



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Reguleringsplan for Tomtegata 5
PlanID:	Planid: 2023p190e21
Saksbehandler:	Ingvill Helset
Møtedato, -sted:	Lhmr kommune 210323
Møtedeltagere:	Camilla Aakre, Astrid Ekeberg Moen, Eline Reitan Knudsen fra Link Arkitekter Torkil Brustad Nordlys management Mathilde Hjort, Åsa Celius, Ingvill Helset fra Lillehammer kommune
Referent:	Ingvill Helset

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Torkil Brustad	Camilla Aakre
Firmanavn:	Nordlys management	Link Arkitekter
E-post:	torkil.brustad@nordlysmanagement.no	
Tlf:		

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Det er ønskelig å utvikle tomta. Den er noe utfordrende, så her ble det lyst ut en arkitektkonkurranse. Innhentet tilbud fra 4 selskap og LINK vant. Nordlys management organiserer arbeidet.

Prosjektgruppe bestående av flere fagområder, bla ark, lark, plan mm.

Krav om bolig og noe næring iht overordna plan. Her blir det overvekt av bolig.

Type reguleringsplan

Detaljregulering

Dagens situasjon

På tomten er det i dag et eldre bolighus. Tomta ligger mellom flere kulturmiljøer sentralt i Lillehammer kommune. Trafikkert gate på nordsiden.

Gjeldende planer

Føringer fra byplanen

- Sentrumsformål

- S1 – butikksentersone Sentrum
- Hensynssoner
- Byplan:
 - Områdetype - Bygårdsbebyggelse
 - Bygningsvern og kulturmiljø – Kulturmiljø område nr #8 og grenser til #13. #8 er Lillehammer sentrum, Storgata med bakgårdsbebyggelse. Del av «NB!-Område». #13 er Industribebyggelsen langs Mesnaelva. Del av «NB!-Område».

Det stilles hensyns krav til kulturmiljøer (sårbarhet/tålegrense). Dette være seg Viktige karaktertrekk, verdi og sårbarhet/tålegrense for de enkelte kulturmiljøene skal legges til grunn ved regulering, reguleringsendringer og tiltak i miljøet.

BYPLANEN gjelder foran.

Reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Kvartal 23B, Tinghus-kvartalet Ikrafttredelsesdato: 10.12.2015
 - Området er avsatt til FKB – forretning, kontor, bolig.
- REGULERINGSPLAN FOR LILLEHAMMER SENTRUM: 21.12.2010
 - Området er avsatt til FKB – forretning, kontor, bolig.

Statlige bestemmelser og retningslinjer:

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for støy og luftkvalitet.

Konsekvensutredning

Planen utløser krav om konsekvensutredning.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Lista under er veiledende og ikke uttømmende for hva som kan være aktuelle tema som bør utredes nærmere. Ila en planprosess kan det oppstå ny kompetanse og ny innsikt som gir behov for at nye/ andre tema utredes.

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk - <http://arcg.is/1D4LXq>)
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
- Private/offentlige veier
- Passasjer
- Parkering – behov for parkering, parkeringsnorm,
- Renovasjon (GLØR sin forskrift finnes på www.glor.no)
- Siktlinjer
- Konsekvenser for landskapsbilde
- Utnyttelsesgrad
- Høyder, lys/skygge
- Bokvalitet, støy, luftkvalitet
- Kulturminner/Vern
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter)

- Byggegrenser
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplasser – det er krav om nærlekeplass og kvartalslekeplass. Her må det utredes hvilke områder som kan benyttes som kvartalslekeplass og hvilke tiltak som må settes i verk.

Nordre park kan ikke benyttes som kvartalslekeplass for Tomtegata 5. Lillehammer kommune ber forslagsstiller utrede muligheten for å utvikle Bruparken som kvartalslekeplass/ kvartalsmøteplass for Tomtegata 5. Kvartalslekeplass skal ha trafiksikker adkomst og det er en utfordring for dette prosjektet og må

- Friluftsliv (bynære friområder, grønne lunger, parker etc.) Ses i sammenheng med kvartalslekeplass.
- Blå/grønn struktur. Herunder evt kvartalslekeplass.
- Overvannshåndtering
- Vann og avløp
- Drikkevannskilden
- Forurensning (støy, støv)
- Flom, ras, radon - avsjekk
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Næringsformål (definisjoner i KPA/byplan)
- Det oppfordres til å se på byggehøyder på nytt. LK mener prosjektet er noe høyt og bygninger skal trappes ned mot Jul Pettersen og videre ned mot Storgata. Byplanen § 3.1.6.3 (høyder) og § 3.1.6.4 om kvalitetskrav.
- Parkeringsdekning – herunder sykkelparkering og ladepunkt for både sykkel og bil
- Grad av utnyttelse: styres av krav til felles leke- og uteoppholdsareal. 4.1.4 Felles leke- og uteoppholdsareal Krav til felles uteoppholdsareal: a) Boenhet nr. 1-20: 10 m2 pr. boenhet. Boenhet nr. 21-50: 8 m2 pr. boenhet Boenhet nr. 50 og over: 5 m2 pr. boenhet
- Veg og trafikk:

T.O Veg og trafikk mener sambruksområde i Jul Pettersens gate ikke bør gjennomføres da de trafikale konsekvensene blir store: Foreslåtte endring medfører at vegen/ området fysisk må stenges mot Tomtegata som må regnes som høytrafikkert. Brubakken og Jul Pettersens gate som i dag er envegskjørt må endres til tovegskjørt gate. Og det er uklart om dette er mulig da gatene er smale. En må videre påregne at all kantparkering må fjernes for å gi rom til toveis gate. Det må bygges en snuplass for biler og vareleveranser for utkjøring tilbake til Kirkegata. Private eiendommer langs Jul Pettersens gate kan få begrenset tilgang for privatbiler / varelevering. Her ser det ut til at krysset Jul Pettersens gate og Brubakken må bygges om da det ikke er mulig for større biler og passere ut fra Jul Pettersens gate. Fjerning av parkeringsplassene langs Brubakken og Jul Pettersens gate vil trolig bli en ulempe for næringsdrivende og Sør-Gudbrandsdal tingrett m fl.

Om endringen i hele tatt er mulig pga dagens vegbredde og lite plass i kryss er også et spørsmål. En sentrumsgate med varetransport/ henting, handlende og andre aktiviteter vil etter vår vurdering ha en viss tilgjengelighet, og ulempene her kan fort bli større enn fordelene. Dersom den foreslåtte endring skal gjennomføres bør den delen av gata som

berøres omgjøres til privat område, da lekeplass i dette området er en trafikksikkerhetsrisiko og etter vår vurdering må gjerdes inn.

- Det bes om at det utredes om Bruparken kan utvikles som kvartalslekeplass/ kvartalsmøteplass og at dette kan erstatte og avlaste mangel på utehoppingsareal på selve tomta. Det gis ikke adgang til å benytte/ beregne Nordre park som kvartalslekeplass da denne er fylt opp. Dette kan for eksempel gjennomføres som en utbyggingsavtale, men dette temaet må avtales mer konkret.

Tilført etter møtet

Tiltakshaver/ konsulent oppfatter en misforståelse mellom prosjektet og kommunen ved VT og ber om et avklaringsmøte:

Møte mellom tiltakshaver og Lillehammer kommune, TO veg og trafikk fredag 26. mai 2023 for å avklare evt misforståelser. Tilstede på teams: Astrid Moen, Axel Ødegaard, Camilla Aakre, Torkild Brustad fra konsulent og tiltakshaver, samt Truls Hansen og Ingvill Helset fra Lillehammer kom.

Info fra tiltakshaver/ konsulent

- JP gate er 30 km/t, P på venstre side.
- Kan regulert fortau slik det ligger i dag brukes «til noe»? For eksempel oppholdsareal?
- Det informeres om at veger er tenkt opprettholdt, gateløp opprettholdes, men at p-plasser fjernes. Det stilles spørsmål til hvem som eier disse.
- Det opplyses om at det er tenkt å benytte hjørnet mot Tomtegata til utadrettet virksomhet; cafe. I den forbindelse er det behov for noe areal utenfor til opphold.
- Det skal i tillegg være boliger i 1. etg ut mot JPgate. Her er det behov for en «buffersone»/ en hvalvoffentlig sone, en overgangssone. Her tenkes det benker, beplantning, leik etc.

Kommentar

- VT påpeker at trafikksikkerhet må være førsteprioritet og opprettholder at vegen må være stengt dersom vegbanen skal deles mellom flere trafikkgrupper.
 - En offentlig veg har visse krav til løsninger for trafikksikkerhet. Dette må følges også her.
 - Bla må det sikres at utrykningskjøretøy har god tilgang / avfallshåndtering kan foregå uten problem osv.
- Bredt fortau må utformes som offentlig fortau, kan ikke være privat.
 - Brøyting av fortau og annet vedlikehold er i sentrum lagt til grunneier.
- Vi må definere i prosjektet hva som menes med Shared space.

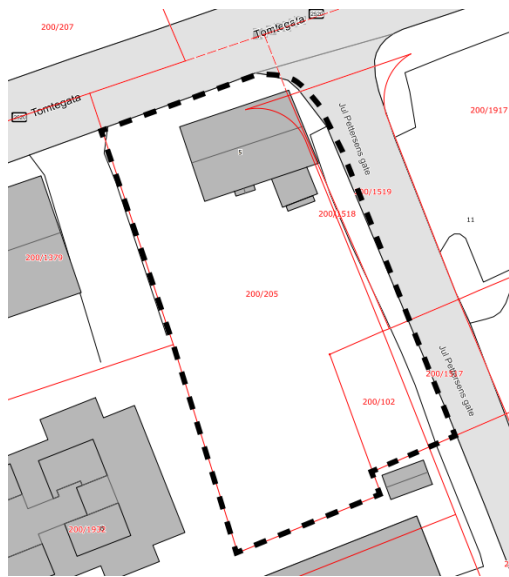
Avfallshåndtering: GLØR (renovasjonsselskap) har føringer for at bilene må kunne kjøre av vegen. Derfor kan ikke renovasjonsbilene stoppe i Tomtegata for å hente avfall.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene er sikre

Planavgrensning

Planavgrensning foreslås noe utvidet i forhold til foreslått. Dersom JPgate skal utarbeides som en del av planen, må denne med. Det er bedre å varsle et noe større område enn først tenkt.



Figur 1 Foreslått planavgrensning

Utbyggingsavtale

Det skal utredes videre om kvartalslekeplass kan være i Bruparken og om det i den forbindelse kan benyttes utbyggingsavtale.



Figur 2 Bruparken ligger på den andre siden av Brubakken, markert med gult.

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.

Total saksbehandlingstid vil variere ut fra omfanget og kompleksiteten til saken. En enkel sak kan ta noe under et år. Et normalt anslag vil være 1-1,5 år.

Medvirkning

- Ordinær medvirkningsprosess/ høring
- Naboer/ eiere i området rundt
- Regionalt planforum (saker av prinsipiell karakter, eller som på grunn av sin størrelse/omfang gir behov for å diskutere tema med regionale myndigheter før høring).

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>

Andre tema diskutert i møtet

Nærlekeplasser/ kvartalslekeplasser: Prosjektet har utfordringer med å fyllekravene om lekeplasser pga sol/ lysforhold. Det foreslås å benytte JPgate som oppholdsareal for beboere og besøkende.

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.