

Scala CC Strandtorget AS / Lillehammer kommune

► Prosjektplan for Strandtorget

Oppdragsnr.: 52210029 Dokumentnr.: 1 Versjon: J03 Dato: 2023-01-31



Oppdragsgiver: Scala CC Strandtorget AS / Lillehammer kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Scala CC Strandtorget - Fredrik Myhre
 Lillehammer kommune - Lieneke Bekkema
Rådgiver: Norconsult AS, Bryggerigata 1, NO-2609 Lillehammer
Oppdragsleder: Petter Kittelsen
Fagansvarlig: Kasia Szary-Skadell
Andre nøkkelpersoner: Magnus Øyvåg Sveum

J03	2023-01-31	Revidert etter tilbakemeldinger fra LHMR kommune	PEHKI	KASSZA	PEHKI
J02	2023-01-20	Prosjektplan oversendt Lillehammer kommune	KASSZA	PEHKI	PEHKI
D01	2023-01-18	Utkast til godkjenning hos Scala Eiendom	KASSZA	PEHKI	PEHKI
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	4
1.1	Hensikt	4
1.2	Planområdet	5
2	Overordnede planer og føringer	6
2.1	Statlige og regionale føringer	6
2.2	Kommunale føringer	6
3	Mål	7
3.1	Hovedmål	7
3.2	Delmål	7
4	Organisering og prosess	8
4.1	Ansvar, roller og organisering	8
4.2	Fremdrift og milepæler	8
4.3	Medvirkning	9
5	Beskrivelse av utvalgte temaer i områdeprogrammet	11
5.1	Dagens situasjon	11
5.2	Aktuelle problemstillinger	11
5.3	Analyser og utredningsbehov	11
5.4	Utviklingsmuligheter og anbefaling	11
6	Dokumenter i områdeprogrammet	12
7	Fremdriftsplan for områdeprogram	13

1 Bakgrunn

Lillehammer kommune har som mål å være en levende og attraktiv by – også i fremtiden. Det finnes sentrumsnære arealer med stort potensiale for utvikling og fortetting. Disse områdene er avsatt som byggeområder med gjennomføringszone for transformasjon (byomforming) i Kommunedelplan Lillehammer By – Byplanen 2020-2023 (2030) (heretter referert som Byplan). Det vil være behov for å se disse områdene i sammenheng med hverandre hvis de er tilstøtende og med eksisterende sentrumsområder.

Strandtorget er et av områdene som er omfattet av gjennomføringszone for transformasjon. Området er omtalt som K5 Strandtorget i Byplanen, og er i det videre beskrevet som «Strandtorget».

På bakgrunn av overstående settes det i gang arbeid med områdeprogram for Strandtorget.

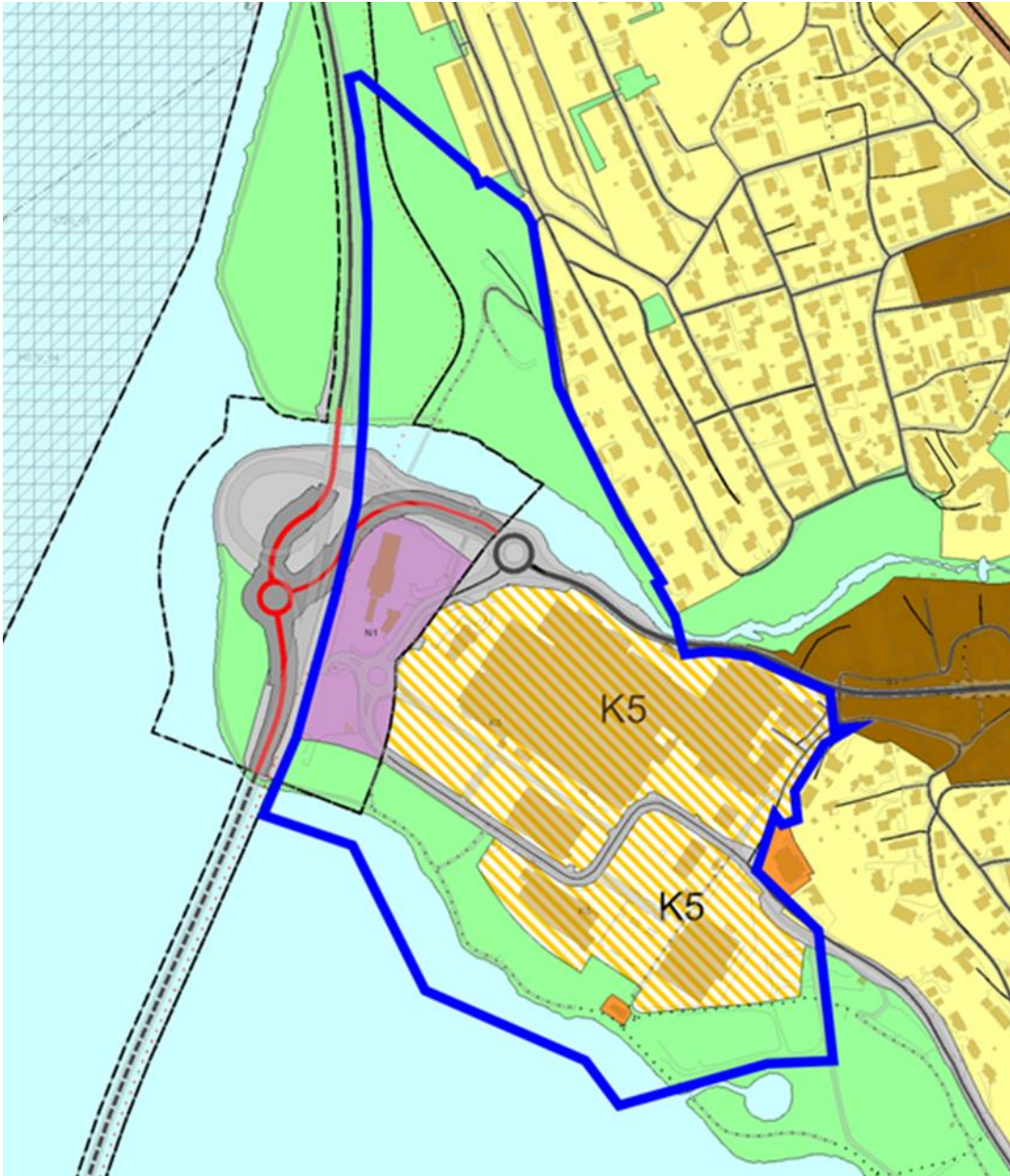
1.1 Hensikt

Hensikten med gjennomføring av transformasjon i området, er å utvikle Strandtorget til en kompakt, tett og urban struktur med blanda funksjoner og høy arealutnytting.

Strandtorget-området vil utvikle seg gradvis, og Lillehammer kommune ønsker å sikre en langsiktig strategisk utvikling, hvor de overordnede kvalitetene er tilstrekkelig sikret når det etter hvert kommer flere initiativ til utbygging.

Som virkemiddel for å oppnå ønsket utvikling skal det utarbeides et områdeprogram, med tilhørende prosjektplan. Prosjektplanen skal sette rammene for prosessen, beskrive organisasjonsstrukturen, avgrense og definere arbeidet og definere mål fram til vedtatt områdeprogram. Områdeprogram vil bidra til å få en enighet om hovedgrep og gi forutsetninger for helhetlig planlegging, samt sikre en utbygging der sammenheng og avhengigheter ivaretas.

1.2 Planområdet



Figur 1: Forslag til planområde for områdeprogrammet

Det forutsettes i det videre arbeidet at arealene nord for Mesnaelva beholdes som friområde. I forhold til slik område er avsatt i Byplanen utvides planområdet mot E6 for å gi et helhetlig plangrep.

2 Overordnede planer og føringer

2.1 Statlige og regionale føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019-2023
- Regional plan for verdiskaping 2018-2030
- Regional næringsplan, 2021
- Regional plan for samferdsel
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2030
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Handlingsprogram Regional plan for klima og energi 2013-2024.

2.2 Kommunale føringer

Kommunedelplan for Lillehammer By – Byplanen 2020-2023 (2030)

I Byplanen legges det opp til utarbeiding av områdeprogram for Strandtorget-området før nye reguleringsplaner, eller tiltak kan iverksettes. Dette framgår av planbestemmelser til Byplanen for gjennomføringssone for transformasjon H820_02. Områdeprogrammet skal gi føringer for videre regulering, gjennom å gi prinsipper for utbygging og overordnede strukturer i området. Arbeidet med områdeprogrammet er forankret i handlingsprogrammet til Byplanen.

Strandtorget-området er avsatt til kombinert formål bolig og næring, K5, samt grøntareal. Områdene er delvis regulert fra før.

I forbindelse med Byplanen er det utarbeidet en rekke underlagsdokumenter som vil bli benyttet som grunnlag for områdeprogrammet. Dette er blant annet:

- Trafikkanalyse
- Byromsanalyse
- Mulighetsstudie Strandtorget – Lilletorget
- Nærings- og handelsanalyse

I arbeidet med områdeprogrammet er det naturlig å gjøre en vurdering om det er behov for revisjon av noen deler av kunnskapsgrunnlaget.

Områdeprogram Sentrum Vest

Områdeprogram for Sentrum Vest omfatter arealer på Lurhaugen, stasjonsområdet og Mesnadalen/Sorgendalen, og grenser derfor til Strandtorget. Det vil være avhengigheter mellom disse arealene som må ivaretas i videre planlegging. Dette gjelder særlig:

- Trafikkløsninger
- Koblinger langs og til Mesnaelva mellom sentrum og Strandtorget

Områdeprogrammet for Sentrum Vest er under utarbeidelse og forventes vedtatt i mars 2023.

3 Mål

3.1 Hovedmål

Målet for utviklingsarbeidet er å transformere Strandtorget til en attraktiv bydel som komplementerer Lillehammer og bidrar til å bygge oppunder visjonen i Byplanen: **Lillehammer – den attraktive og levende byen.**

Målet med planarbeidet er å lage et områdeprogram for Strandtorget-området.

Områdeprogrammet skal fastsette overordnede prinsipper for nye tiltak og reguleringsplaner, og ivareta helhetlige strukturer i området, samt gi føringer for utvikling i ulike soner, med eventuelle rekkefølgekrav og/eller avhengigheter. Helhetlige løsninger i områdeprogrammet skal sikre at de ulike delområdene, eiendommene og prosjektene kan gjennomføres uavhengig av hverandre i tid, med separate reguleringsplaner.

Områdeprogrammet skal konkretisere føringer fra Byplanen og tilhørende grunnlagsdokumenter og utredninger, for å sikre muligheter for områdeutvikling og næringsutvikling.

Bærekraftsperspektivet skal være en viktig faktor ved utvikling av Strandtorget. Hensynet til bærekraft, i form av blant annet miljø, samfunnsutvikling og samfunnsnytte, ivaretas i foreslåtte prinsipper for utvikling i området i områdeprogrammet.

3.2 Delmål

Arbeidet skal bidra til å:

- Sikre blå-grønne strukturer, friluftsliv, lek og byrom.
 - Gode forbindelser til Mjøsa og Mesnaelva
 - Beholde friluftsområder nord for Mesnaelva
- Sikre transportåre for alle trafikantgrupper, herunder omtale overgangsområder til tilgrensende områder (koblingspunkt).
- Sikre at området blir attraktivt som boligområde og at det blir en variasjon av boligtyper og i befolkningssammensetning.
- Tilrettelegge for at ny bebyggelse gis mulighet for opprustning og utvikling som kjennetegnes ved blandet arealformål, høy arealutnyttelse og helhetlige arkitektoniske grep.
- Få fram de ressurser og muligheter som finnes i eksisterende strukturer i området.
- Bidra til kommunens nullvekstmål for personbiltransport (all økning i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektiv).
- Sikre overordnede prinsipper for klimatilpasning, overvann og flom.
- Gi forutsigbarhet for kommende reguleringsplaner og utviklingsinitiativer.

4 Organisering og prosess

4.1 Ansvar, roller og organisering

Lillehammer kommune, ved Byplansjefen er Prosjekteier, og har ansvar for administrativ og politisk forankring av områdeprogrammet for Strandtorget. Herunder koordinering med fagansvarlige internt i kommunen.

Lillehammer kommune, ved Saksbehandler plan, er Prosjektleder og har følgende ansvar:

- Sette sammen, organisere og lede en prosjektgruppe som jobber sammen i verksteder og møter.
- Organisere møter og verksteder for prosjektgruppa, og inkludere interessenter: regionale myndigheter, grunneiere og de som har utviklingsinteresser i området.
- Møteledelse og referatføring.
- Samordne aktiviteter/arbeidsoppgaver både internt og eksternt.
- Sikre framdrift.

Scala Eiendom skal støtte kommunen i arbeidet med områdeprogrammet og vil lage forslag til områdeprogram som overleveres Prosjektleder. Det skal være et tett samarbeid mellom partene i prosjektet. Dette kan omfatte planlegging og gjennomføring av møter i prosjektgruppen og temaverksted. Scala Eiendom vil ha ansvar for å innhente nødvendige ressurser underveis til fag som arealplan, trafikk, arkitektur, miljø og grunnforurensning.

Prosjektgruppen

Prosjektleder er ansvarlig for prosjektgruppas fremdrift og leveranser, og kan benytte seg av prosjektgruppe til diskusjon og forankring. Her bør følgende ressurser være representert i tillegg til prosjektlederen fra Lillehammer kommune:

- Planrådgiver Lillehammer kommune
- Byutvikler Lillehammer kommune
- Scala Eiendom ved deres plankonsulent

Prosjektgruppas funksjon er å være sparringspartner i utarbeidelse av områdeprogrammet, og å definere innholdet i de ulike sonene mer konkret. Det vil for enkelttema bli behov for å koble på flere fagressurser, både interne og eksterne. Det kan være for eksempel næringssjefen, byplanarkitekten, en trafikkspesialist, eller Scalas arkitekt.

Prosjektgruppas rolle er å bidra til å nå arbeids- og resultatmålene, samt bidra til at relevante utredningstemaer blir tilstrekkelig belyst. Prosjektgruppas medlemmer må være forberedt på å bidra inn i dette arbeidet med arbeidsressurser.

Det legges opptil politisk sluttbehandling av områdeprogrammet.

4.2 Fremdrift og milepæler

Det er utarbeidet et forslag til en fremdriftsplan for områdeprogram, hvor datoer for sannsynlig behandling i planutvalget og regionalt planforum i første del av prosessen er lagt inn. For prosessen videre er det lagt opp

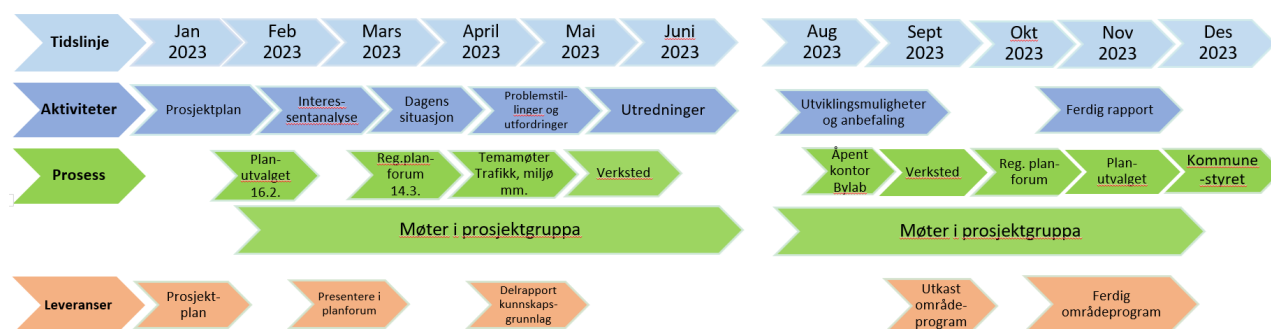
et løp for hvilke aktiviteter, medvirkningsopplegg og leveranser som er anbefalt i ulike perioder/måneder. Datoer vil bli klarlagt underveis og bør forankres i prosjektgruppa.

Første milepæl i prosessen er vedtak av prosjektplanen 16.2.23. Prosjektgruppa må umiddelbart etableres for videre organisering av arbeidet. Det er planlagt å presentere arbeidet og sentrale problemstillinger i regionalt planforum 14.3.23. Videre legges det opp til temamøter for de sentrale fagområdene trafikk og miljø, før det er planlagt et verksted for en bredere interessentgruppe i mai/juni. Etter sommerferien er det lagt opp til medvirkning fra offentligheten gjennom åpen kontordag hos Lillehammer kommune.

Vedtak av områdeprogrammet er planlagt i november/desember 2023.

Fremdriften til områdeprogrammet er i tråd med kommunens ønske om å vise handlekraft og gi tilstrekkelig styring for senere reguleringsplanprosesser. Det pågår nå private planinitiativ i området, og det er derfor viktig at områdeprogrammet definerer rammene for disse initiativene.

Under forutsetning av at fremdriftsplanen for områdeprogrammet følges, må reguleringsplaner innenfor planområdet avvente vedtatt områdeprogram. Dersom denne prosessen drar ut i tid, vil det oppstå behov for formelle oppstartsmøter for de etterfølgende reguleringsplanprosessene før vedtatt områdeprogram.



Figur 2: Illustrasjon av fremdriftsplan for prosjektplan og områdeprogram. Figuren følger prosjektplanen som eget vedlegg.

4.3 Medvirkning

Arbeidet med områdeprogrammet skal forankres politisk i kommunestyret og planutvalget. Prosjekteier vurderer orientering i andre råd og utvalg ved behov.

Prosjektgruppen har ansvaret for å gjennomføre en enkel analyse for å kartlegge interessenter i området, og sikre at disse blir involvert til riktig tid og på mest mulig hensiktsmessig måte. Interessentene vil kategoriseres etter følgende kriterier:

- Tett oppfølging – dette er prosjektets nøkkelpillere.
- Tilfredsstilles – dette er gjerne myndigheter, større grunneiere og de som har utviklingsinteresser i området.
- Holdes informert – dette er gjerne interesseorganisasjoner og personer eller organisasjoner som vil kunne være i opposisjon til prosjektet.

- Minimal innsats – dette er personer eller organisasjoner som ikke har direkte interesse i prosjektet og ikke sitter i en maktposisjon overfor prosjektet.

Medvirkning med regionale myndigheter baseres på Regionalt planforum i forbindelse med oppstart av arbeid med områdeprogram og før vedtak. Det legges opp til dialog ved behov ved ulike tema.

I tillegg til lokale og regionale myndigheter skal berørte parter gis anledning til å medvirke – herunder grunneiere og de som har utviklingsinteresser i området, gjennom:

- Temamøter
- Verksted
- Åpent kontor

Det blir viktig å involvere andre relevante aktører for å sikre områdeprogrammets relevans, og håndtering av faktiske behov innenfor området. Hvem som er relevante aktører, vil variere både geografisk og tematisk. Metoden for å involvere ulike interessenter bestemmes mer presist på bakgrunn av interessentanalysen. Det legges opp til et variert og fleksibelt medvirkningsopplegg. Det legges ikke opp til høring/offentlig ettersyn av områdeprogrammet.

Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet for nedlagte deponier og vil derfor ha en særlig viktig rolle i prosessen for å sikre kunnskap og forvaltningsansvar inn i områdeprogrammet.

Temamøter

Temamøter benyttes for å drøfte konkrete problemstillinger innenfor ulike fag.

Temamøter gjennomføres under utarbeidelse av utkast til områdeprogram.

Verksted

Verksteder benyttes for å kartlegge behov innenfor områdene, kvalitetssikre kunnskapsgrunnlag og etter hvert diskutere forslag til områdeprogram. Representanter fra ulike interessegrupper inviteres til å delta, sammen med politikere i utvalg.

Åpent kontor

Når utkast av områdeprogrammet er utarbeidet i etterkant av verkstedet skal dokumenter legges ut på kommunens nettsider. Det vil være åpen kontordag som fungerer som høringsmulighet for områdeprogrammet.

5 Beskrivelse av utvalgte temaer i områdeprogrammet

5.1 Dagens situasjon

Områdeprogrammet skal inneholde en beskrivelse av dagens situasjon på Strandtorget. Beskrivelsen skal ta for seg eksisterende funksjoner, strukturer og kvaliteter, samt endringsmulighetene i området. Gjeldende føringer for området fra tidligere planer, vedtak og gjeldende målsetninger skal omtales.

Funn gjort i denne fasen vil senere bli vurdert opp mot andre relevante tema og implementert i arbeidet med selve områdeprogrammet.

5.2 Aktuelle problemstillinger

Under skisseres en rekke punkter som det må tas stilling til i arbeidet med områdeprogrammet.

Utfordringer:

- Utbyggingsrekkefølge
- Utbyggingstidspunkt
- Rett utvikling på rett sted
- Ulike aktører
- Få riktig detaljnivå
- Endringer i trafikksystemet
- Avklare kunnskapsmangler
- Fleksibilitet
- Føringer som står seg over tid
- Gondol

5.3 Analyser og utredningsbehov

Områdeprogram skal inneholde følgende tema basert på innhold fra analyser og utredninger:

- Klima og miljø (kartlagt forurensning, deponi, flom etc.)
- Transport og tilgjengelighet – gående, syklende, kollektivtransport, varetransport, personbiltransport og parkering
- Blå-grønne strukturer – krav til blågrønn faktor, samspill mellom bynært friluftsliv og naturvern
- Volumstudier som illustrerer fortetting og utbyggingsplan med tanke på struktur, volum/skala og funksjon
- Arealprogrammering i forhold til bruk av næring, boligformål og sosial infrastruktur (møtesteder, boservice og offentlige tilbud)

5.4 Utviklingsmuligheter og anbefaling

Mulighetsrom, funn fra tidligere faser og alternativer skal analyseres. Gjennom et sett av prioriteringer skal mulige løsninger for helhetlig utvikling av Strandtorget anbefales.

6 Dokumenter i områdeprogrammet

Områdeprogrammet vil bestå av følgende dokument.

Områdeprogram

Rapport som inneholder prinsipp og plangrep som gir krav og føringer, både tematisk og for de ulike sonene. Det stilles krav i form av utredninger til reguleringsplan i ulike soner, konkrete føringer til det videre arbeidet med regulering og krav til formål og bestemmelser. Det kan stilles krav til strukturer som skal ivaretas/bygges/tas i reguleringsplan. For noen soner kan det stilles rekkefølgekrav for utbygging eller forutsetninger som må være på plass før området kan utbygges.

Kart/illustrasjoner

Oversiktskart: Oversikt over de ulike sonene, med nummerering

Sonekart: Kart for hver enkelt sone, med formål som må ivaretas

Temakart: Kart som viser overordnede strukturer som må ivaretas/bygges/tas inn i reguleringsplan. Vurderes etter behov.

Medvirkningsrapport

Prosessdokument/notat som viser medvirkning i prosjektet, og hvordan dette er svart ut.

7 Fremdriftsplan for områdeprogram

