

Detaljregulering av Vestre del av Kvartal 22, Lillehammer kommune. Varsel om oppstart av planarbeid og varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Detaljregulering av Vestre del av Kvartal 22 i Lillehammer sentrum.

Planen vil bli utarbeidet som en privat detaljregulering jfr. Plan- og bygningsloven §12-3. Planarbeidet gjennomføres av Plan1 AS på oppdrag av Kvartal 22 Lillehammer AS.

Planområdet

Planområdet er på ca. 10,3 dekar og omfatter eiendommene gnr/bnr. gnr/bnr. 200/168, 200/207, 200/291 og 200/1762. I tillegg ligger del av 200/113 og 301/214 og mindre del av 200/205, 200/261 og 200/1379 (del av Løkkegata, Fåberggata og Tomtegata) innenfor plangrensen. Planavgrensningen kan bli noe justert ved 1.gangs behandling.



Oversiktskart som viser lokalisering av området og kartutsnitt som viser og planavgrensning

Området ligger innenfor Kvartal 22 i Lillehammer sentrum, som avgrenses av Løkkegata, Fåberggata, Tomtegata og Storgata.

Vest i planområdet, ut mot Fåbergvegen, ligger Postgården, og mot nord ligger det to eldre bolighus, hhv. på Løkkegata 23 og Løkkegata 25. I tilknytning til boligen på Løkkegata 23 er det garasje/uthus, og på Løkkegata 25 er det oppført et midlertidig visningshus (mikrohus), og det er noe vegetasjon på disse to eiendommene.

Ut over dette består planområdet av asfalterte parkerings-, manøvrering- og kjørearealer.



Flyfoto som viser Kvartal 22. Planavgrensningen er vist med rød stiplet linje

Formål

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsbebyggelse innenfor vestre del av Kvartal 22.

Prosjektet planlegges som en byreparasjon av et område hvor det i dag er store grå parkeringsflater og Posten har sine logistikk- og transporttjenester.

Planområdet ønskes utviklet som et sentrumskvartal med boliger, herunder boliger spesielt tilrettelagt for eldre, dagligvareforretning og andre typer forretning (ikke plasskrevende varer), kontorer, tjenesteyting, hotell/overnatting og bevertning, med tilhørende parkering, grønt- og utearealer samt tilliggende trafikkarealer.

Parkering vil fortrinnsvis løses i 2 plan under gårdsromsdekket mellom bebyggelsen, med bolig- og næringsparkering i hver sin etasje. Det vil også være noen parkeringsplasser på bakkeplan for kunder, gjester, service/vedlikehold m.m.

Det planlegges bebyggelse på mellom 3 og 6 etasjer innenfor området.

Eksisterende bebyggelse langs Fåberggata (Tomtegata 2 a, b og c) er vurdert for gjenbruk, men både teknisk tilstand og utforming gjør tilpasning til nye formål etter dagens TEK17 krav krevende. Det konkluderes derfor med at bygget er lite egnet til planlagt bruk, og det foreslås riving innenfor planområdet.

En byreparasjon og videreutvikling av bygårdsbebyggelsen i vestre del av Kvartal 22, med en tydelig kvartalsstruktur og et sammenhengende gateløp, vurderes som en riktig utviklingsretning også langs Løkkegata. Dagens bygg på sørsiden av Løkkegata fremstår som frittstående og isolerte element, etter at tilhørende bebyggelse i området er revet, erstattet eller under utvikling. Den opprinnelige sammenhengen i Løkkegata er dermed borte.

På denne bakgrunn foreslås det at bygningen på Løkkegata 23 rives og erstattes med ny bebyggelse, utformet i en skala og med en arkitektur som harmonerer med bygningsmiljøet på nordsiden av gaten.

Området vil ha adkomst fra Tomtegata og Løkkegata.

For nærmere informasjon vises til planinitiativet med vedlegg (diagrammer: Logistikk, Bygningsmiljø, Høyder og Uteareal og myke trafikanter) og referat fra oppstartsmøte.

Forhold til gjeldende planer

I «Kommunedelplan Lillehammer by- Byplanen», 2020-2023 (2030), vedtatt 10.03.2021 (Plan-ID: 2016Komdelplan) er arealene avsatt til nåværende Sentrumsformål (S1) og veg og omfattes av infrastruktursone for tilkoblingsplikt til fjernvarme.

Planområdet inngår i «Reguleringsplan for Lillehammer sentrum», godkjent av Miljøverndepartementet 20.12.2010 (Plan-ID: 190). Der er områdene regulert til: Forretning/kontor/bolig, Forretning/kontor/industri, Kjøreveg, Fortau, Gang- sykkelveg, Felles grøntanlegg, Allmenntilgjengelig formål - gangpassasje og Spesialområde bevaring (Løkkegata 23).

Planen berører også del av:

- «Reguleringsplan for Løkkegata 27», vedtatt 26.11.2015 (Plan-ID: 2013p190e07), hvor arealene er regulert til Forretning/kontor/bolig.
- «Reguleringsplan for Fv. 213 Kryssutbedring», med sist mindre ending av planen vedtatt 08.01.2021 (Plan-ID: 2021p190e19), hvor arealene er regulert til Forretning/kontor/industri, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn – grøntareal og Midlertidig bygg- og anleggsområde.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget og tiltakene som planlegges vil i hovedsak være i samsvar med overordnet plan. Det vil utarbeides en detaljregulering, og planen omfattes ikke av oppfangskriteriene under forskriftens Vedlegg1 «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning» eller Vedlegg 2 «Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere». Planen faller dermed ikke inn under forskriften §§6 eller 7.

Det anses heller ikke at planen og tiltak som planlegges vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og planen faller derfor ikke inn under forskriftens §8.

Det er dermed ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram/melding ifm. planen.

Utbyggingsavtale

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. pbl. §4-1 og §17-2.

Medvirkning

Ev. merknader til varsel om oppstart av planarbeid eller til oppstart av forhandling om utbyggingsavtale, kan **innen 03.07.2026** sendes: Plan1 AS, Elvarheimgata 10B, 2408 Elverum, eller e-post: rag@p1.no, med kopi til kommunen: postmottak@lillehammer.kommune.no eller til Lillehammer kommune, postboks 986, 2525 Lillehammer.

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 95920027 eller e-post rag@p1.no.

Berørte parter, naboer og statlige og regionale myndigheter blir varslet direkte.

Kart med planavgrensning (med og uten gjeldende reguleringsplaner), planinitiativet med vedlegg (diagrammer: Logistikk, Bygningsmiljø, Høyder og Uteareal og myke trafikanter) og referat fra oppstartsmøtet ligger som egne vedlegg.