



LILLEHAMMER KOMMUNE

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN

Planens navn:	Detaljregulering for Storgata 86-88
PlanID:	2023p190e22 Detaljreguleringsplan for Storgata 86-88
Saksbehandler:	Lieneke Bekkema
Møtedato, -sted:	29. juni 2023, Rådhus
Møtedeltagere:	Forslagsstiller: Ole Christian Lunke, Erik Sollien, Espen Brustuen, Martin Lunke, Erik Hjelle Carlson Kommune: Lieneke Bekkema (saksbehandler), Ingvill Helset, Wenche Haug Almestrand
Referent:	Lieneke Bekkema

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Ole Christian Lunke	Erik Sollien
Firmanavn:	Storgata 86 AS	Areal+ AS
E-post:	ole@lunke.no	erik.sollien@arealpluss.no
Tlf:	95705449	41435091

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utvide Storgata 86-88 (tomt gnr/bnr 200/33) med 1 etasje. Eventuelt med et nytt heistårn.

Type reguleringsplan

Planinitiativet er delvis ikke i samsvar gjeldende Reguleringsplan for Lillehammer Sentrum, derfor trenger planinitiativet en detaljreguleringsplan.

Dagens situasjon

Tomten har en sentral beliggenhet. Den ligger i og grenser til områder med et spesielt kulturmiljø, fredet status, byrom og overordnede grønnstrukturer. Det finnes både tett trehusbebyggelse og noen mer moderne bygninger i nærheten. Området brukes til ulike sentrumsmål. Tomten ligger nær Lilletorget, Gågata, Mesnadalen og i gangavstand til kollektivt knutepunkt (skystasjon og busstasjon).

Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

Kommunedelplan Lillehammer By – Byplanen 2020 – 2023 (2030), vedtatt 26.03.2020

Arealformål

- Sentrumsformål, område S1 – Bysentrum (bestemmelse 2.2.1)

Hensynssoner

- Flomfare: H320_01 (bestemmelse 4.6)
- Krav vedrørende infrastruktur: H410 (bestemmelse 4.10)
- Grønnstruktur: H540_01 (bestemmelse 4.11)
- Bevaring kulturmiljø: H570_03 (bestemmelse 4.16)

Byplan: Illustrasjonskart

- Områdetype: Bygårdsbebyggelse
- Bygningsvern og kulturmiljø
 - Planområdet grenser til tomter med bevaringsverdige bygg
 - Planområdet ligger i Kulturmiljø nr. 8

Reguleringsplaner: 3405 Plan-190 – Reguleringsplan for Lillehammer Sentrum (kombinerte formål: forretning, kontor og bolig. Kvartal 23A, felt FKB3)

- Status: vedtatt 24.03.2010
- Merk: ved motstrid går Byplanen foran
- Nærliggende pågående planprosesser? Nei

Relevante tematiske kommunedelplaner:

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for Miljø 2016-2025
- Hovedplan for vann og avløp (2021-2024)
- Overvannsplan for Lillehammer kommune
- Kommunedelplan for trafikk og transport 2006-2025
- Gatebruksplan Lillehammer Sentrum, d.d. januar 2023, vedtatt 30.03.2023

Fylkesplaner:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
-
- Kulturstrategi for Innlandet Fylkeskommune 2022-2026 (2031)
- Innlandsstrategien 2020-2024
- Regional plan for det inkluderende innlandet 2023-2026 (2030)
- Saman om ei tryggere fylke - Regional Plan for samfunnstryggleik 2023-2035
- Det grønne Innlandet 2023-2030 - Regional plan for klima, energi og miljø

Statlige bestemmelser og retningslinjer (stryk det som ikke er relevant):

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Konsekvensutredning

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang vil ikke planforslaget utløse krav om konsekvensutredning. Det er imidlertid nødvendig å forske og vurdere grundig på temaet kulturminner og kulturmiljø.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge (sjekk barnetråkk <https://arcg.is/0H1Srv>)
 - Skal ivaretas
- Veger for biler, gående, syklende (internt og til viktige målpunkt)
- Parkering (Byplanen 1.5)
 - Sone 1 (temakart 1)
 - Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.
 - Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Frikjøp kan benyttes i sone 1 og 2. Det bør dokumenteres offentlig tilgjengelig parkeringsmuligheter i nærområdet.
- Renovasjon og varelevering (Byplanen 1.11)
 - Planinitiativet må tas hensyn til muligheter for varelevering
 - Renovasjonsløsning skal være i samsvar med GLØR sine føringer, se GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no
- Siktlinjer, konsekvenser for landskapsbilde (Byplanen, 1.21)
 - Storgata og Brubakken er en del av det historiske gatenett og åpne siktelinjer (temakart 2).
 - Se også «Blå/grønn struktur»
- Utnyttelsesgrad, høyde, lys/skygge, estetikk og arkitektur (stedets karakter)
 - Se krav og retningslinjer til Bygårdsbebyggelse (Byplanen, 3.1.1 til og med 3.1.6 og retningslinjer)
 - Se Reguleringsplan for Lillehammer sentrum, §24 (Kvartal 23A, FKB3)
 - Tenkte volumer må illustreres
 - Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og landskap
 - Byggehøyde: maksimal 4 etasjer. Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates, men må sees i forhold til strøkets karakter.
 - Bebygd areal, BYA, for enkelteiendommer begrenses ikke. Jf. imidlertid § 13.1.1 som viser til andre begrensninger av tettheten.

- Byggehøyde: gesimshøyde mot gata: maks 10,5 m., gesimshøyde rest: maks 14,5 m., mønehøyder: maks 14,5 m. (Reg. plan for Lillehammer Sentrum, §24.2 og §24.3 og «temakart høyder og takform»), forslagsstiller må vise måling i skissene (se Reg. plan for Lillehammer sentrum, §13.2.5)
 - Det stilles ikke krav til takform (Reg. plan Sentrum, §24.4, FKB3)
 - Planområdet er en del av kulturmiljø nr. 8 i Byplanen (se vedlegg 8 i Byplanens bestemmelser og retningslinjer). Både enkeltbygninger og området som helhet har verdi. Sårbarheten er knyttet til inngrep i området struktur og til bygningenes arkitektoniske uttrykk. Vedlegg 8 viser også til Estetiske retningslinjer knyttet til reguleringsplanen for Lillehammer sentrum. Dokumentet er vedlagt.
 - Nytt bygg som grenser mot bygning som skal bevares, skal ha en gesims over gatefasade som ikke er mer enn 1,0 m høyere enn bygningen som skal bevares. Denne høydebegrensningen gjelder ikke når bygningen som skal bevares, har en gesimshøyde på under 4 m (Reg. Plan for Lillehammer Sentrum, § 13.2.3)
 - Kommunen vil sende en mer detaljert vurdering om estetikk, arkitektur og forholdet til kulturmiljø og vernet bygg. Vurderingen bør betraktes som en del av oppstartsmøtereferatet.
- Kulturminner/Vern
 - Planområdet ligger i kulturmiljø nr. 8. Byplanen bestemmelse 3.2 og vedlegg 8 gjelder.
 - Planområdet ligger i Hensynssone H570_03, Pilegrimsleden gjennom Lillehammer (Gamlevegen)
 - Planområdet grenser til Storgata som har nasjonal verneverdi
 - Ta hensyn til tilstøtende bygning som har en vernet status (Storgata nr. 92)
 - Ifølge Reguleringsplanen plan for Lillehammer Sentrum ligger en del av planområdet i området med verdifulle sammenhenger (se temakart: Bygningsvern)
 - Byggegrenser
 - Det dreier seg om en ekstra etasje på et eksisterende bygg, eventuelt med et nytt heistårn mot Jul Pettersens gate
 - Uteoppholdsarealer (Byplanen 1.8)
 - Ny regulering/bebyggelse skal ikke i vesentlig grad forringe solforhold for eksisterende privat og felles uteoppholdsareal og/eller lekeplass.
 - Friluftsliv (skiløyper, stier, bynære friområder, grønne lunger, parker etc.)
 - Planområdet grenser til Mesnadalen og Lilletorget som er byrom ifølge Byplanen (temakart 7). Mesnadalen er også en del av den overordnede grønnstruktur (temakart 6, se «blå/grønn struktur»)
 - I Brubakken er det en tur- og friluftsrute og planområdet er i nærheten av et svar viktig friluftsområdet. Planinitiativet bør ikke hindre det.
 - Blå/grønn struktur (Byplanen 1.19)
 - Storgata er en del av den overordnede grønnstrukturen i Byplanen (temakart 6, hensynssone 540_01, byavenyen). Planområdet ligger i hensynssonen.
 - Planområdet grenser til Mesnadalen som er også en del av den overordnede grønnstrukturen (temakart 6, hensynssone 540_02).

- Ved planlegging og gjennomføring av tiltak som berører disse områdene bør det utredes/dokumenteres;
 - hvordan visuelle hensyn, siktlinjer og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas
 - hvordan ny bebyggelse påvirker solforhold i de mest sentrale byrommene
- Ved planlegging og tiltak i og i tilknytning til byavenyen (Storgata, hensynssone 540_01) bør forholdet mellom bygg, gangpassasjer, byrom og sammenhenger utredes/dokumenteres
- Naturmangfold (Byplanen 1.20)
 - Det er registrert arter av stor forvaltningsinteresse i nærheten av planområdet. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 må vurderes.
- Overvannshåndtering (Byplanen 1.16)
 - Overvann skal håndteres lokalt.
 - Fotavtrykket av bygningen blir som før, og overvannssituasjonen med takvann blir neppe særlig endret. Når det gjelder denne konkrete saken har kommunen ikke kapasitetsproblemer i Brubakken. Derimot er det et krav at takvann ikke skal slippes rett ut på overflaten på gateplan eller kobles til kommunenes ledningsnett, og derfor må en plan for håndtering av takvann foreligge i byggesaken. I denne sammenheng bør blågrønn løsning for takvann vurderes for å håndtere mer overvann på egen eiendom.
 - Det skal utarbeides en overvannsplan. Overvannsplan må nok uansett foreligge ved søknad, deriblant med beregninger av mengder vann. Fordrøyning i forhold til takflater kan ellers vurderes.
 - Ved utbygging må det gjennomføres tiltak for at ikke avrenningen fra området øker
 - Se kommunens Overvannsplan <https://www.lillehammer.kommune.no/offentlig-ettersyn-revidert-hovedplan-for-vann-og-avloep-2021-2024.6327643-172351.html>
- Vann og avløp (Byplanen 1.17)
 - Forslaget endrer ikke på VA-forholdene. Det har vært sprinkleranlegg i bygget tidligere, men dette har ikke vært i drift på lenge. I forbindelse med VA-anlegget i Storgata har gårdeier bestilt nye innlegg helt gjennom vegg
 - Da skal nok vannmengde og trykk være bra i Storgata. VA har ikke tall på det her, men det får prosjekterende etterspørre når den tid kommer.
- Forurensning (jord, vann, luft) (Byplanen 1.13, 1.14 og 1.15)
 - Planområdet ligger delvis i gul støysone. Det tillates arealfølsom bruk dersom avbøtende tiltak tilfredsstillende grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
- Flom, ras, radon
 - Høyt radon aktsomhet
 - Planområdet ligger i hensynssonen for flom – 20 m buffer (H320_01). Byplanen 4.6 angir at det skal gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare. Nødvendige sikringstiltak mot flom være gjennomført før det gis tillatelse til tiltak. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av utredninger av flom og overvann. Kommunen vurderer det slik at det i forbindelse med dette tiltaket ikke er behov for å utrede flomhendelser i Mesnaelva. En slik utredning blir fort omfattende, og å bare utrede kapasiteten til Mesna brua gir lite informasjon.

- Brann
 - Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
 - Brannvesenet har ikke noen motforestilling at Storgata 86 – 88 utvides med en ekstra etasje.
 - Bygningen var tidligere et så kallet § 13. objekt, men er nå avskrevet da den tidligere forsamlingslokale ble avviklet (Bare Bar).
 - Det er viktig at det blir utarbeidet et brannkonsept for hele bygningen, og ikke kun for den eventuelt nye etasjen.
 - Nabotomt inngår i Lillehammers så kalte «tett trehusbebyggelse». Brannsmitte skal vurderes nøye ved brannprosjektering.
- Næringsformål (definisjoner i byplan)
 - Innenfor formålet tillater arealer for handel, unntatt areal- og transportkrevende handel (Byplanen 2.2.1.1)
 - Positivt at noen vil investere i næringseiendom
 - Prima beliggenhet, og positivt for sentrum at kontorarbeidsplasser legges så nært gågata og kollektiv knutepunkt
 - Behovet er tydelig, fordi det bygges for en aktør

Andre tema diskutert i møtet

- En analyserapport for foreslått planområde (DOK-analyse) er vedlagt.
- Estetiske retningslinjer knyttet til Reguleringsplanen for Lillehammer sentrum er vedlagt.
- Bygningen ligger sentralt og i nærheten av Lilletorget og Mesnadalen. Bygningen er et blikkfang. Den ligger innenfor kulturmiljø med tett trehusbebyggelse og tilstøtende bygning har vernestatus. Spørsmålet er om høyden og utformingen av planinitiativet er passende. I eller etter uke 34 vil kommunen sende en mer detaljert vurdering om estetikk, arkitektur og forholdet til kulturmiljø og kulturminner. Først blir det planlagt en samtale med arkitekten om disse temaene. Detaljert vurderingen avventes før varsel om planoppstart settes i gang.
- Forslagsstiller ønsker å ta seg tid til en nøye prosess. Det er i hvert fall behov for en dialog med fylkeskommunen om kulturminner, i forkant av prosessen. Det må arrangeres av kommunen (etter kommunen har gjort en nærmere vurdering selv).
- Det kan være nødvendig å drøfte planinitiativet i Regionalt planforum. Dette bestemmes underveis i prosessen.
- Kvartal 23 har potensial for byen. Det er flere initiativer i kvartalet (ved siden av Storgata 86 ingen formelle pågående planprosesser ennå). Kommunens byutvikler arrangerer en dialog med grunneiere etter sommerferien om hva vi ønsker sammen og om det kan samarbeides til å benytte potensialet.
- Kontaktpersonen: Areal+ (Erik Sollien til og med 14. september 2023, Andreas Lindheim fra 15. september 2023)

Eiendomsgrenser

Det er noen usikre eiendomsgrenser i planområdet. Hjemmelshaver for eiendommen må rekvirere oppmåling, kontaktperson er Jan Gunnar Nyfløt v/ oppmåling og delesak.

Planavgrensning

Byggets kontur brukes som plangrense.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal sikre opprustning, etablering og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inklusive friområder. Også andre tiltak som er nødvendig for at området skal fungere hensiktsmessig bør vurderes. Kommunen ønsker i utgangspunktet utbyggingsavtaler, jf. Byplanens 1.3.

Behovet for utbyggingsavtale avklares. Anbefales avklart med kommunen før høring av planforslaget. Kontaktperson for utbyggingsavtaler er Jørn Gaukerud (jorn.gaukerud@lillehammer.kommune.no).

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. Denne saken anses som kompleks. Derfor vil behandlingstiden være minst 1,5 år. Det kan ikke gis garantier.

Medvirkning

I utgangspunktet medvirkning etter krav i plan- og bygningsloven.

Lillehammer kommune vil oppfordre til aktivt involvere representanter for varelevering og næring, nabomøter og møte med grendeutvalget i planprosessen. Behov for møte med fylkeskommune om kulturminner i forkant av prosessen. Behov for orientering i Regionalt planforum skal vurderes. Behov for orientering i planutvalget og befaring i planområdet før høring/sluttbehandling skal vurderes.

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 utsening av oppstartsvarelet.

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>

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.

