



## LILLEHAMMER KOMMUNE

### REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljreguleringsplan for boligområde Nordsetervegen 311
PlanID:	2021p114e11
Saksbehandler:	Kasia Szary-Skadell
Møtedato, -sted:	08.06.2021, elektronisk møte
Møtedeltagere:	Magnus Beite, Ørjan Høyser-Farstad, Trond Røneid, Kasia Szary-Skadell
Referent:	Kasia Szary-Skadell/Trond Røneid

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Magnus Beite	Ørjan Høyser-Farstad
Firmanavn:		LPO arkitekter as
E-post:	<a href="mailto:magnus@reelbeats.com">magnus@reelbeats.com</a>	<a href="mailto:of@lpo.no">of@lpo.no</a>
Tlf:		99290743

#### Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å benytte området til boligformål.

Tiltakshaver har kjøpt/skal kjøpe/har avtale om kjøp av eiendommen Nordsetervegen 311, i tillegg inngått dialog om kjøp av eiendommen gnr/bnr 43/202. Ønsker å utvikle prosjektet samtidig med planarbeidet. Ønsker utvikling av småskala bebyggelse/tunløsning med en eller flere boenheter i hver enhet. Vil ivareta dagens bolig og bygge rundt. Området er bratt og organisering av bebyggelsen er en utfordring. Ser for seg en felles parkeringsløsning, tilsvarende Skårsetlia. Adkomst til boligene i bakkant av eiendommen og solvendte felles-/uteoppholdsarealer.

#### Dagens situasjon

Eiendommen gnr/bnr 43/24 består i dag av en enebolig med store grønt arealer. På parsell gnr/bnr 43/202 står det en garasje.

#### Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan

#### Planavgrensning

Planområdet ligger inntil eksisterende område med eneboliger. Ta med tilgrensende eiendom i vest, kan reguleres til dagens bruk.

## Eiendomsgrenser

Noen av eiendomsgrensene er usikre. Hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling for usikre grenser. Kontakt Lillehammer kommune v/ delesak og oppmåling.

## Gjeldende planer

I Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er område avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Kommunedelplaner (tematisk):

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA (under arbeid)
- Kommunedelplan for trafikk og transport

Fylkesplaner:

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- 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 planområdet størrelse har kommunen 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)
  - Adkomst må avklares med vegeier – fylkeskommunen. Det er mulig at vegeier har begrensninger når det gjelder antall nye boenheter.
  - Eventuelle interne veger og løsninger for gående og syklende, som adkomst mellom boliger og til leke- og uteoppholdsarealer må inngå i planen.
  - Kontaktperson fylkeskommunen: Annbjørg Backer  
[annbjorg.backer@innlandetfylke.no](mailto:annbjorg.backer@innlandetfylke.no)
- Passasjer
  - Eventuelle gangbaner som sikrer snarveg til Nordsetervegen skal framgå av planen.
- Parkering
  - Område ligger i parkeringssone 3. Parkering for biler og sykler dimensjoneres og utformes ihht. kap. 1.6 i Kommuneplanens arealdel. Vi anbefaler å plassere bilparkering i felles parkeringsanlegg. Det for å skape bilfrie, trafikksikre og attraktive arealer rundt bebyggelsen.
  - Parkeringsplass kan reguleres med eget formål.

- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på [www.glor.no](http://www.glor.no))
  - Kommunen anbefaler å kontakte GLØR for å sikre riktig plassering av avfallsløsninger. Vi anbefaler også at løsningen og plasseringen framgår av planen. Ihht. Bestemmelse 1.12 i kommuneplanens arealdel.
- Støy
  - Arealer ligger i gul støysone, det utløser krav for avbøtende tiltak som skal bidra til å tilfredsstille grenseverdier i gjeldende retningslinjer. Det må utarbeides støyrapport.
- Høyder, lys/skygge, BYA
  - Veiledende gesims- og mønehøyde for bolig med saltak eller pulttak er hhv. 6,1 og 8,5 m over laveste terreng, mens for flatt tak er maks gesimshøyde/mønehøyde 7,5 over laveste terreng.
  - BYA for konsentrert småhusbebyggelse er 35%, for enebolig 25%. Reguleringsplaner i området har 35% BYA (Reguleringsplan for Sagbakken og reguleringsendring for Nordsetervegen 279).
  - Det skal gjennomføres lys/skyggeanalyse mht uteoppholdsarealer og nærliggende bebyggelse.
- Estetikk, arkitektur og landskapsbilde
  - Gjennom reguleringsplan bør det sikres at ny bebyggelse i størst mulig grad tilpasses opprinnelig terreng. Terrenget bør ikke justeres mer enn 1,5 m, med mindre større endringer er åpenbart naturlig. Høye forstøtningsmurer og skjæringer bør unngås.
  - Planen skal inneholde redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og bygde omgivelser.
- Uteoppholdsarealer
  - *Ved konsentrert småhusbebyggelse.* Dimensjoneres og utformes ihht. best. 1.7 i Kommuneplanens arealdel.
- Nærlekeplass
  - *Ved 5 eller flere boenheter:* Det er krav om nærlekeplass; Nærlekeplassen utformes ihht. bestemmelse 1.8 i Kommuneplanens arealdel.
- Overvannshåndtering
  - Det skal utarbeides overvannsplan, som skal redegjøre hvordan overvann skal håndteres. For dette området er det ønskelig at grønne arealer bør ha funksjon for overvannshåndtering samtidig som de tilfører området visuelle kvaliteter ihht. bestemmelser i Kommuneplanens arealdel best. 1.17. Kontaktperson i kommunen - Anders Breili [anders.breili@lillehammer.kommune.no](mailto:anders.breili@lillehammer.kommune.no)
  - Det er ikke registrert flomveger i området.
- Geologi
  - Det er ikke aktsomhetsområder for skred i området.
- Vann og avløp
  - Vann- og avløpsløsninger, inkludert plassering kvaliteter ihht. bestemmelse 1.18 i Kommuneplanens arealdel. Løsningene skal omtales i planen. Kontaktperson i kommunen Anne Marit Tangnes [anne.marit.tangnes@lillehammer.kommune.no](mailto:anne.marit.tangnes@lillehammer.kommune.no)
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Byggegrenser
  - Det skal vises byggegrenser i plankartet.

## Utbyggingsavtale

Ikke aktuelt, men med forbehold.

## Medvirkning

Det er tilstrekkelig å sikre medvirkning som tilfredsstillende PBL.

## 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 oversendes kommunens saksbehandler for godkjenning.

Senest 2 virkedager før varsel sendes ut sendes SOSI-fil (i nyeste SOSI-versjon) til saksbehandler for kontroll.

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 på 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:

- Planskjema
- Illustrasjoner, fotomontasjer, perspektivtegninger
- Byggetegninger
- Modell
- Vegprofil
- Andre analyser, f.eks. overvann, 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.

### 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.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.