



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Reguleringsplan for Landbruksvegen 2 og Industrigata 47
PlanID:	2024p014e13
Saksbehandler:	Åsa Rommetveit Celius
Møtedato, -sted:	11.03.2024
Møtedeltagere:	Kristian Kraabøl (Tema Eiendom AS), Harald Snippen (Structor Lillehammer AS), Anita L. Vedum og Åsa Rommetveit Celius (ref.) (Lk)
Referent:	Åsa Rommetveit Celius

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Kristian Kraabøl	Harald Snippen
Firmanavn:	Tema Eiendom AS	Structor Lillehammer AS
E-post:	kristian.kraabol@temaas.no	Harald.snippen@structor.no
Tlf:	481 58 354	932 43 076

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Gjeldende plan for gbnr. 41/237 er en eldre plan hvor området er regulert til industri. Det ønskes å oppdatere gammel plan, og å regulere til kombinasjonsformål, næring/forretning (areal- og transportkrevende handel). En ser for seg å utvide næringsarealer gjennom å redusere arealer til vegformål, og å redusere byggegrense mot Gudbrandsdalsvegen. Det er ikke aktuelt å videreføre eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet.

Type reguleringsplan

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan. Gjeldende plan er fra 1966 og det vil være aktuelt å oppdatere både bestemmelser og plankart iht. gjeldende KDP (Byplanen).

Dagens situasjon

Eiendommen grenser ut mot Gudbrandsdalsvegen og Landbruksvegen og heller mot sørvest. Eiendommen har en blandet bebyggelse med et bolighus og næringsbygg. Sør og vest for gbnr. 41/237 er det hovedsakelig næringsbebyggelse, mens det på østsiden av Gudbrandsdalsvegen er boligbebyggelse. På tross av at tomten er en næringsseiendom er det mye plen og grønne områder på eiendommen.

Gjeldende planer

Reguleringsplaner

Eiendommen som planinitiativet gjelder berører flere reguleringsplaner. Størsteparten av arealet

ligger innenfor reguleringsplan *Industriområde Skurva-Bæla*, planID 014, vedtatt 8.3.1966. Ellers er planinitiativet også i berøring med planID 049, *Smestadvegen-Fåberg pleiehjem mellom E6 og Gamlevegen*, planID 049-05, *Endring av krysset Smestadveg-Gudbrandsdalsveg* samt planID 2013p224, *Gang- og sykkelveg mellom Helsehuset og Skurva*.

Det er ingen nærliggende, sammenlignbare, pågående planprosesser.

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

Eiendommen ligger innenfor byplanen (Kommunedelplan Lillehammer by 2020-2023 (2030)), og er avsatt til kombinert formål næring og forretning, K1.

- Innenfor formålet tillates næring og forretning til areal- og transportkrevende handel, jf. byplanen pkt. 2.5.2
- Det er flere hensynssoner innenfor planområdet;
H410 - Konesjonsområde for fjernvarmeanlegg, jf. pkt. 4.10
H110_03 - Sikringssone vannverk – hovedvannkilde, jf. pkt. 4.1
H540_01 – Grønnstruktur, jf. pkt. 4.11

Relevante tematiske kommunedelplaner:

- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for hovedvann for VA
- Kommunedelplan for trafikk og transport

Fylkesplaner:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021
- 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

Det er ikke forelagt kommunen at det er planlagt mer enn 15 000 m² bruksareal, og derfor vurderer kommunen at tiltaket ikke faller inn under KU-forskriften vedlegg I pkt. 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)*. Tiltakshaver er informert om at det her ligger et knekkpunkt i KU-forskriften og at dersom det ønskes 15 000 m² eller mer i bruksareal vil kommunes vurdering endre seg.

Dersom planarbeidet ikke legger til rette for mer enn 15 000 m² og ellers forholder seg til de rammer som er gitt gjennom KPA vurderer kommunen 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 bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge: Landbruksvegen og Gudbrandsdalsvegen (fv2522) er adkomstveger for skoleelever, dette må hensyntas i den videre planprosessen (sjekk barnetråkk <https://arcg.is/0H1Srv>)
- Veger (private/offentlige) for biler, gående, syklende:
Landbruksvegen er kommunal, mens Gudbrandsdalsvegen er fylkeskommunal. Det er en del tungtrafikk i Landbruksvegen, både busser og lastebiler, og vegen med avkjørsler må reguleres etter Statens vegvesen vegnormal N100.
Det er en manglende lenke med fortau langs sørsiden av Landbruksvegen. Det må reguleres inn en sammenhengende løsning, fra Industrigata til bussholdeplass i Gudbrandsdalsvegen. Avkjørsler til Landbruksvegen 2 bør reguleres over fortau slik at det blir et gjennomgående fortau langs vegen. Fortau langs offentlig veg reguleres som offentlig.
Byggegrenser til fv2522 er satt til 30 m, jf. pkt. 1.12 i byplanen. Reguleringsplan for ny brannstasjon har regulert 20 m byggegrense fra senterlinje fv2522. Det er fylkeskommunen som er vegeier og må godkjenne en redusert byggegrense. Kommunen anser det som fordelaktig med en redusert byggegrense til fv2522 ut fra potensialet for økt utnyttelse av tomta.
- Høyder, lys/skygge: Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass. Det skal framlegges dokumentasjon som viser konsekvenser for solinnfall, jf. pkt. 1.8. Flexibilitet i planen vil være avgjøre for om det er nødvendig med en sol-/skyggeanalyse.
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter): Planen bør ha bestemmelser om dette. Punkter fra byplanen følges opp i reguleringsplanen, jf. retningslinjer i pkt. 2.5.2.
 - a. Bebyggelsen bør henvende seg mot gatene, og store parkeringsarealer bør unngås mot disse. Ny bebyggelse bør ha hovedfasade mot tilliggende hovedveg. Utelager og varelevering bør plasseres i bakkant av bebyggelsen.
 - b. Parkeringsarealer bør ikke plasseres foran hovedfasade.
 - c. Estetikk og arkitektonisk utforming bør tillegges vekt for næringsbygg. Store monotone flater bør unngås ved hjelp av materialbruk, relieff, farger eller tydelige sprang i fasade. Det bør vurderes bruk av tre i fasade og konstruksjon.
- Overvannshåndtering og blå/grønn struktur: På generelt grunnlag opplyser kommunen om at utbyggingen ikke skal føre til økt avrenning eller økt påslipp til kommunal overvannsledning. Fordrøyning og maks 5 l/s gjelder der det er aktuelt å slippe på overvann til kommunal ledning. Kommuneplanens bestemmelser gjelder ved håndtering av overvann på egen eiendom og vi ber om at det vurderes blågrønne løsninger og naturbasert overvannshåndtering. Tre-trinns strategien med infiltrering, fordrøyning og sikker bortledning av overvann er et viktig prinsipp å forholde seg til, jf. pkt. 1.16. Restkapasiteten på overvannsledningen i området er usikker/ ikke dokumentert, og dette må hensyntas i planleggingen.
- Vann og avløp: Eksisterende kommunale VA ledninger som går på nordsiden av dagens bygg må hensyntas, evt. flyttes lengre nord hvis de kommer i konflikt med utbygging.
- Drikkevannskilden. Hensynssone, må hensyntas jf. pkt. 4.1
- Forurensning (jord, vann, luft): <https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no> viser at området tidvis er utsatt for luftforurensning. Det er til enhver tid gjeldende retningslinjer for

behandling av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner, jf. pkt. 1.14. Det er på nåværende tidspunkt ikke kjent fare for forurensning i grunnen.

- Støy: Det er til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven, jf. pkt. 1.13. Området ligger i både rød og gul støysone. Det er ikke opplyst om at det planlegges for ny støyfølsom bebyggelse.
- Utnyttelsesgrad, minimum 70 % BYA
- Parkering, sone 2 jf. pkt. 1.5.
- Flom, ras, radon: det er registrert liten mulighet for marin leire, men høy aktsomhet for randon.
- Brann, se Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen
- Renovasjon (GLØR sin forskrift finnes på www.glor.no) Kommunen anbefaler å kontakte GLØR for å sikre riktig plassering av avfallsløsninger. Løsningen og plasseringen bør framgå av planen.
- Jordvern og jordbruk: arealet er allerede omdisponert, og vises som bebygd i AR5.
- Kommunen er ikke kjent med at det finnes kulturminner/vernehensyn innenfor området.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser er sikre, middels nøyaktige målinger.

Lillehammer kommune ^v/delesak og oppmåling kan kontaktes hvis det er spørsmål knyttet til tematikken.

Planavgrensning

Eiendommen er berørt av flere reguleringsplaner og vegene har derfor mange ulike bredder da planene har lagt til grunn ulike premisser. Det bør varsles oppstart for et noe større areal enn det planinitiativet skisserer. En klar anbefaling er å varsle større enn antatt nødvendig for heller å innskrenke reguleringsplanområdet senere. Kommunen ber om at Landbruksvegen reguleres fra senterlinje, mellom Industrigata og Gudbrandsdalsvegen, dette for å sikre en enhetlig regulering av vegstrekning. Det kan være aktuelt å innlemme vestlig del av området, det som grenser mot Industrigata. Kommunen anser det som en fordel dersom dette lar seg gjennomføre.

Etterskrift: i øst ber kommunen om at planområdet utvides slik at ny plan tangerer planID 2013p224, *Gang- og sykkelveg mellom Helsehuset og Skurva*, dette for å unngå at smale striper av eldre planer blir liggende igjen, løsrevet fra sammenhengen de en gang inngikk i.

Utbyggingsavtale

Det bør varsles oppstart av forhandling av utbyggingsavtale samtidig som varsel om oppstart. Fortau i Landbruksvegen er et element som kan være aktuelt for utbyggingsavtale.

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 på kommunens hjemmeside.](#)

Offentlig ettersyn skal ha frist på min. 6 uker.

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

Medvirkning

Kommunen anser medvirkning som tilfredsstillende kravene gitt i plan og bygningsloven som tilfredsstillende. Forslagsstiller har ikke vurdert et utvidet medvirkningsopplegg. Kommunen oversender en liste over aktuelle høringspartnere sammen med referatet.

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.

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.](#)

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.