



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn: Detaljreguleringsplan for Øvre Ersgaard

PlanID:	2024p193e03
Arkivsaksnr.	24/2952
Saksbehandler:	Anita Lerfald Vedum
Møtedato, -sted:	29.05.2024, Møterom 4 etg. Sør, Lillehammer rådhus
Møtedeltagere:	Henri Auer, Werner Forr Nystuen, Knut Strandenes, Kristen Hernes, Anita L Vedum og Ingvill Helset
Referent:	Ingvill Helset/Anita L Vedum

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Werner Forr Nystuen	Henri Auer
Firmanavn:	Ersgaard AS	Plan1 AS
E-post:	werner@ersgaard.no	hau@p1.no
Tlf:	91731199	45919853

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Området er allerede regulert i en reguleringsplan vedtatt i 2010 – Akebakken – Ersgaard (PlanID 193). Planen er tidligere endret mht. plankartet for omsøkte planområde.

Byggeområdene B1, B2 og B3 er regulert til andre typer boligbygg enn hva forslagstiller nå ønsker. Både type bygg og antall. Det er derfor behov for en ny detaljreguleringsplan.

Type reguleringsplan

Detaljreguleringsplan.

Dagens situasjon

Området er på om lag 12 daa og omfatter to eiendommer; gbnr 49/28 og 49/75. Planområdet ligger sentralt i Lillehammer, 3 km fra sentrum. Arealet består i dag hovedsakelig av blandet skog i vestvendt terreng, der deler av areal tidligere har vært dyrket. Store deler av det dyrkede arealet har i tidligere byggeprosesser vært planert til riggplass, og ansees å ha liten verdi som dyrkbar mark. Øst for planlagt bebyggelse går Gamle Nordseterveg. Bebyggelsen rundt planområdet består av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Vest for initiativets planomriss er det blokkbebyggelse – i tråd med gjeldende plan.

Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel

- Arealformål - boligbebyggelse
- Hensynssone – friluftsliv, landskap, kulturmiljø og grønnstruktur
- Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer:
 - Parkering
 - Felles uteoppholdsareal
 - Leke- og aktivitetsplasser
 - Krav til solinnfall
 - Universell utforming og tilgjengelighet
 - Bærekraftige løsninger for bygglokalisering, energi og materialbruk
 - Renovasjon
 - Byggegrenser mot Gamle Nordseterveg
 - Overvannshåndtering
 - Vann og avløp
 - Grønnstruktur
 - Byggeskikk og landskapstilpasning
- Reguleringsplaner:
 - Vedtatt boligformål, dog med avvikende type og utnyttelsesgrad enn hva forslagsstiller ønsker.
- Nærliggende pågående planprosesser:
 - Mindre planendring av arealformål innenfor samme reguleringsplan, der næringsformål ønskes omregulert til boligformål.

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
- Støyretningslinjen T-1442
- Luftkvalitet i arealplanlegging
- Overvann i byer og tettsteder
- Flom og skredfare i arealplaner

Konsekvensutredning

Planinitiativet utløser ikke krav til konsekvensutredning, men både bebyggelsens type og volum må omhandles særskilt i planbeskrivelsen. Det samme gjelder hensynet til den bevaringsverdige turvegen, Gamle Nordseterveg. I tillegg vil disse to elementene volum/høyder vs. turvegen måtte omtales spesielt.

Det er derfor foreslått fra kommunen at planavgrensningen legges på østsiden av turvegen for å sikre at også kvaliteten av turvegen vurderes opp mot initiativet.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk <https://arcg.is/0H1Srv>)
 - Lekeplasser og gode uteoppholdsarealer
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
 - Kapasitet på adkomstveg. Det fremkommer fra utbygger at vegen på et strekke ansees som smal, og at dette er med på å bedre TS, fordi farten holdes nede. Kommunen mener det må omtales spesielt hvilken kapasitet det er på adkomstvegen mht bredde og stigningsforhold. Vinterdrift er også et element. Der stigningsforhold sammenholdt med vegbredde bør belyses.
 - Adkomstvegen må omhandles spesielt.
 - Vegene innenfor planområdet skal være private (som formål).
- Passasjer
 - Smett og snarveger må vurderes.
- Parkering
 - Omfang og plassering. KPA sin parkeringsnøkkel skal legges til grunn. Ved ønske om avvik fra denne, må dette redegjøres for og avklares før første gangs behandling. Hovedregel er at føringer i KPA gjelder.
- Renovasjon (informer om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no)
 - Avklar både mulig plassering og adkomst med GLØR.
- Siktlinjer
 - Siktlinjer både innenfor byggeområdet, og fra punkter på Gamle Nordseterveg er viktig å belyse.
- Konsekvenser for landskapsbilde
 - 3D visualisering av volum og plassering. Snitt øst vest må vises for å visualisere bygningenes plassering i landskapet. Videre er det viktig å vise byggehøyder i forhold til Gamle Nordseterveg.
- Utnyttelsesgrad
 - I gjeldene plan er den hhv 35 og 25% for aktuelle byggeområder. Avhengig av om parkering skal tilligge BYA eller ikke, vil dette få konsekvenser for utnyttelsesgrad. Kommunen kan ikke ta stilling til %-vis BYA før dette er avklart.
- Høyder, lys/skygge
 - Må visualiseres i planbeskrivelsen.
 - Bygningsmassen oppgis med kotehøyde etter forslagsstillers ønske.
- Bokvalitet, støy, luftkvalitet
 - Må undersøkes, og behandles etter hva som evt. fremkommer. Ingen krav til utredning utover det som evt. fremkommer av T 1442.
- Kulturminner/Vern
 - Gamle Nordseterveg er meget viktig, både som kulturminne og som turveg. Bredde på regulert turveg i gjeldende plan skal videreføres selv om turvegen er smalere.
 - Omtale et kulturminne (eldre vegstubb NØ/SV) som trolig er noe feilplassert i gjeldende plankart. Dette kulturminnet blir ikke påvirket av planarbeidet, men fint om dette påpekes.
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter)

- Må beskrives. Forslagsstiller sa i oppstartsmøtet at planlagt bebyggelse skal tilpasses blokkene som allerede er bygd i prosjektet mht. arkitektonisk uttrykk.
- Byggegrenser
 - Det må vurderes å settes byggegrenser som er med på å skjerme Gamle Nordseterveg. Det vil være en fordel om gjeldende byggegrenser strammes inn dersom det skal være aktuelt med blokkbebyggelse i B2.
- Uteoppholdsarealer
 - Viktig med gode uteoppholdsarealer med variasjon.
- Lekeplasser
 - Antall og størrelser må beskrives. Dersom antall og størrelse avviker fra krav i KPA, må dette begrunnes. Kvalitet i utforming kan være et argument i slik sammenheng.
 - Utbygger tenker å avsette areal til lekeområde/ grøntområde øverst/nordligst. I gjeldende plan B1. Det påpekes fra LK at det er krav til lekeområder: sol, støy, egnethet og sikkerhet.
- Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
 - Gamle Nordsetervegs funksjon for friluftslivet.
- Blå/grønn struktur
 - Siktlinjer vil inngå i grønn struktur og må beskrives.
- Overvannshåndtering
 - Viktig med håndtering av overvann på egen eiendom. Det må legges ved en plan for overvannshåndtering og sikre flomveger.
- Vann og avløp
 - Det er ikke avklart med VA-avdelingen i kommunen om mulige tiltak som forutsettes løst ved denne utbyggingen. Dette må avklares i løpet av planprosessen før første gangs høring av planforslaget.
- Drikkevannskilden
 - Offentlig vannforsyning. Må avklare om det er behov for trykktiltak etc.
 - Må avklare om det er noen brønner innenfor planområdet.
- Forurensning (jord, vann, luft)
 - Ikke kjent.
- Jordvern og jordbruk
 - I kartgrunnlag fremstår deler av arealet som dyrkbart. Beskriv historikk og evt. redegjør for matjordlag. Store deler av det dyrkede arealet har i tidligere byggeprosesser vært planert til riggplass, og ansees å ha liten verdi som dyrkbar mark.
- Flom, ras, radon
 - Ingen kjente registreringer.
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)

Hent rapport i WEBINNSYN for «DOK analyse samlet» for foreslått planområde

Eiendomsgrenser

Det er gjennomført en kartforretning for å klarlegge eiendomsgrensene til de to byggeområdene. Dette fremgår ikke i matrikkelen ennå, men forventes ferdigstilt før første gangs behandling av planforslaget. Kommunen legger til grunn at det er nødvendig med klarlagt grense mot GNR49 BNR: 1,17,25,59. Det bør etterstrebes at arealformålene sammenfaller med eventuelle eiendomsgrenser innenfor planområdets byggeområder.

Planavgrensning

Det foreslås at planavgrensningen mot øst nord og sør forholder seg til eiendomsgrenser, mens mot øst tas OT1 i gjeldende plan med i dette planforslaget. Det forventes at det før offentlig ettersyn er sikre eiendomsgrenser mot alle eiendommer som omkranser planlagte byggeområder. Ifølge forslagsstiller viser oppmålingsforretning at planområdet skal forskyves noe for å tilpasses eiendomsgrenser som nå er klarlagt.

Kommunen oppfattet i oppstartsmøtet at det var enighet om å utvide planområdet slik at arealformålet til Gamle Nordseterveg inntas i plangrunnlaget. Arealformålet turveg kan da sikres med en vegetasjonsbuffer utenfor vegformålet som kan gis bestemmelser i forhold til skjøtsel.

Utbyggingsavtale

Det ble i oppstartsmøtet nevnt at utbyggingsavtale kunne være aktuelt. Kommunen må komme tilbake med forslag til evt. slikt behov før planforslaget skal behandles første gang. Forslagsstiller varsler oppstart av forhandling av UBA samtidig med varsel om planoppstart. Dette slik at en eventuell forhandling kan gjennomføres.

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. I denne saken kan det bli noen vurderinger mht. volum og BYA knyttet opp mot hva som er vedtatt i gjeldende plan samt forholdet til turvegen bak.

Medvirkning

Ut fra merknader til varsel om oppstart kan det evt. være aktuelt med et informasjonsmøte eksempelvis med sameiene og boligene rundt planområdet. Dette må vurderes etter varslet oppstart. Dersom det ikke er merknader som tilsier utvidet medvirkning, brukes vanlig opplegg hjemlet i plan- og bygningsloven.

Krav til varsel om oppstart

Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt, skal varslingsmaterialet, inkl. SOSI-fil for varslingsområdet (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
- Illustrasjoner, fotomontasjer, perspektivtegninger, snitt som omtalt over.
- Vegprofil
- Overvannsplan
- Landskapsanalyse, siktlinjer, sol/skygge.

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

- Siden ønsket utvikling for området ikke er i tråd med gjeldende plan er det viktig med åpenhet og gode beskrivelser av prosjektet.
 - Det er viktig å ha fokus på fornybar og klimavennlig energiløsninger og materialbruk.
 - Kommunen skal avklare om Gamle Nordseterveg er innmålt slik at vegformålet er korrekt.
-
- Forslagsstiller ønsker å fremsette et planforslag med bygningsmasse med 5 etg. Det må utarbeides snitt og annen visualisering før kommunen kan ta stilling til dette. Dette er høyere enn de høyeste blokkene «Redskapshuset» i området. Videre er det ikke tatt stilling til spørsmål om økt utnyttelsesgrad.
 - Prosjektet kan være aktuelt som orienteringssak i PMU-møte mnd. før første gangs behandling av planforslaget.

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.