

Iht. adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:
52303171

Dato:
2023-11-28

► Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og kunngjøring om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale: **Reguleringsplan for Hagevegen 9B, 11 og 13A**

I henhold til plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-8 varsles det om oppstart av planarbeid med reguleringsplan for Hagevegen 9B, 11 og 13A (plan-ID 2023p031e12) i Lillehammer kommune. Det kunngjøres samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. PBL § 17-4 og kommunedelplan for Lillehammer by 2020-2023 (2030) bestemmelse 1.3.

Planarbeidet utføres av planrådgiver Norconsult AS avd. Lillehammer med LPO arkitekter AS som arkitekt på vegne av forslagsstiller Søre Ål Utvikling AS.

Oppstartsmøte med Lillehammer kommune ble avholdt 09.06.23 og 18.10.23. Samlet referatet fra oppstartsmøtene ligger tilgjengelig på kommunens og Norconsults hjemmesider.

Formålet med planen og avgrensning av planområdet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse på eiendommene Hagevegen 9B, 11 og 13A i form av blokkbebyggelse, i tillegg til tilhørende funksjoner som arealer til infrastruktur, lek og opphold, samt bytilpasset næring. Foreløpig ønskes det etablert ca. 160 boenheter fordelt på åtte leilighetsbygg.

Området ligger ca. 1,5 km i luftlinje sør for Lillehammer sentrum, lengst vest i Hagevegen. Varslingsområdet er på ca. 72 daa og avgrenses av Hagebekken i sør, samt Dovrebanen og Åretta i henholdsvis vestlig og nordlig retning. For å sikre at det blir satt av tilstrekkelig areal til eventuelle fysiske tiltak for nødvendig infrastruktur (f.eks. tiltak for å håndtere overvann), i tillegg til arealer hvor det planlegges boligbebyggelse, varsles det med en større avgrensning enn det som ventes å bli reguleringsplanens endelige planområde.

Etter ønske fra Lillehammer kommune inkluderes Hagevegen øst til avgrensningen mot reguleringsplan for Hagevegen 1 med et 30 meter bredt belte.

- Reguleringsendring for Hagevegen 11, plan-ID 2015p031e10, vedtatt 29.10.15. Formål næringsbebyggelse.
- Reguleringsplan for Åretta ved Dovrebanen, plan-ID 2016p230, vedtatt 15.06.17. Formål friområde og jernbane.
- Reguleringsplan for Hagejordet, plan-ID 2016p231, vedtatt 25.03.21. Formål naturområde, samt naturområde i sjø og vassdrag

Store deler av området langs Dovrebanen er uregulert.

Reguleringsplaner under arbeid i området:

- Det ble varslet oppstart av reguleringsplan for Hagevegen 13 B-C den 16.11.21. Hensikten med planarbeidet er å etablere boligbebyggelse i kombinasjon med virksomhet som utfyller behov i Søre Ål bydelssenter.
- Reguleringsplan for Hagevegen varslet oppstart august 2023. Formålet med planarbeid er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse, med handel og service i første etasje.

Andre føringer for området:

Lillehammer kommune vedtok 19.01.23 *Mulighetsstudie for bydelssentrene i Lillehammer* med førende prinsipper for framtidig utvikling av området.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Det planlagte tiltaket er vurdert etter KU-forskriften § 6-8:

§ 6: Tiltaket er vurdert opp mot b.: Reguleringsplaner. Tiltaket fanges ikke opp av kriterier i Vedlegg I.

§ 7: Tiltaket er ikke av en type som skal behandles etter andre lover, og er dermed ikke KU-pliktig etter denne paragrafen.

§ 8: Det er vurdert at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriterier i § 10.

Lillehammer kommune har vært enig med forslagsstiller i at konsekvensutredning ikke er nødvendig for reguleringsplanarbeidet.

Oppstart av forhandling om utbyggingsavtale

I forbindelse med planarbeidet til reguleringsplan for Hagevegen 9B, 11 og 13A, varsles det oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. PBL § 17-4. Aktuelle tiltak som kan være relevant for utbyggingsavtale er VA, veg og grønnstruktur/bydelspark, jf. oppstartsmøtereferatet. Parter i forhandlingene er Søre Ål Utvikling AS og Lillehammer kommune. Forslag til avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn gjennom en selvstendig sak.

Viktige forutsetninger og avklaringer i planarbeidet

I innledende arbeide har det blitt avdekket forhold som forslagsstiller ønsker tilbakemelding på fra berørte parter og instanser. Dette gjelder:

- Håndtering av overvann

Problemstillinger og alternative løsninger for hvordan overvann kan håndteres er beskrevet i vedlagt befaringsrapport. Avrenning fra nedbørsfeltet, som planområdet er den del av, skjer via skråning mot Hagebekken, Åretta og stikkrenne under Dovrebanen. Disse har delvis begrenset kapasitet. Den mest aktuelle løsningen er å lede overvannet fra planområdet til Åretta. Det er ønskelig å drøfte problemstillingen tidlig i planprosessen for å avklare rammer for håndtering av overvann og en imøteser derfor en tilbakemelding fra Bane NOR knyttet til dette.

- Vegprofil Hagevegen

Etter ønske fra Lillehammer kommune skal Hagevegen på strekningen fra Hagevegen 1 til Hagevegen 13A reguleres etter prinsippene i *Mulighetsstudiet for bydelssentrene i Lillehammer*. Mulighetsstudien angir et tverrprofil på ca. 20 meter med 6,8 m vegbredde, to-sidig fortau, og gateparkering, kollektivholdeplasser. Vegnormalen N100, som beskriver krav til utforming av offentlige veier og gater, angir at en bredde på overordna boliggate/boligveger skal være 5,5-6 meter. Tiltakshaver mener at denne vegnormalen vil i større grad bidra til at område utvikles som attraktiv, trygt bomiljø og minimere konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse, enn vegprofilet påkrevd gjennom *Mulighetsstudiet for bydelssentrene i Lillehammer*. Det er ønskelig å drøfte problemstillingen tidlig i planprosessen for å avklare rammer for videre utvikling av planområdet og en imøteser derfor en tilbakemelding fra Statens vegvesen og Innlandet fylkeskommune knyttet til dette.

Utover dette er hensikten med varsling om igangsatt planarbeid å innhente bl.a. synspunkter på framtidig utviklingen av området og å få relevant informasjon om stedlige forhold.

Merknader til planarbeidet og videre saksgang

Kommentarer, merknader, relevante opplysninger og eventuelle spørsmål vedrørende det igangsatte planarbeidet rettes til Norconsult AS v/ Kasia Szary-Skadell. E-post: kasia.szary-skadell@norconsult.com

Kopi av innspillet sendes til Lillehammer kommune på epost: postmottak@lillehammer.kommune.no eller til Pb. 986, 2626 Lillehammer.

Plandokumenter er tilgjengelig på vår hjemmeside: <https://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/>.

Informasjon om planarbeidet ligger også tilgjengelig på Lillehammer kommunes hjemmeside under *Høringer* -> *Pågående høringer*.

Innspill til planarbeidet vil følge planforslaget som vedlegg ved innsending av planen til kommunen. Etter at kommunen har behandlet planforslaget blir det ny anledning til å gi uttalelse ved offentlig ettersyn.

Frist for innspill til planarbeidet er **08.01.2024**.

Lillehammer kommune, med bakgrunn i flere pågående planprosesser i Hagevegen, vil ta initiativ til nabomøter. Det er på utsendelsestidspunktet ikke avklart tidspunkt for dette.

Varslingsliste offentlige instanser, organisasjoner og lokale høringsparter

Regionale og statlige instanser

- Statsforvalteren i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Bane NOR SF
- Elvia AS
- Eidsiva Bioenergi AS avd. Lillehammer

Lag, organisasjoner, utvalg osv.

- GLØR
- Trygg Trafikk Innlandet
- Søre Ål bydelsutvalg
- Søre Ål idrettslag
- Fortidsminneforeningen, avd. Oppland
- Lillehammer region brannvesen
- Forum for natur og friluftsliv
- DNT Lillehammer

Grunneiere og øvrige berørte parter er varslet iht. adresseliste.

Med vennlig hilsen

Kasia Szary-Skadell
Norconsult Norge AS

Kopi:
Lillehammer kommune