



## LILLEHAMMER KOMMUNE

### REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljregulering for Stabbursvegen
PlanID:	2023p023e30
Saksbehandler:	Lieneke Bekkema
Møtedato, -sted:	13.06.2023, Rådhus Lillehammer
Møtedeltagere:	Knut Strandenes, Werner Forr Nystuen, Henri Auer, Erik Hjelle Carlson, Lieneke Bekkema, Ingvill Helset, Gunhild Stugaard
Referent:	Lieneke Bekkema

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Knut Strandenes	Henri Auer
Firmanavn:	Ersgaard Stabbursvegen AS	Plan1 AS
E-post:	knut@ersgaard.no	hau@p1.no
Tlf:	97671880	45919853

#### Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Formålet med planen er å utvikle blokkbebyggelse og tilhørende parkeringskjeller på deler av gbnr. 53/225 i Stabbursvegen. Eksakt antall boenheter avhenger av nærmere utdypning av planen.

#### Type reguleringsplan

Planen er delvis ikke i samsvar med Kommuneplanens Arealdel (Byplanen) 2020-2023 (2030), derfor trenger planen en detaljreguleringsplan.

#### Dagens situasjon

Hele planområdet er på ca. 2 dekar og omfatter deler av eiendommen gbnr. 53/225. Området ligger i sentrum av Lillehammer. Planområdet består i hovedsak av grøntareal. Det går en sti gjennom planområdet som binder sammen Gamlevegen i vest og boligbebyggelsen i nordvest. Tilliggende områder preges av lavblokker, frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

Planområdet grenser til Gamlevegen i øst, blokkbebyggelse i nord, eneboliger i sør og konsentrert småhusbebyggelse i vest.

## Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

Kommunedelplan Lillehammer By – Byplanen 2020 – 2023 (2030), vedtatt 26.03.2020

Arealformål

- Boligbebyggelse (bestemmelse 2.1)
- Framtidig grønnstruktur (bestemmelse 2.6)

Hensynssoner

- Kulturminner: H570\_03 (bestemmelse 4.16)
- Grønnstruktur: H540\_02 (bestemmelse 4.11)
- Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg: H410 (bestemmelse 4.10)
  
- Byplan: Illustrasjonskart
  - Områdetype  
Blokkbebyggelse (gjelder delen av området med bestemmelse boligbebyggelse)
  - Bygningsvern og kulturmiljø  
Planområdet ligger delvis innen hensynssonen for kulturminner (H570\_03) og grenser til tomter med bevaringsverdige bygg/gårdstun
- Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer  
Bestemmelse 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.16, 1.17, 1.19, 1.20, 1.21

Reguleringsplaner: 3405 Plan-023 - Kringsjå-Hammerseng-Øvre Smestad

- Status: vedtatt 26.06.1970
- Nærliggende pågående planprosesser? Nei

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
- 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

### Konsekvensutredning

Det er vurdert om planen utløser krav til/ om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning vedlegg 1, nr. 25; «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordna plan». Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen, jf. Kapittel 2, paragraf 6, b. Intensjonen med forslaget er at bebyggelse ikke skal bygges på areal med bestemmelse grønnstruktur. Planforslaget kan innebære at en del regulert til grønnstruktur blir omregulert til annet formål i forbindelse med en innkjøring til parkeringskjelleren (annen veggrunn), noe som ikke er i samsvar med overordna plan, men i samsvar med tidligere regulering.

Det er vurdert at dersom det er behov for å ta i bruk område regulert til grønnstruktur til annet formål (innkjøring til parkeringskjelleren) og at området kompenseres, er det ikke behov for konsekvensutredning. Planforslaget må inneholde argumentasjon for løsningen.

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang vil ikke planforslaget utløse krav om konsekvensutredning.

### Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk - <https://arcg.is/0H1Srv>)
  - Skal ivaretas
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
  - Kommunen ønsker færrest mulig direkteforbindelser til Gamlevegen. Adkomst via gamlevegen tillates ikke
  - Adkomst for biler via Stabbursvegen
  - Adkomst for gående og syklistene via Stabbursvegen og/eller kombinert med innkjøring til Stabbursvegen 4B
  - I prinsippet videreføre dagens praksis for håndtering av snø opplag. Ta med et alternativ på illustrasjonskartet.
  - Siktelinjer fra Gamlevegen må ivaretas i skissene.
- Private/offentlige veier
  - Stabbursvegen er et privatveg
  - Nye veger i planen skal ikke overtas av kommunen. Dette skal være private veier.

- Passasjer
  - I dagens situasjon går det en sti gjennom planområdet. Funksjonen må bevares i området
- Parkering (Byplanen 1.5)
  - Sone 2
- Renovasjon (Byplanen 1.11)
  - Renovasjonsløsning skal være i samsvar med GLØR sine føringer, se GLØR sin forskrift, finnes på [www.glor.no](http://www.glor.no)
- Siktlinjer
  - Planinitiativet påvirker utsikten til beboerne i Gamlevegen. Viktig at bebyggelse tilpasses terreng og landskap. Tenkte volumer må illustreres.
  - Siktelinjer fra Gamlevegen må ivaretas i skissene i forbindelse med trafiksikkerhet.
- Konsekvenser for landskapsbilde, utnyttelsesgrad, høyde, lys/skygge, bokvalitet, estetikk og arkitektur
  - Tenkte volumer må illustreres
  - Byggehøyde: maksimal 4 etasjer (området rundt gir ikke grunn til et høyere bygg)
  - Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og landskap
  - Tillatt bebygd areal/tomteutnyttelse styres av krav til felles uteoppholdsareal (Byplanen 1.6), leke- og aktivitetsplasser (Byplanen 1.7) og parkering (Byplanen 1.5). I tillegg har hvorvidt tomten blir delt opp eller ikke inflyttes.
  - Et bygg med flatt tak tilpasses nærmeste eksisterende blokkbebyggelse
  - Privat uteoppholdsareal tillates ikke utkraget over felles uteoppholdsarealer
- Kulturminner/Vern
  - Hensynssone H570\_03, Pilegrimsleden gjennom Lillehammer (Gamlevegen)
  - Ta hensyn til gårdstunet som hører til vernet bygg i nærområdet
- Uteoppholdsarealer (Krav iht Byplanen 1.6)
- Lekeplasser (Krav iht Byplanen 1.7)
  - Jf. Byplanens bestemmelser: Nærlekeplass (for 5 – 30 boenheter), forutsatt en plan med maksimalt 20 boenheter
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
  - Planområdet ligger ikke innen hensynssone for friluftsliv i Byplanen. Miljødirektoratets Naturbase viser at Gamlevegen er en tur- og friluftsrute. Den grenser til planområdet.
- Blå/grønn struktur (Byplanen 1.19)
  - Planområdet ligger delvis innenfor og grenser til areal med bestemmelse bolig og delvis i areal med bestemmelse fremtidig grønnstruktur i Byplanen. Hele planområdet har bestemmelse bolig i reguleringsplanen. I utgangspunktet går Byplanen foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.
  - Gamlevegen er en del av den overordnede grønnstrukturen i Byplanen (temakart 6). Planområdet ligger delvis i Hensynssone 540\_02.
  - Man bør unngå å bygge ned areal avsatt til grønnstruktur i Byplanen.
  - Det skal begrunnes hvordan planen ivaretar eksisterende grønnstruktur best mulig.
  - Ingen tilrettelegging for bakkeparkering i areal avsatt som grønnstruktur i Byplanen. Eventuell bruk av areal avsatt som grønnstruktur til innkjøringen for

parkeringskjelleren kan vurderes, men skal argumenteres og kompenseres (se også punkt «Konsekvensutredning»)

- Naturmangfold (Byplanen 1.20)
  - Det er registrert arter av stor forvaltningsinteresse innen planområdet. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må vurderes.
- Overvannshåndtering (Byplanen 1.16)
  - Overvann skal håndteres på egen tomt. Kun restvann etter infiltrasjon og eventuelt fordrøyning kan omsøkes til påslipp til kommunale overvannsledninger
  - Det skal utarbeides en overvannsplan for området
  - Ved utbygging må det gjennomføres tiltak for at ikke avrenningen fra området øker
  - Drensvann må ikke slippes direkte til flomvegen og det må sees på mulighet for infiltrasjon
  - Kartet viser åpen dreneringslinje fra området og dette må ivaretas uten konsekvenser nedstrøms.
  - Se kommunens Overvannsplan <https://www.lillehammer.kommune.no/offentlig-ettersyn-revidert-hovedplan-for-vann-og-avloep-2021-2024.6327643-172351.html>
- Vann og avløp (Byplanen 1.17)
  - Vann nederst i en sone har dimensjon 200 mm og spillvann og avløp 200 mm. Overvannsledningen går over til 400 mm i Hammarsengvegen. Utløp av overvannsledning ved nordsiden av Mosoddtunellen. VA ledningene går rett på utsiden av eiendomsgrensen mot sør.
  - Viktig å ta hensyn til vann og avløpstrasé som går over/i tomtegrense
  - Tilknytning for sprinkelanlegg skal gjøres etter prinsipptegning som vedlagt i VA norm.no og sanitære bestemmelser. Nye kummer på kommunens VA anlegg skal etableres etter avtale med VA-ansvarlig i kommunen.
  - Ledninger som blir liggende i brøytet areal er mer frostutsatt enn da de ligger i grøntanlegg, dette må påses.
- Flom, ras, radon
  - Høyt radon aktsomhet
- Brann
  - Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemansskaper» fra Lillehammer region brannvesen)

### Andre tema diskutert i møtet

En analyserapport for foreslått planområde (DOK-analyse) er vedlagt.

Forslagstiller spurte om et kart (SOSI-format) av Byplanen, med avgrensingen av areal som er avklart til grønnstruktur. Kartet har blitt sendt foran dette referatet.

Forslagstiller spurte om et kart (SOSI-format) med eksisterende VA ledninger. Kartet har blitt sendt sammen med en forklaring om nøyaktigheten, foran dette referatet.

Forslagsstiller spurte om detaljeringsnivå av en overvannsplan. For dette vises til Kommunens overvannsplan, kapittel 9.2 og eventuelt 9.3 <https://www.lillehammer.kommune.no/offentlig-ettersyn-revidert-hovedplan-for-vann-og-avloep-2021-2024.6327643-172351.html>

Forslagsstiller spurte om å avklare byggegrensen i forhold til Gamlevegen. Gamlevegen er en del av overordna grønnstruktur (se Temakart 6 i Byplanen). Ifølge paragraf 1.19, retningslinje b, bør bygninger ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra stier, løyper, tur- og gangveger som er åpne for allmenn ferdsel. Det gjelder også Gamlevegen. Derfor er byggegrensen i forhold til Gamlevegen 15 meter ifølge Byplanen. I reguleringsplan Kringsjø-Hammerseng-Øvre Smestad er det ikke regulert byggegrense på eiendommen. Når reguleringsplanen ble vedtatt i 1970 var generell byggegrense på 12,5 meter fra vegens midtlinje. Ifølge studien av byggets plassering er det ene hjørnet av bygget i en avstand på under 15 meter fra Gamlevegen, men overholder likevel avstanden på 12,5 meter fra Gamlevegen. Flytting av bygget vil medføre at andre viktige punkter ikke kan oppfylles, eller i mindre grad oppfylles, som å la området avsatt som grønnstruktur sør for bygget i størst mulig grad være urørt. Derfor kan en mindre del av bygget i en avstand på minst 12,5 meter fra Gamlevegen vurderes. En redusert byggegrense bør ikke begå på bekostningen av trafiksikkerheten. Siktlinjer må bli ivaretatt i skissene.

Sammen med referatet får forslagsstilleren mer detaljert informasjon om hvilken fremdrift kan være gjennomførbar for kommunen frem til varsel om planoppstart. Tar i betraktning ferien.

## Eiendomsgrenser

Grensene er sikre.

## Planavgrensning

Kommunens generelle anbefaling er at det varsles et tilstrekkelig areal og heller reduserer området ved utarbeiding av planforslaget. Kommunen ønsker i hvert fall en utvidet planavgrensning mot sør og sørvest slik at området med sti og ledningstraseer inngår i reguleringsplanen. I tillegg er det viktig å inkludere tilstrekkelig areal til å regulere adkomstveien for ulike trafikkgrupper.

## 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. Byplanens 1.3.

Behovet for utbyggingsavtale avklares. Anbefales avklart med kommunen før høring av planforslaget. Kontaktperson for utbyggingsavtaler er Jørn Gaukerud [jorn.gaukerud@lillehammer.kommune.no](mailto:jorn.gaukerud@lillehammer.kommune.no)

## 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.

Frier, bearbeiding av planmaterialet, annonsering mm. Kan forlenge vår behandling.

Total saksbehandlingstid vil variere ut fra omfanget og kompleksiteten til saken. Et normalt anslag vil være 1-1,5 år. Det kan ikke gis garantier.

## Medvirkning

I utgangspunktet anses medvirkning etter krav i plan- og bygningsloven som tilstrekkelig.

Lillehammer kommune vil oppfordre til nabomøter og møte med Gudbrandsdalsleden Pilegrimsleden og grendeutvalget for Nordre Ål i planprosessen. Behov for orientering i planutvalget og befarings i planområdet før høring/sluttbehandling skal vurderes.

## 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](http://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.