

Saksframlegg

Saksb: Lieneke Bekkema

Arkiv: L12 23/840-16

Dato:
23.11.2023

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Plan- og miljøutvalg	30.11.2023	UPS-9/23
Kommunestyret	07.12.2023	KS-/

OMRÅDEPROGRAM STRANDTORGET

Kommunedirektørens innstilling:

1. Områdeprogram Strandtorget, datert 22.11.2023, vedtas som føringer for utvikling i programområdet.
2. Utformingsprinsipper og krav i områdeprogrammet skal ligge til grunn for alle reguleringsplaner, utbyggingsprosjekter og initiativer innenfor planområdet.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta endringer som følge av den politiske behandlingen, redaksjonelle endringer og eventuelle feilrettinger i dokumentet.

Vedlegg:

1. Områdeprogram Strandtorget, versjon 2.7, datert 22.11.2023
2. Notat Oppsummering av temavise vurderinger Områdeprogram Strandtorget, datert 15.09.2023
3. Prosjektplan for Strandtorget, datert 31.01.2023
4. Oppsummering innspill og kommentar, datert november 2023

Sammendrag

Kommunen har fått utarbeidet et områdeprogram for Strandtorget. Områdeprogrammet er en oppfølging av kommunedelplan for Lillehammer by – Byplanen 2020 – 2030 (Byplanen). Områdeprogrammets avgrensning og planområdets inndeling i 3 delområder er vist i områdeprogrammet (vedlegg 1). Kommunedirektøren anbefaler at områdeprogrammet vedtas som grunnlag og føringer for etterfølgende reguleringsplaner og prosjekter innenfor planområdet.

Fakta

Aktører innenfor Strandtorget-området har konkrete planer for sine eiendommer og dermed behov for å komme i gang med en detaljregulering. I Byplanen, legges det opp til utarbeiding av et områdeprogram for Strandtorget-området før området kan reguleres. Dette framgår av rettskraftige planbestemmelser til Byplanen for gjennomføringssonene for transformasjon.

Strandtorget-området er en av disse sonene (Gjennomføringssone H820_02: Strandtorget-område).

Områdeprogrammet gir føringer for videre regulering, gjennom prinsipper for utbygging og overordnede strukturer som må tas hensyn til i området. Områdeprogrammet baserer seg på mulighetsstudie Lilletorget - Strandtorget, og andre førende dokumenter utarbeidet i forbindelse med Byplanen.

Hensikten med gjennomføring av transformasjon i området er å utvikle Strandtorget-området til en kompakt, tett og urban struktur med blanda funksjoner og høy arealutnytting. Hensikten med et områdeprogram er å få utviklingen i gang og å gjøre senere planleggingsfaser mer effektive og smidige. Områdeprogrammet er et verktøy som sikrer helheten, men som samtidig gir muligheter for omstilling, fleksibilitet og individualitet.

Områdeprogrammet har ingen lovfestet prosedyre. Det kan derfor velges en prosess som passer best til den konkrete situasjonen. Første steg i prosessen til Strandtorget-området var å utarbeide en prosjektplan. Prosjektplanen setter rammene for videre prosess, beskriver organisasjonsstrukturen, avgrensner og definerer arbeidet og definerer mål fram til vedtatt områdeprogram. Planutvalget vedtok prosjektplanen i februar 2022.

Områdeprogrammets struktur

Innledningsvis beskrives prosess, bakgrunn, hensikt og grunnlag for områdeprogrammet. Kapitlet deretter gir en oversikt over den historiske utviklingen, samt en beskrivelse av dagens situasjon og utfordringene spesielt knyttet til Strandtorget-området. Relevante overordnede planer og føringer blir listet opp.

Ett kapittel er viet til mål og delmål for utviklingen av planområdet.

Dokumentet fortsetter med å fremheve hvilke utformingsprinsipper og spesielle krav til reguleringsplanprosesser som skal ligge til grunn for utbyggingsprosjekter og initiativer innenfor planområdet. Planområdet er delt opp i tre delområder. De er av forskjellig karakter, med ulike funksjoner og forhold som berøres. Utformingsprinsipper og krav beskrives derfor separat for de ulike delområdene.

Avslutningsvis viser områdeprogrammet et sett med mulige løsninger for en helhetlig utvikling av planområdet. Løsningene er anbefalt på bakgrunn av mål, utformingsprinsipper og innenfor mulighetsrommet gitt av overordnede planer, føringer, nåværende situasjon, identifiserte utfordringer og premisser.

Det er hovedsakelig tre temaer som har vært gjenstand for omfattende faglige diskusjoner og som har vært premissgivende i utforming av hovedkonseptet for utvikling av planområdet. Temaene er grunnforurensning, flom og mobilitet/trafikk. Vurderingene knyttet til disse er oppsummert i et separat notat, «Oppsummering av temavise vurderinger Områdeprogram Strandtorget» - vedlegg 2.

Samarbeid

Offentlige og private parter har samarbeidet om å utarbeide områdeprogrammet for Strandtorget-området. Kommunens planavdeling har jobbet tett sammen med Scala CC Strandtorget AS. Partene har bidratt med sine kunnskaper, kompetanse og ressurser. Både

intern og ekstern kompetanse har vært involvert. Konsulenter for arbeidet har vært Nordic Office og Architecture og Norconsult.

Eiere i området har bidratt i medvirkningsprosessen. Thon Kjøpesenter Øst har konkret initiativ for utvikling og transformasjon av sin eiendom. Thons planinitiativ er innarbeidet i hovedkonseptet for utvikling (kapittel 5).

Medvirkning

Dokumentet er resultatet av en prosess med dialog og medvirkning fra statlige og regionale fagmyndigheter, grunneiere, politikere, næringsliv, interessegrupper og innbyggere.

Det ble valgt en bred og målretta prosess som gjorde det mulig å komme raskt videre. På den ene siden har fokus vært rettet mot initiativer og ledende interesser i området (nøkkelaktører), med den hensikt å forankre dette så godt som mulig for kommende planfaser og gjennomføring. Derfor har samarbeidspartene gjennomført temamøter, medvirkningssamtaler og 1-til-1-samtaler med en rekke interessenter og (kommunale) fagavdelinger. Videre har det vært en bred medvirkningsprosess for befolkningen og interessenter: Det er gitt mulighet for alle til å lese et utkast av dokumentet (Områdeprogram Strandtorget, versjon 2.2) på kommunens nettside, innhente ytterligere informasjon, snakke med prosjektteamet under en åpen ByLab og om ønskelig å gi sin mening på e-post, brev eller formelt referat. I tillegg ble det orientert om utkastet til områdeprogrammet på flere plattformer (f.eks. Regionalt planforum og kommunale råd).

Medvirkningsprosessen ble delt opp i to faser. Første fase var forberedelsesfasen. Denne bestod på den ene siden i å informere om intensjonen, organiseringen, den kommende prosessen og de konkrete utfordringene innenfor planområdet. På den annen side gikk det ut på å samle inn kunnskap og informasjon som danner byggesteiner for områdeprogrammet og valg som skal gjøres innenfor dette. Andre fasen var fullføringsfasen. Den fasen besto av å publisere utkastet til områdeprogrammet, innhente meninger, eventuelt justere områdeprogrammet og politisk sluttbehandling. Figur 1 viser medvirkningsprosessen skjematisk.

Trinn	År	2023									
	Måned	mrt	apr	mai	jun	aug	sep	okt	nov	des	
Forberedelsesfasen											
temamøter (grunnforurensning, flom, mobilitet)		■									
orientringer i flere (politiske) plattform			■	■	■	■					
møte grunneierne				■							
verksted kommunale fagavdelinger				■							
1 til 1 møter					■		■				
medvirkningssamling næring og politikere						■					
Fullføringsfasen											
digital medvirkningsportal*							■	■			
åpen Bylab							■				
orienteringer i flere (politiske) plattform								■			
politiske behandling / vedtak											■

* utkastet av områdeprogrammet lagt ut på kommunens nettsiden, mulighet til alle for å sende inn sin mening

Figur 1: medvirkningsprosessen

Innspill

9 personer eller organisasjoner har sendt skriftlig innspill til utkastet til områdeprogrammet (versjon 2.2). Noen innspill kom inn etter fristens utløp. Det er likevel gitt kommentarer til disse innspillene. En oppsummering av innspill og kommunens kommentarer på disse er vedlagt. Programmet er bearbeidet/justert som følge av innspill.

Det bemerkes at meninger, ideer og kunnskap som ble innhentet under temamøter, medvirkningssamtaler og 1-til-1-samtaler tidligere i prosessen har blitt behandlet underveis i prosessen og er ikke inkludert i oppsummeringen av innspill og kommentar.

Vurderinger

Byplanen for Lillehammer legger opp til at Strandtorget-området skal utvikles gjennom et helhetlig grep som sikrer en tett, flerfunksjonell bystruktur med høy kvalitet. Områdeprogrammet er i tråd med bestemmelser gitt i punkt 4.20.3 i Byplanen. Programmet beskriver hva som skal oppnås, hvordan Strandtorget-området skal være i fremtiden og hvilke utformingsprinsipper og spesielle krav som skal ligge til grunn for kommende utbygginger og initiativer innenfor planområdet. Programmet tar hensyn til at de ulike delområdene i planområdet har ulike egenskaper og blir berørt på forskjellige måter. Prinsipper og krav beskrives separat for hvert delområde.

En bred og grundig medvirkningsprosess ble gjennomført. Denne har bidratt til ny kunnskap og gode synspunkter for utviklingen av planområdet.

Områdeprogrammet er i tråd med kommunens ønske om å vise handlekraft og gi tilstrekkelig styring for senere reguleringsplanprosesser. Det pågår private planinitiativer i området, og det er derfor viktig at områdeprogrammet definerer rammene.

Veien videre

Før gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak skal de aktuelle arealene reguleres. Transformasjonsområdet vil utvikles over tid med separate detaljreguleringsplaner og ulikt utbyggingstidspunkt. Det er viktig at tidspunktet for etablering og oppgradering av felles infrastruktur, samt rehabilitering av friluftsområder er tilpasset de ulike utbyggingsetappene.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at Områdeprogram Strandtorget vedtas og at utformingsprinsipper og krav i områdeprogrammet legges til grunn for reguleringsplaner, utbyggingsprosjekter og initiativer innenfor planområdet.

Lillehammer, 23.11.23

Tord Buer Olsen
Kommunedirektør

Lars Rudi
Kommunalsjef