

# PLANINITIATIV/ BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

## Detaljreguleringsplan for Storgata 86

Dato: 03.05.2023

Planinitiativet og bestilling av oppstartsmøte skal inneholde informasjon iht § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Følgende oppsett fylles ut og sendes til: Lillehammer kommune [postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no)

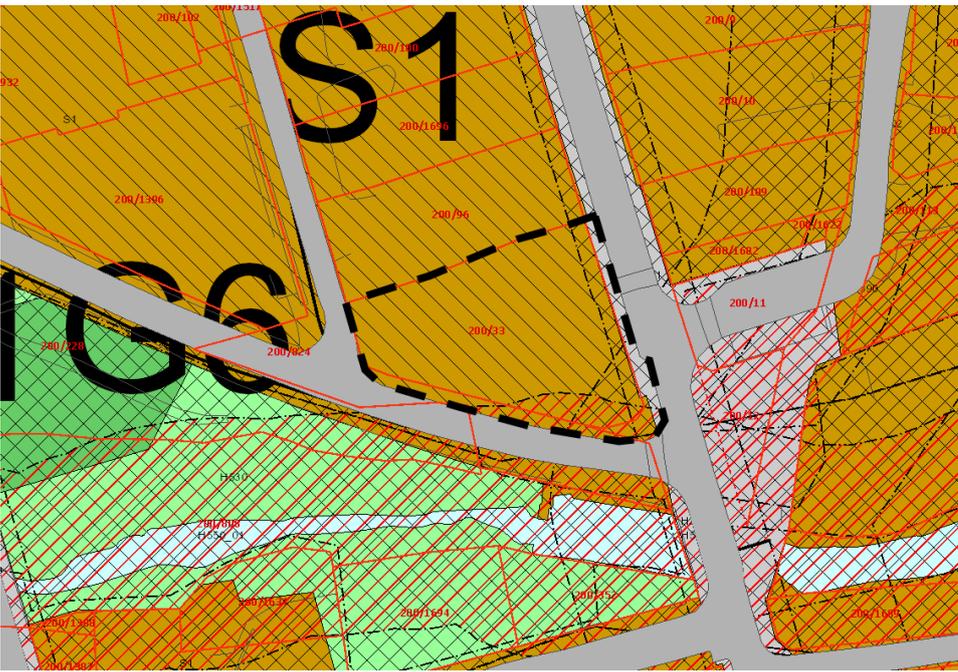
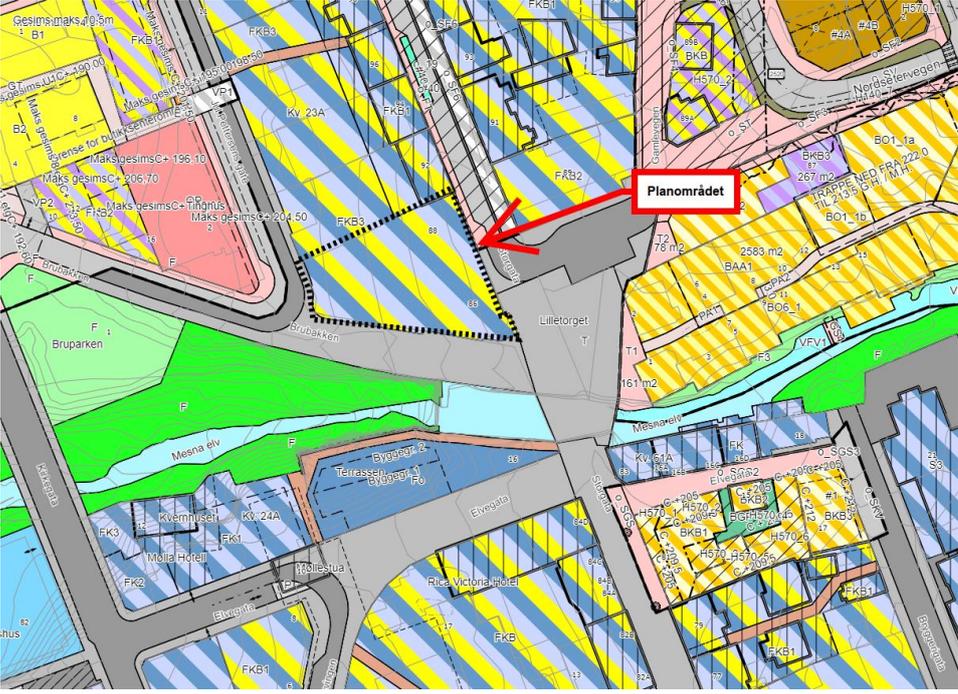
Bestilling av oppstartsmøte	Ja	
Ønsket tidspunkt for oppstartsmøte	Så snart som mulig	

### Formelle opplysninger:

Kontaktinformasjon	Forslagsstiller	Konsulent	Arkitekt
Navn	Ole Christian Lunke	Andreas Lindheim	Erik Hjelle Carlson Daniel Evensen
Ev. Firmanavn	Storgata 86 AS	Areal+ AS	RAM-arkitektur AS
Epost	<a href="mailto:ole@lunke.no">ole@lunke.no</a>	<a href="mailto:andreas.lindheim@arealpluss.no">andreas.lindheim@arealpluss.no</a>	<a href="mailto:erik@ram-arkitektur.no">erik@ram-arkitektur.no</a> <a href="mailto:daniel@ram-arkitektur.no">daniel@ram-arkitektur.no</a>
Tlf.	95705449	90854692	

**Informasjon om planarbeidet:**

<p>Ønsket planavgrensning</p>	<p>Planavgrensningen er satt til rundt Storgata 86 (gnr/gnr 200/33) og tilstøtende fortau.</p> 
<p>Planområdets adresse</p>	<p>Storgata 86</p>
<p>Planområdets størrelse</p>	<p>Planområdet er ca. 1,6 daa</p>

<p>Eiendommer (gnr./bnr.)</p>	<p>Areal for reguleringsendring ligger i all hovedsak innenfor 200/33.</p>
<p>Planstatus kommuneplan</p>	<p>Arealet er avsatt til sentrumsformål S1.</p> 
<p>Planstatus reguleringsplan</p>	<p>Reguleringsplan for Lillehammer Sentrum P19, felt FKB3, kvartal KV23A</p> 
<p>Antatt plantype (områderegulering, detaljregulering, mindre endring)</p>	<p>Ny detaljregulering</p>

Formålet med planarbeidet	Formålet med planarbeidet er å utvide Storgata 86 med 1 etasje.
Vesentlige reguleringsformål	Det er ønskelig med en dialog med kommunen om reguleringsformål. Under følger noen relevante formål som kan benyttes. 1300 Næringsbebyggelse 1310 Kontor 1150 Offentlig tjenesteyting 1813 Forretning/kontor/tjenesteyting
Annen informasjon - Planlagt bebyggelse - Høyder og volum - Funksjonell og miljømessig kvalitet Annet (parkering, uteoppholdsareal, lekeplass, atkomst etc.)	Det er behov for 1000 m <sup>2</sup> nytt kontorareal i forbindelse med mulig ny leietaker.  Tiltaket innebærer å legge til en etasje mot Storgata. Langs Brubakken fullføres loftetasjen til en hel etasje, og det legges en ny etasje på toppen av denne. Hele bygget vil da få samme gesimshøyde, men med inntrukket gesims mot Brubakken og Jul Pettersens gate. Den tilførte etasjen er tenkt oppdelt visuelt i to. Det er i kommuneplanen satt retningslinjer for bærekraftig utvikling:  <i>1.10.1 BÆREKRAFTIG LOKALISERING: Bærekraftig lokalisering innebærer vurdering av tilgjengelighet og hvordan transporten til og fra området/bygget skjer. Klimavennlig lokalisering vil redusere både person- og varetransport. Plassering på tomt legger også premisser for energibruk.</i>  Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging krever at persontransport i fremtiden enten skal skje ved kollektivtransport eller sykkel og gange. Det må derfor legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting rundt kollektivholdepunkter.  Utvidelsen av bygget skjer ved et av de største kollektivknutepunktene i byen. Inntil planområdet ligger det flere bussholdeplasser langs Brubakken. Det er taxiholdeplass over gaten (Gamleveien) og det er sykkelvei langs Storgata. Det er videre gangavstand til jernbanestasjonen.  En utvidelse her betyr at store deler av Lillehammer sentrum med omkringliggende boligbebyggelse har tilgang til planområdet uten bruk av bil som transportmiddel.  Det er ønskelig å bygge i tre. Trekonstruksjoner krever noe større dimensjoner på bærelag, som igjen har direkte innvirkning på byggets totale høyde.

### Spørsmål som må besvares:

#### 1. Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet?

Planarbeidet vil styrke Lillehammer sentrum ved å øke tilgjengelig kontorarealer på en av de mest sentrale tomtene i Lillehammer. Leietakere i bygget vil også kunne benytte seg av handelsmulighetene i byen.

#### 2. Hva er planens/tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser?

Storgata – hensikten er her å tilføre en etasje som er tilpasset bygningen under. Den skal oppleves mer som en enkel forlengelse av taket, og man spiller videre på vindusplasseringen, proporsjonene og materialbruken i bygningen. På denne måten vil den nye etasjen fremstå som en naturlig del av bygningen. Hjørnet av bygningen mot Lilletorget ønskes utført etter samme logikk- en tilføring av det samme, som i helhetsinntrykk ikke bryter med den eksisterende fasaden. Mot den eksisterende trehusbebyggelsen i Storgata vil man fortsette brannmuren som deler av i dag, den blir høyere, men er ikke en unaturlig del av en by med bygninger fra forskjellige tidsperioder og med forskjellig størrelse.

Brubakken teglsteinsbygningen – her bør man tillate seg å bryte opp volumet og det er ønskelig med en annen materialitet og struktur enn påbygget ellers. Denne delen av bygget henvender seg mer mot den nyere delen av byen med blant annet Tinghuset og Lillehammer Tårn. For å dempe høydevirkningen mot Mesnaelva er øverste etasje trukket inn. Adkomst til de øverste etasjene, via ny heis som tilfredsstiller tekniske krav, plasseres i et nytt heistårn mot Jul Pettersens gate.

### **3. Hva er forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og ev. pågående planarbeid? (Er det i tråd med gjeldende føringer?)**

En ekstra etasje vil ikke være i tråd med hovedreglene om gesims og mønehøyde i kommune- og reguleringsplan. Det vises allikevel til § 13.2.2 i reguleringsplan  
*«Mindre overskridelser av maksimalt tillatte byggehøyder Ved avtrapping av bebyggelse i skrått terreng kan kommunen tillate mindre overskridelser av maksimal-høydene som er angitt i de kvartalsvise bestemmelsene ...»*

Videre vises det til kommunedelplanens retningslinjer:

*«3.1.6. Retningslinjer. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.»*

Dere er flere høye bygg i umiddelbar nærhet. Blant annet Lillehammer tårn og Tinghuset mot vest, samt Kronen mot øst. Noen hundre meter øst ligger også Mesnakvartalet.

Videre vises det til de Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2 står det under punkt 3:

*«Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»*

Videre står det i punkt 4.5:

*Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter*

Utvidelsen av Storgata 86 vil være i tråd med de statlige planretningslinjene.

### **4. Vil planen bli omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt?**

Nei. Planarbeidet er vurdert opp mot §§6, 8 og 10 i forskrift om konsekvensutredning,. Planarbeidet faller ikke innunder vedlegg 1 eller 2. Planarbeidet er heller ikke vurdert til å ha vesentlige virkninger etter §10.

**5. Er det behov for utredning av spesielle planfaglige tema?**

- a. Arkitektur
- b. Nær og fjernvirkning
- c. Næringsutvikling

**6. Redegjør for følgende:**

**a. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:**

Bygningskroppen og det arkitektoniske uttrykket endres på et sentralt plassert bygg i Lillehammer. Det må gjøres vurderinger om tiltakets virking på Lilletorget og Terrassen.

**b. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det vil utarbeides komplett ROS-analyse for tiltaket. Resultatene av ROS-analysen vil innarbeides i planen.

**c. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

- i. Offentlig myndigheter.
- ii. Ev. lag og organisasjoner etter liste fra Lillehammer kommune.

**d. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Ordinær varsling med annonse i lokalavisa og brev til naboer og berørte.