeplasser – Bydelssentrene skal fortettes med høy arealutnyttelse. Områdetype er gjennom mulighetsstudien definert som «bygårdsbebyggelse», og bestemmelser til denne områdetypen finnes i byplanen pkt. 3.1.6. Tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres blant annet av krav til felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. Med over 30 nye planlagte enheter utløser dette krav til kvartalslekeplass, jf. pkt. 1.7.3 i tillegg til nærlekeplass, jf. 1.7.2, og felles uteoppholdsareal, jf. pkt. 1.6.
- Estetikk og arkitektur – eiendommene ligger innenfor et transformasjonsområde og området består i dag av ulike funksjoner og type bebyggelse. Det skal etableres bebyggelse i kvartalsstruktur. For å unngå en monoton bebyggelse må det søkes å skape en variasjon, blant annet i visuelle uttrykk, jf. pkt. 3.1.6.4.
- Deler av eiendommene ligger innenfor gul og rød støysone og det må foretas en støykartlegging. Det er ikke registrert dårligere luftkvalitet som følge av biltrafikken. Det er viktig av fremtidig bebyggelse planlegges slik at bokvalitet ivaretas.
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.) - Årettadalen er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Vegetasjonen i dalsiden inngår i grønnstrukturen langs Årettavassdraget og må ivaretas både som et natur- og friluftsområde, jf. pkt. 1.19. I tillegg vil bydelsparken være et viktig målpunkt.
- Naturmangfold – det er registrert fremmede arter tett på planområdet. Omfanget av disse må kartlegges slik at man kan hindre en uønsket spredning av disse, jf. pkt. 1.15. Naturtype, kategorisert som viktig er registrert i tilknytning til Årettavassdraget, benevnt *Åretta, nedre deler*. Det må gjøres en vurdering av hvorvidt en utvikling av eiendommene kan påvirke registreringene, jf. pkt. 1.20.
- Overvannshåndtering, blå/grønn struktur og flom & ras:

- Det må ikke legges opp til å føre overvannsledninger ned i dalen da dette medfører behov for fjerning av vegetasjon og atkomst for maskiner. Dette øker sårbarheten mht. erosjon. All utfylling i skråninger mot dalen må unngås.
- KPA stiller krav om vannhåndtering på egen grunn, jf. pkt. 1.16. Overvann må fordrøyes og det må legges til rette for blågrønne løsninger. Dersom dette ikke er mulig, må det begrunnes.
- KPA legger opp til håndtering av overvann på egen grunn fortrinnsvis ved infiltrasjon. En bør likevel ta hensyn til tomtens beliggenhet og den bratte skråningen mot Åretta når infiltrasjonsområder planlegges i forhold til punktvis infiltrasjon og risiko for utløsning av skred.
- Det er ikke registrert aktsomhets-/faresoner for ras og skred, men Årettadalen har bratte skråninger som kan være utsatt for erosjon og utrasinger. Vegetasjonen i form av kratt og trær i dalsidene er svært viktig med tanke på å dempe avrenning og binde jordmasser. Fjerning av vegetasjon i dalsidene må ikke skje.
- Plassering av bygg ut mot kanten av dalen bidrar til press med hensyn på fjerning av vegetasjon og utsiktsrydding og må unngås. Selv om man har bestemmelser for å ta vare på vegetasjonen skaper dette utfordringer i ettertid.
- Radon – det er registrert aktsomhet - høy for hele planområdet.
- Vann og avløp:
 - Drikkevann - Det skal være bra med vannmengde her. Hvis det blir krav til 50l/s, må det modelleres i nettmodell for å se på mengde og trykk. Videre dialog vil avklare dette.
 - Avløp – Det er ikke beregnet restkapasitet, men ut fra en foreløpig vurdering bør det ikke være utfordringer.
- Brann - Slokkevannsutttak er per nå i kum i Hagevegen. Det er utarbeidet en veileder, «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen. Adkomst for utrykningskjøretøy og plassering av slokkevann bør gjøres i samråd med Lillehammer region brannvesen.
- Forurensning og bokvalitet – det er ikke kjent forurensning innenfor planområdet (jord, vann, luft), men deler av planområdet er berørt av både rød- og gul støysone fra Hamarvegen. Det må gjøres kartlegginger for å få en bedre oversikt over omfanget av disse, og tiltak vurderes deretter, jf. pkt. 1.13. Skissert bebyggelse er trukket vekk fra Hamarvegen, og

Eiendomsgrenser

Kommunen opplyser om at det er noen usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet.

Eiendomsgrenser må være klarlagt før vedtak av plan. Hjemmelshaver for eiendommene må rekvirere oppmåling, kontaktperson er Jan Gunnar Nyfløt v/ oppmåling og delesak.

Planavgrensning

Tilgrensende del av Hagevegen må innlemmes i planen og videre vest forbi Hagesletta.

Varslingsgrensen må være tilstrekkelig stor slik at trafiksikker adkomst til resterende del av bydelssenteret kan sikres, her er offentlig grøntområde et sentralt målpunkt. Det er regulert g-/s-veg langs Hamarvegen, planen ble vedtatt 2000, og det bør vurderes om arealet bør innlemmes i ny reguleringsplan. Fylkeskommune bør konfereres mht. regulert tverrsnitt. Offentlig friområde opp mot Hamarvegen, og del av Hamarvegen bør innlemmes i planen.

Utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt med utbyggingsavtaler innenfor VA, veg og grønnstruktur.

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.

Tiltakshaver: Planlegger å varsle oppstart før sommerferien. Arbeidet med selve planen begynner etter fellesferien, hvor det er et ønske om førstegangs behandling før jul 2023. Det er ønskelig med en dialog med planutvalget.

Medvirkning

Det er ikke planlagt ytterligere medvirkning enn vanlig varsling. Det er antydnet overfor grendeutvalget i Søre Ål at de vil bli orientert/tatt med i en dialog. Trolig vil dette skje mens planen ligger ute til første gangs høring/offentlig ettersyn.

Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet, ink. 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.

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.