

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

**LILLEHAMMER KOMMUNE****REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE – REGULERINGSPLAN**

Planens navn: Detaljregulering for vestre del av kvartal 22

PlanID:	Bestilles etter oppstartsmøtet, men noteres i referatet
Saksbehandler:	Henrik Natvig/ Elisabeth Winsents
Møtedato, -sted:	Lillehammer 26.05.26
Møtedeltagere:	Kjetil Kronborg, Espen T Reitehaug, Aleksander Kleven, Ragnhild Storstein
Referent:	Henrik Natvig

Kontaktinformasjon	Forslagstiller	Konsulent
Navn:	Espen T Reithaug	Ragnhild Storstein
Firmanavn:	Kvartal 22 Lillehammer AS	Plan 1 AS
E-post:	esre@omfjeld.no	rag@p1.no
Tlf:	41501239	95920027

Bakgrunn for å igangsette planarbeidet

Formålet med planen er å fortette kvartalet, med utvikling av boliger, forretninger, kontorer, tjenesteyting, bevertning og hotell med tilhørende kjøre- og gangarealer, parkering og uteoppholdsarealer. Dagens bygningsmasse og uteareal er tilpasset funksjon som posthus/terminal, målet med planarbeidet er å avklare utformingen av kvartalet når det ikke lenger er behov for postterminal.

Type reguleringsplan

Detaljregulering

Dagens situasjon

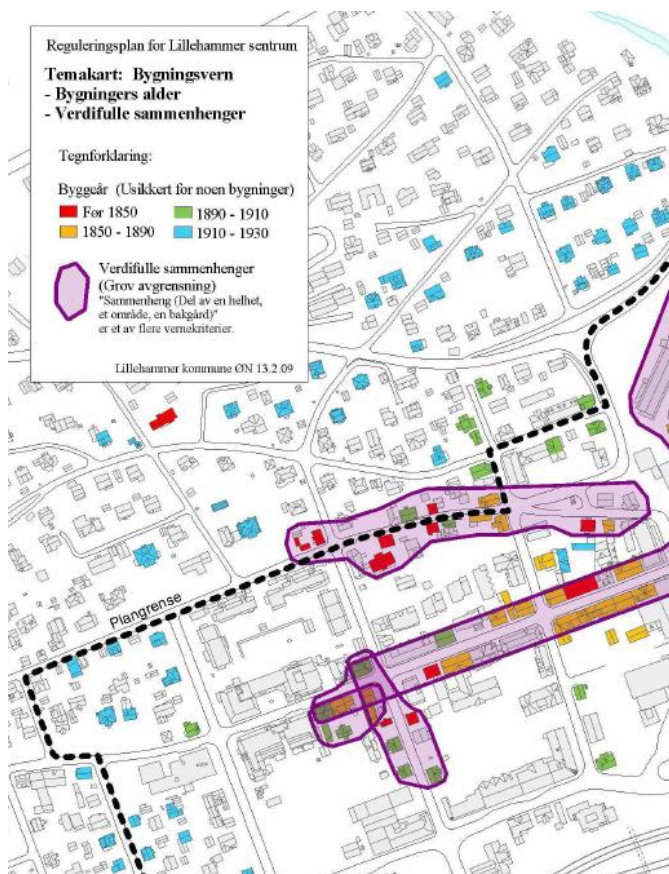
Kvartalet består av en bygningsmasse med kombinerte formål. Hotellet utgjør en stor del av kvartalet i øst med tilhørende infrastruktur og mot vest som omfatter planendringen er postens terminal med bygningsmasse mot Fåberg gata og gårdsrommet er avsatt til logistikk.

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

Gjeldende planer

Føringer fra kommuneplanens arealdel / byplanen

- Arealformål: sentrumsformål
- Hensynssoner: fjernvarme
- Byplan: Illustrasjonskart
 - Områdetype: bygårdsbebyggelse
 - Bygningsvern og kulturmiljø: kulturmiljøet med småhusbebyggelsen i Løkkegata er registrert som verdifulle sammenhenger, mens Løkkegata 23 er markert som bygg fra mellom 1890-1910, og er regulert med spesialområde bevaring



Kart hentet fra reguleringsplan for sentrum, bygninger er avsatt til bevaring og gaten er også kulturmiljø i Byplanen.

- Relevante generelle bestemmelser og retningslinjer: parkeringsbestemmelser, felles ute og lekearealer, overvannshåndtering, bygårdsbebyggelse og kulturmiljø

Reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for sentrum er gjeldende for området, men plankart og bestemmelser overstyrer av Byplanen der det er motstrid, da denne er nyere enn sentrumsplanen.

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

Relevante tematiske kommunedelplaner:

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

Fylkesplaner (stryk det som ikke er relevant):

- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Kulturarvstrategi for Oppland

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 å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Hvis forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel eller nasjonale/regionale føringer så finnes det hjemmel i pbl. til å stoppe planarbeidet. Se pbl. § 12-8. Dersom det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen i oppstartsmøtet må begge sider komme tydelig frem i referatet, med kommunens klare anbefaling.

Konsekvensutredning

Det er vurdert at forslaget ikke omfattes av konsekvensutredningsforskriften.

Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Følgende tema bør vurderes (ikke uttømmende):

- Barn og unge: beskrivelse av skoleveg og tilgjengelige uteoppholdsarealer må inn i planbeskrivelsen.
- Veger for biler, gående, syklende: Intern logistikk i kvartalet må avklares, bevaring/utbedring av gangpassasjer må avklares
- Private/offentlige veier: Tomte gata er fylkesveg og Løkkegata er kommunal. Adkomst avklares med veiere
- Passasjer: videreføring av eksisterende gangpassasjer
- Parkering: parkering under bakken i henhold til Byplanens bestemmelser
- Renovasjon (informert om GLØR sin forskrift, finnes på www.glor.no): Løsning med fellesrenovasjonspunkt inne i kvartalet må vurderes, renovasjonsløsninger mot gate er ikke å foretrekke.
- Siktlinjer: innarbeides i kartet
- Konsekvenser for landskapsbilde: synligheten av bebyggelsen i bylandskapet
- Utnyttelsesgrad: i henhold til Byplanens bestemmelser for felles ute og leke areal

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

- Høyder, lys/skygge: illustreres. Høydene er begrenset til 4 etasjer i Byplanen, utover dette må begrunnes.
- Bokkvalitet, støy, luftkvalitet: Støy og luft utredes
- Kulturminner/Vern: Løkkegata og kulturminne verdi på eksisterende bebyggelse redegjøres for i planmaterialet
- Estetikk og arkitektur (stedets karakter): Tilpassingskrav er spesielt viktig i Løkkegate, ellers se til utformingskrav til bygårdsbebyggelse.
- Byggegrenser: formålslinje mot veg
- Uteoppholdsarealer: se tidligere kommentar
- Lekeplasser: se tidligere kommentar
- Overvannshåndtering: overvannsplan skal lages
- Vann og avløp: ingen kjente problemstillinger
- Forurensning: ingen kjent
- Brann (Veileder «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» fra Lillehammer region brannvesen)
- Næringsformål (definisjoner i KPA/byplan): Næring i første etasje

Eiendomsgrenser

Skal være avklart

Planavgrensning

Beskrivelse av planavgrensning. Sjekk forholdet til

- Generelt i senter veg og mot naboeiendom

Utbyggingsavtale

Det kan være behov for utbyggingsavtale når for kvartalslekeplass

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.

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

Medvirkning

Ingen krav utover vanlig planprosess, men orienteringer i utvalget er relevant.

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

Sted og prosess	Plan og miljø / Arealplan / Reguleringsplan	Dokumentkategori	
Sist godkjent dato	21.03.2025 (Gunhild Stugaard)	Siste revisjonsdato	
Dato endret	23.06.2023 (Mathilde Hjort)	Neste revisjonsdato	01.11.2019
Gyldighetsområde		Dokumentansvarlig	Gunhild Stugaard

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

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.