



Lillehammer kommune  
Postboks 986  
2626 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Philip Mellison, 61 26 60 79

## Lillehammer kommune – kommuneplanens arealdel 2019-2022 (2030) – høringsuttalelse

**Fylkesmannen berømmer kommunen for arbeidet med å få fram gode mål og utredninger for by- og arealutviklingen. Byutvikling 2044 er en av flere positive satsinger som gir grunnlag for en framtidsretta utvikling av Lillehammer.**

**Fylkesmannen støtter kommunens mål om styrking av sentrum og anerkjenner behovet for noe utvikling utenfor. Kommunen legger opp til å videreutvikle eksisterende flerkjernestruktur. For å lykkes med dette og bl.a. unngå uheldige virkninger for sentrum/bydelssentra, mener Fylkesmannen det er nødvendig med en tydeligere styring enn planen nå gir. Ut fra kommunens boligbehov i planperioden mener vi at den samlede planreserven for boliger utenfor sentrum er for høy. Fylkesmannen fremmer innsigelse til omfanget av boligområder i planen av hensyn til nasjonale mål om jordvern og samordnet bolig-, areal- og transportutvikling. Fylkesmannen ønsker en videre dialog med kommunen om dette.**

**Når det gjelder innsigelser knyttet til styring av varehandel, hensyn til friluftsliv, jordvern, naturmangfold, vassdrag og samfunnssikkerhet bidrar vi gjerne med utdyping og veiledning omkring de ulike temaene.**

Vi viser til oversending av 11. desember 2018 med høring av kommuneplanens arealdel 2019-2022(30). Vi viser også til seinere kontakt blant annet om tilgjengeliggjøring av planen i Innlandsgis og sist deres epost av 16. januar 2019 med bekreftelse på utsatt høringsfrist til 8. mars 2019. Vi viser også til vår uttalelse av 23. mai 2016 til varsel om oppstart av planarbeidet og høring av planprogram.

### Prosess

Lillehammer formannskap vedtok 4. desember 2018 å sende kommuneplanens arealdel på høring. Kommunen har gjort et stort arbeid med å utarbeide et kunnskapsgrunnlag for å kunne ta de riktige valgene for fremtiden. Det er laget en rekke rapporter/analyser og temakart for relevante tema.



Fylkesmannen forventer at kommunen benytter seg av anledningen til å utnytte dette materialet til fulle.

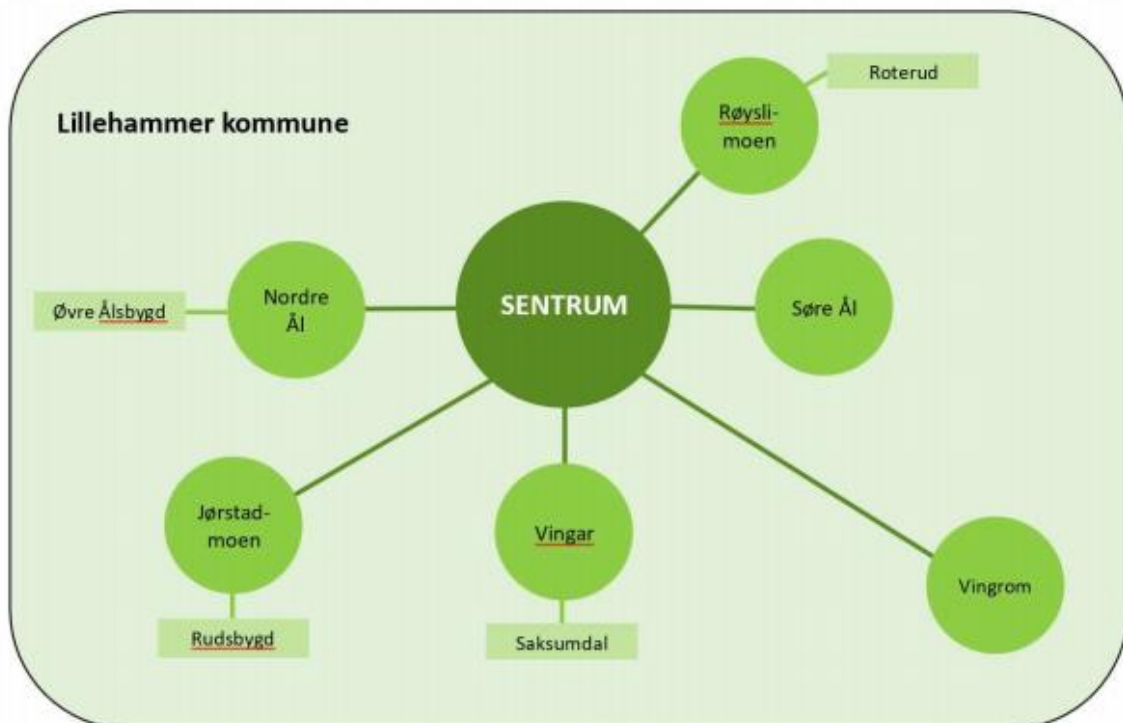
Ulike tema har også vært diskutert undervegs med regionale myndigheter i flere omganger, både gjennom regionalt planforum og i veiledningsmøter med ulike fagpersoner. Et samlet planmateriale har ikke vært lagt fram for regionalt planforum før planen ble sendt på høring, men det er gjennomført befarings- og planlagt møte etter høringsfristen.

### Flerkjernestruktur

Et sentralt grep i arealplanen er å videreutvikle en flerkjernestruktur, der sentrum er hovedknutepunkt med seks tilhørende bydelssenter.

Fylkesmannen vil i denne sammenheng påpeke at det er kommet flere nye nasjonale føringer som kommunen må legge til grunn når de fastsetter utbyggingsmønstre for kommunen. Disse peker på nødvendigheten av en arealpolitikk som bygger opp under et miljøvennlig transportsystem og en kompakt by og tettstedsutvikling. Vi kan blant annet nevne:

- Revidert statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Revidert statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nye nasjonale forventninger med fokus på kompakt by og tettstedsutvikling
- Skjerpede mål for omdisponering av dyrket mark (Nasjonal jordvernstrategi)
- Meld. St. 18 Bærekraftige byer og sterke distrikter



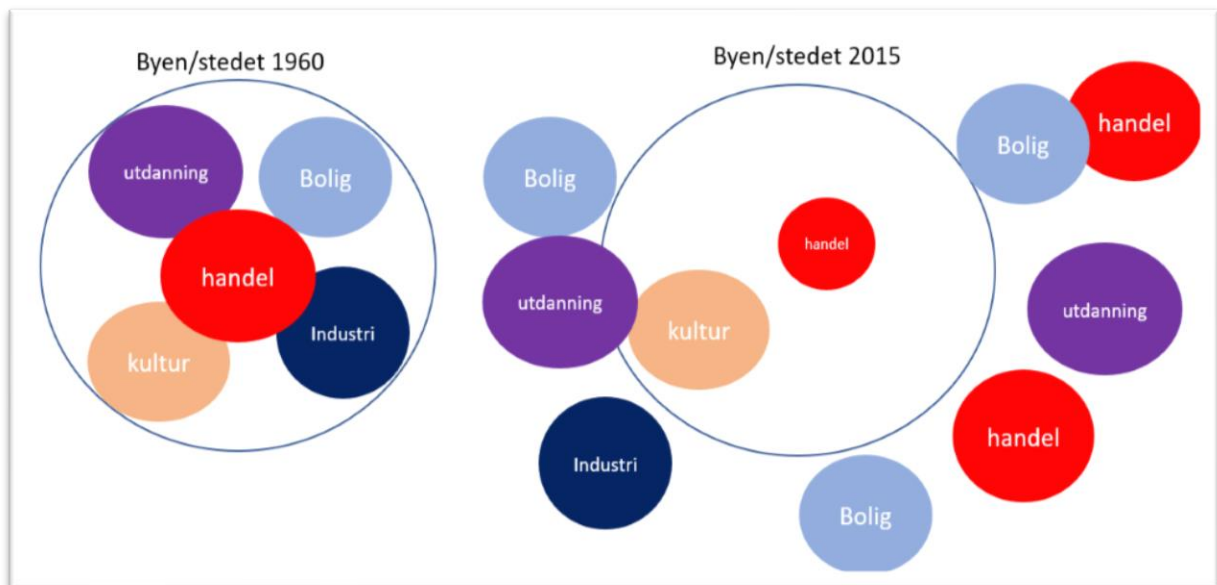
1 Flerkjernestruktur, (fra kommunens notat nr. 1)

Videreutvikling av eksisterende flerkjernestruktur er på mange måter et naturlig grep, men spørsmålet slik fylkesmannen ser det er på hvilken måte dette skal gjøres.



Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel i Lillehammer påpekte fylkesmannen at kommunen la til grunn en befolkningsvekst som var urealistisk høy og at det derfor var avsatt for store arealer til bolig. Avsatte arealer lå i tillegg i stor grad utenfor byområdet. Kommunen har siden forrige rullering gjennomført et strategiarbeid kalt «Byutvikling 2044 – utvikling av strategier for fremtidens areal- og transportløsninger i Lillehammer». Dette var et samarbeidsprosjekt mellom Lillehammer kommune, Oppland fylkeskommune, Statens vegvesen og Lillehammer næringsforening og Fylkesmannen i Oppland. Strategien ble vedtatt av kommunestyret den 22. juni 2016

Fylkesmannen kan ikke se at det endelige planforslaget med plankart og bestemmelser følger opp målene i Byutvikling 2044. Planforslaget viderefører i all hovedsak gjeldene arealbruk og i tillegg tas det inn nye boligområder i randsonen til bydelssentrene og i grendene. Dette vil undergrave planens mål om å styrke sentrum og ikke øke personbiltrafikken. Kommunen legger også opp til å øke handelsarealet i bydelssentrene utover det Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland åpner for.



2 Kilde: Erling Dokk Holm

Illustrasjonen over viser skjematisk hva som er skjedd med de fleste byer og tettsteder. Mange funksjoner er flyttet ut av sentrum, også i Lillehammer. Lillehammer by er fortsatt en levende by, men det er viktig at kommunen ikke legger opp til en videre utvikling som fører til byspredning med de negative konsekvensene det kan medføre. Målet er igjen å samle funksjoner innenfor byområdet. Dette er forankret i nasjonale føringer, men også i Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland og i strategiarbeidet for Byutvikling Lillehammer 2044.

Kommunen har gjennom miljørevisjonen sagt at det er et mål om at 70% av boligene skal bygges innenfor byplanen og at 30% kan bygges utenfor byplanen. En 70/30 fordeling legger etter Fylkesmannens faglige vurdering opp til for stor andel boliger utenfor byplanen, men kan aksepteres som et skritt i ønsket retning. Fylkesmannen vil her trekke fram konklusjonene i «Byutvikling Lillehammer 2044» som tydelig beskriver konsekvensene av en stor andel boliger utenfor sentrumsområdene; behov for kapasitetsforbedrende tiltak på vegnettet inn mot sentrum – økt trafikk i sentrum og økt behov for parkering og medfølgende miljøulemper.



Fylkesmannen mener flerkjernestrukturen slik Lillehammer kommune nå legger opp til bryter med *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og Regional plan for attraktive Byer og tettsteder i Oppland*.

Fylkesmannen har derfor innvendinger til utbyggingsstrukturen kommunen legger opp til uten at dette styres bedre, f.eks. med slike endringer/tilføyelser:

- Arealformål og utnyttingsgrad som sikrer at utbygging i bydelssentrene skjer som fortetting innenfor eksisterende byggesone og ikke i randsonen av bydelssentrene.
- Redusere antall boligområder utenfor byplanen vesentlig. Fylkesmannen mener planforslaget må sikre at ikke over 30% av boligbehovet bygges utenfor byplanområdet.
- Grenser for varehandel må følge regional planbestemmelse for lokalisering av varehandel.

### **Bydelssenter**

Det er avsatt tre bydelssenter i planen. Dette er positivt. Det er en del av flerkjernestrukturen som ligger som et viktig prinsipp for rullering av arealdelen. I plankartet er de avsatt som sentrumsformål med tilhørende bestemmelser og retningslinjer i kapittel 2.3. Her er det gode mål om å utvikle bydelssentrene i en mer urban retning som bedre legger til rette for gående og syklist. Det er mål om parkering under bakken og arealer som innbyr til opphold.

Fylkesmannen mener kommunen bør sette krav i arealdelen om at det skal utarbeides felles **reguleringsplan/områdeplan** for bydelssentrene. Bestemmelser i arealdelen vil ikke være konkrete nok til å styre i retning av ønsket utvikling.

### **Befolkningsvekst og boligbehov**

Ved forrige rullering av kommuneplanen var det lagt til grunn en årlig befolkningsvekst på 1% som skulle stige til 1,5 % fram mot 2024. Statistisk sentralbyrå (SSB) sin prognose den gang for alternativet med middels nasjonal vekst ga en årlig vekst i Lillehammer på ca 0,8 %. Tabell 1 i *Notat nr. 1 Befolkningsutvikling boligbehov og flerkjernestruktur* viser at i perioden 2010 til 2018 har det vært en befolkningsøkning på 1557 personer som gir en totalvekst på 5,9 % i perioden og gjennomsnittlig årlig vekst så vidt over 0,7 %.

Kommunen skriver at de i sin vurdering av befolkningsveksten har støttet seg på Statistisk sentralbyrås befolkningsfremskriving for middelalternativet. I tabell 2 i *Notat nr. 1*, viser dette en økning i befolkningen på 2530 personer fra 2018 til 2030. Dette utgjør en befolkningsøkning på 9 % frem til 2030 noe som tilsier en årlig økning på 0,71 %.

Boligbehovet er beregnet ut fra en befolkningsvekst på 2800 personer. Med bakgrunn i befolkningsvekst på 2800 personer og 2 personer pr. husholdning er det lagt til grunn et boligbehov på 1400 boliger i perioden. Dersom befolkningsveksten endres til 2530 vil det med samme antall personer pr. husholdning være behov for 1265 boliger i perioden. Fylkesmannen mener likevel at det er greit å legge et boligbehov på 1400 boliger til grunn for å ha fleksibilitet i planleggingen.

### **Boligområder**

Ut fra befolkningsvekst på 2800 har kommunen anslått et boligbehov på 1400 boenheter i planperioden fram til 2030 for hele Lillehammer kommune. Kommunen sier i notat om boligbehov at det er bred enighet om at 70 % av boligveksten bør tas innenfor byplanens område. Det gir et behov for ca. 420 nye boliger i kommuneplanens arealdel dvs. områder utenfor byplanen.



Kommunen angir at det i dag er regulert boligområder tilsvarende en utbygging av ca. 400 boenheter jf. tab. 4 i Notat nr. 1. I tillegg til dette så er det så langt vi kan se ikke regnet med to reguleringsplaner som til sammen har minimum 54 boenheter. Dette gjelder reguleringsplan Ravnum fra 1990 og Lundgaardsløkka fra 2008.

Arealdelen ble sist rullert for syv år siden i 2012. Ved rullering av kommuneplanen må alle arealer som ikke er utbygd vurderes opp mot ny kunnskap og nye føringer uavhengig av om de ligger inne i eksisterende planer eller ikke. Det gjelder både kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplaner. Det er ikke i tråd med lovens intensjon at arealformål som allerede ligger i arealdelen videreføres uten vurdering ved neste revisjon.

Kommunen har gjennomført en miljørevisjon av avsatte boligområder i dagens arealdel, dette er positivt. Miljørevisjonen ble igangsatt som følge av blant annet arbeidet med prosjektet Byutvikling Lillehammer 2044 (Strategi for areal- og transportutvikling). Flere regionale myndigheter inkludert Fylkesmannen har sluttet seg til, og deltar i arbeidet. Gjennom arbeidet kom det fram at det er ønskelig i hovedsak å lokalisere veksten i boliger innenfor byplanområdet. Både for å unngå kapasitetsproblemer i vegnettet og medfølgende miljøproblemer i form av støy, støv og parkeringsutfordringer.

I første utkast til miljørevisjon ble en rekke boligområder tatt ut for å legge til rette for ønsket byutvikling. Når planforslaget nå er sendt på høring er de fleste områdene som først ble foreslått tatt ut av kommuneplanen tatt inn igjen. Det er også tatt inn noen nye boligområder. Foreliggende planforslag åpner for ca. 2100 boenheter utenfor byplanen. Fylkesmannen kan forstå at det er et ønske om noe overkapasitet i forhold til beregnet behov, men mener foreliggende planforslag åpner opp for en alt for høy boligreserve. Fylkesmannen mener dette i seg selv er problematisk fordi en overkapasitet på arealer ofte fører til dårlig utnyttelse av de avsatte utbyggingsområdene. Særlig er dette problematisk når det økte arealbehovet fører til omdisponering av dyrka jord som heller skulle vært brukt til jordbruksproduksjon. Jordvern har heller ikke vært noe vurderingstema i miljørevisjonen.

Kommunen har også utarbeidet et temakart for langsiktig byvekstgrense, men det er noe uklart hva kommunen mener med dette når det legges opp til betydelig boligbygging på utsiden av denne.

Fylkesmannen mener at lokaliseringen av områdene B1-B7, B12-B15, B17-B20, B25, B27, LSB 4-5, 7-8, 14 og 17-18 bryter med kommunens arealstrategi og nasjonale forventninger om attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, og planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Som nevnt foran må kommunen ved rullering av kommuneplanen vurdere alle arealer som ikke er utbygd opp mot ny kunnskap og nye føringer uavhengig av om de ligger inne i eksisterende planer eller ikke. Etter forrige rullering av kommuneplanens arealdel har et enstemmig Storting, gjennom vedtak av Nasjonal jordvernstrategi og nytt jordvernmål, vedtatt en vesentlig innstramming i omdisponering av dyrka jord. Det er nå et mål at årlig omdisponering av dyrka jord skal være under 4000 daa/år på landsbasis, noe som for Oppland tilsier < 200 daa/år. Senest i budsjettproposisjonen for 2019 og i brev av 1. oktober 2018 fra landbruksministeren til fylkesmennene, minner regjeringen om viktigheten av jordvern og at fylkesmennene følger opp dette.

Omdisponering av dyrka jord registreres i KOSTRA, og omdisponeringen registreres i KOSTRA det året det er vedtatt i reguleringsplan eller det er gitt omdisponeringstillatelse etter jordloven §9. Areal



som blir satt av i kommuneplanen blir altså ikke registrert omdisponert når kommuneplanen blir vedtatt.

Det viktigste som kan gjøres for å verne dyrka jorda er å sikre at arealer som allerede er tatt i bruk og nye areal får en høy arealutnytting. Potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt og utnytta før nye utbyggingsområder legges ut og tas i bruk.

I Miljørevisjonen var ikke jordvern noe vurderingskriterium. Kommunen vedtok ut fra andre kriterier å ta ut to områder, som begge inneholdt betydelige arealer med dyrka mark som i planforslaget er tilbakeført til LNF-formål. Dette er bra. Det ligger imidlertid fortsatt betydelig areal med dyrka mark i planforslaget som er vist som annet formål enn LNF. Noen er nye arealer i dette planforslaget mens det meste er areal som ligger inne i gjeldende plan.

Oppsummert fremmer Fylkesmannen med bakgrunn i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, Nasjonal jordvernstrategi og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* som skal legges til grunn for kommunens planlegging i henhold til plan- og bygningsloven §§ 6-1, 6-2 og 6-3 samt at det ikke er dokumentert behov for så mye utbyggingsarealer, **innsigelse** til følgende områder:

B1-B7, B12-B15, B17-B20, B24, B25, B27, Ravnum B29a i gjeldende plan, B30, B31, LSB 4-5, 7-8, LSB10 som ligger vest for Holtlivegen LSB14 og 17-18. Videre mener vi at miljørevisjonen bør bearbeides for å sikre at den følger opp målene for Byutvikling Lillehammer 2044. Slik Fylkesmannen ser det er det per i dag allerede tilstrekkelige regulerte boligområder utenfor byplanen til å dekke behovet i planperioden. Noe overkapasitet for å ha fleksibilitet er naturlig, men her mener Fylkesmannen en overkapasitet på 50 % bør være tilstrekkelig. Dvs. at det i arealdelen kan settes av en kapasitet for ca. 600 boliger. For nærmere vurdering av de enkelte områder, se vedlegg.

### **Tilgjengelige boenheter**

Vi ber kommunen vurdere om det i kommuneplanen bør stilles tydeligere og strengere krav til tilgjengelige boenheter utover TEK. Videre vurdere om det bør stilles strengere krav til bygg i fremtidige reguleringsplaner som prosentandel tilgjengelige boenheter, antall tilgjengelige boenheter, lokalisering av tilgjengelige boenheter og alle hovedfunksjoner på samme plan. Tilgjengelige boenheter kan være med å bidra til sosial og økonomisk bærekraft, og forenes med en aldersvennlig samfunnsutvikling og samtidig kunne gi samfunnskvaliteter som er positive for alle innbyggere.

### **LNF-spredd bolig og fritidsbolig**

I planforslaget gjøres det som kommunen beskriver som et planteknisk grep for å definere eksisterende fritids- og boligbebyggelse i uregulerte områder som det de er – spredd bebyggelse. Formålet med dette er likebehandling av uregulerte eiendommer, og å sikre at eiendommene kan vedlikeholdes og rehabiliteres innenfor visse rammer, uten å måtte søke om dispensasjon.

Fylkeskommunen i Oppland og Fylkesmannen har i felleskap utarbeidet notatet «Hvilke muligheter har kommunen for å styre utviklingen for eksisterende fritidsboliger og boliger i LNF-områdene uten dispensasjonsbehandling?» Link til notatet:

<https://www.planoppland.no/Documents/PlanOppland/Dokumenter/LNF%20spredd.pdf>

Målet med dette notatet er å belyse løsninger som ligger innenfor plan- og bygningslovens rammer, og samtidig ivaretar hensyn til klarhet, forutsigbarhet, oversikt, likhet, effektiv saksbehandling i



byggesaken og mål om å unngå ulovlig bygging. Samtidig peker notatet på at enkelte områder med eksisterende bebyggelse fremdeles bør ligge som LNF, ut fra at hensyn til hovedformålet landbruk, natur- og friluftsliv.

I kommuneplanen til Lillehammer er aktuelle eiendommer vist i eget vedlegg, og ikke fremstilt i plankartet. Det vises til at bygg skal samles innenfor et sammenhengende område på maks. 1 daa på eiendommen. Det er en utfordring at en juridisk bindende arealbrukskategori med tilhørende bestemmelse ikke er konkret avgrenset eller vist på plankart. Slik som bestemmelsene er utformet, kan det skape grunnlag for tolkninger – spesielt på større eiendommer med bygningsmasse spredt over et større område.

De enkelte eiendommer på temakartet er ikke angitt så presist at Fylkesmannen kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med viktige nasjonale og regionale hensyn.

I planforslaget legges det i planbestemmelsene føringer for at det ved byggesaksbehandling skal dokumenteres at tiltak ikke er i konflikt med landbruksinteresser, kulturminner, kulturmiljøer, stier og løyper, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, kulturlandskap, naturverdier, vilt og samfunnsikkerhet. Slik planmaterialet er fremstilt, har ikke Fylkesmannen eller andre relevante høringsinstanser mulighet til å avdekke eller komme med faglige innspill knyttet til sine interesseområder ved konkrete byggesakssøknader. Slike mulige konflikter må derfor avklares på kommuneplannivå.

Det må derfor gjøres en vurdering hvorvidt enkelte områder med eksisterende bebyggelse fremdeles bør ligge som LNF, ut fra hensyn til hovedformålet landbruk, natur- og friluftsliv. Dette kan eksempelvis være områder med stort potensiale for kulturminner, villreinområder, 100-metersbelte langs vassdrag, høyfjellsområder (over tregrensen), nasjonalt/regionalt viktige områder for naturmangfold med bufferområder, seterområder, spesielle landskapsverdier (inkl. kulturlandskap) og fareområder. En slik konsekvensutredning må avdekke reelle konflikter. I områder med konflikt, eller stort potensial for konflikt med regionale eller nasjonale hensyn, bør ikke LNF-spredd brukes.

Fylkesmannen har **innsigelse** til den del av planen som omfatter bruk av LNF-spredd på eksisterende eiendommer som ligger i LNF. Innsigelsen er begrunnet i at lokalisering av de enkelte arealene ikke er konkretisert og visualisert. Med bakgrunn i manglende lokalisering og konsekvensutredning for det enkelte området er ikke hensynet til mulige nasjonale eller vesentlige regionale interesser kartlagt, og dermed ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Innsigelsen kan imøtekommes på følgende måte:

Erfaringsvis er avsetting av bebygde eiendommer i LNF til LNF-spredd, med intensjonen om en forenklet saksbehandling, en sammensatt problemstilling, som berører mange fagområder. Dette er forsøkt løst på mange ulike måter i kommuner i Oppland. Fylkesmannen har god erfaring med egne temamøter med kommunen, hvor utfordringene og mulige løsninger kan diskuteres. Vi oppfordrer Lillehammer kommune til å initiere en slik dialog, som også innbefatter andre relevante regionale myndigheter.

## Varehandel

I bestemmelse 2.5.2 er det åpnet opp for at handel i tilknytning til næringsbebyggelse når handelen er en underordnet del av bedriftens virksomhet. Dette punktet mener Fylkesmannen er i strid med regional planbestemmelse for lokalisering av varehandel. Fylkesmannen mener bestemmelsen er vanskelig å tolke. Videre er handel i strid med næringsformålet. Fylkesmannen mener også at det å åpne for kommunens definisjon av handel i store formater bryter med den regionale



planbestemmelsen for lokalisering av varehandel. Fylkesmannen har derfor **innsigelse** til bestemmelse 2.5.2. Vi har også innsigelse til bestemmelse 2.6.2 fordi definisjonen er i strid med regional plan for attraktive byer og tettsteder.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt tre bydelssenter. For Jørstadmoen og Vingrom kan det etableres inntil 3000m<sup>2</sup> detaljvarehandel. Dette er i tråd med den regionale planbestemmelsen om lokalisering av varehandel. For Røyslimoen er det åpnet opp for 3500 m<sup>2</sup> detaljvarehandel. Dette er i strid med regional planbestemmelse. Fylkesmannen kan ikke se at det er gjort vurderinger av hvorfor det er nødvendig å åpne opp for en større kapasitet for detaljvarehandel her. Fylkesmannen har derfor **innsigelse** til bestemmelse 2.3.2a fordi den bryter med *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*.

### **Støy**

Kommunen har i hovedsak krav om reguleringsplan for nye utbyggingsområder for bolig. Dette er et av de viktigste grepene for også å sikre at støy blir behandlet på en forsvarlig måte. Fylkesmannen vil likevel påpeke at planen åpner opp for utbygging av mindre områder (LSB) uten at det er krav om reguleringsplan. Kommunen er i disse tilfellene avhengig av at det er gode rutiner på byggesak for at evt. støyproblematikk fanges opp.

Kommunen har lagt inn støysone for skytebane på Jørstadmoen. Utover dette er det ikke laget noe støykart. Fylkesmannen anbefaler å lage en samlet oversikt over støykilder i kommunen og at det derfor bør lages et temakart med hensynssone for støy. For veger finnes det oversikt over støysoner og det er trolig laget støysonekart for massetak og skytebaner i kommunen. Dette burde kommunen samle i felles oversikt.

Flere av boligområdene og LNF-spredd boligbebyggelse ligger i støysoner langs veg. Kommune bør vurdere om støyutsatte boligområder skal tas ut av planen.

I tilknytning til bestemmelse 1.14 og 3.9 er det en retningslinje som sier at: «*I gul støysone kan det tillates arealfølsom bruk dersom bebyggelsen har en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, og dersom det sikres tilfredsstillende innendørs støyforhold.*» Fylkesmannen mener denne er i strid med støyretningslinjen T-1442. Bygging i gul støysone bør bare tillates dersom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen. T-1442 krever derfor at det er støy på fasade som skal gjelde og ikke bare innendørs støynivå.

Fylkesmannen forventer derfor at retningslinjen endres slik at den er i tråd med støyretningslinje T-1442/2016.

### **Idrettsanlegg**

Kommunen bør be anleggseiere (skyttebaner og motorsport) utarbeide støykart slik at disse kan innarbeides i et felles støysonekart for kommunen.

### **Fritidsbebyggelse**

- *Birkebeinerlia*

- Intensjonen er å vurdere mulighetene for et nytt bynært hytteområde, en ny destinasjon, hvor nærhet til byen og skistadion gir noe av attraktiviteten. Det skal gjennom mulighetsstudie og konsekvensutredning vurderes hvordan området bør bygges ut. Ved utbygging stilles det krav til områderegulering. Med en slik tilnærming er det mulig å tilrettelegge for en bærekraftig utvikling av området.





Området er ikke konsekvensutredet. Det er lagt på en hensynsone for krav om felles reguleringsplan.

- Fylkesmannen er ikke imot at det ses nærmere på et slikt konsept med bynær fritidsbebyggelse. Det er imidlertid en utfordring med den løsningen kommunen har valgt rent planteknisk. En hensynsone for felles planlegging gir liten mening når den ikke ligger over et utbyggingsområde, det er arealformålet etter pbl §11-7 som angir hva et areal kan brukes til. I hensynssonen står det *at det kan legges til rette for turismeutvikling, idrettsanlegg, fritidsbebyggelse, næring tilknyttet turismeutvikling og løypenett*. Dette er i strid med LNFR-formålet som ligger på arealet. Det er ikke anledning til å ha bestemmelser som er i strid med arealformålet bestemmelsene skal gjelde for. Kommunen må derfor finne en annen løsning for å tilnærme seg utbygging av fritidsbebyggelse i dette området.
- Fylkesmannen ser også noen særlige utfordringer som må belyses nærmere i den videre planleggingen:
  - Samordnet areal- og transportplanlegging. Hvilken effekt får dette for transporten i til og fra Lillehammer by.
  - Området er viktig natur og friluftsområde
  - Fylkesmannen mener også at planområdet må avgrenses mot nord av Nordsetervegen.

Fylkesmannen har ut i fra disse vurderingene **innsigelse** til at området er vist med hensynsone for felles planlegging.

- *Hokna*
  - Ligger i hovedsak inne som i dagens arealplan. Det skal gjennomføres konsekvensutredning for området før utbygging. Dette kan medføre noen endringer i avgrensning av byggeområdene. Fylkesmannen har ingen videre kommentar til dette.
- *Nordseter*
  - Her er det mange innspill. Kommunen vil imidlertid avvente og lage en helhetlig plan for området. Fylkesmannen støtter denne tilnærmingen.
- *Gaustumsetervegen*
  - Ligger vest i kommunen i et viktig område for friluftsliv. I konsekvensutredningen er konklusjonen at området ikke bør tas med fordi det kan ha negative konsekvenser for friluftsliv, naturmangfold, klima(myr), landskap og fordi det ikke er i tråd med overordnet strategi for lokalisering av fritidsbebyggelse i kommunen.
  - Fylkesmannen anbefaler kommunen å ta området ut. Dersom området skal med må det avgrenses slik det ligger på høring i Innlandsgis og ikke slik det er vist i konsekvensutredningen.

## **Massetak**

### Bottum

Eksisterende massetak som tidligere ikke er arealavklart. I konsekvensutredningen synes konsekvensene stort sett å være negative. Det positive er at man får avklart bruken av området. Konklusjonen, å legge inn massetaket, virker å ha mange negative konsekvenser. Det er i planen avsatt flere massetak. Lillehammer kommune bør se på muligheten for en styrt avvikling av massetaket da det har uheldige konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv og kulturminner. Fylkesmannen anbefaler at området forblir LNF-område.



### Rudsbygd

Legger opp til en vesentlig utvidelse av eksisterende massetak. Det stilles krav om regulering. Fylkesmannen mener landskapsvurderingene burde vært vurdert nærmere når man i arealdelen utvider området så betydelig. Det er også noen naturverdier i utkanten av området. Det blir derfor viktig at reguleringsplanen ser nærmere på detaljavgrensning og avbøtende tiltak for å ta hensyn til landskapet.

### Hunderfossvegen

Området er delvis brukt til tømmeropplag og noe masse er tatt ut. Arealet er ca. 11 daa. Det ligger boliger 100-200 meter ifra det foreslåtte massetaket. I tillegg er det en lokalitet med vandrefalk mindre enn 200meter fra området. Størrelsen på området er ikke så stort og Fylkesmannen stiller spørsmål ved om fordelene ved massetaket veier opp for ulemper for bomiljø og naturmangfold. Fylkesmannen anbefaler at området tas ut av kommuneplanen.

### Rinna

Massetak på 13 daa. Området er tidligere ikke avsatt i arealdelen og er heller ikke regulert. Det er viktige naturverdier i umiddelbar nærhet. Fylkesmannen kan akseptere et uttak innenfor avsatt formål i kommuneplanens arealdel, men vil påpeke at det ikke er greit med en videre utvidelse på et senere tidspunkt ut i fra hensynet til naturmangfold.

## Næringsområder

### *N1 Hovemoen – utvidelse*

Kommunen foreslår å utvide næringsområdet på Hovemoen med 375 daa. Deler av utvidelsen er etter det Fylkesmannen forstår allerede avsatt for utbygging gjennom vedtatt kommunedelplan (ny E6) og vedtatt reguleringsplan. Det er derfor noe uklart hvor stor utvidelsen reelt sett er. Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ser etter nye næringsområder, men på Hovemoen er det en rekke friluft- og naturverdier:

- Naturmangfold
  - o Svartgubbe – rødlisteart (i skog) – kategori truet
  - o Flere fuglearter i rødlistekategori nær truet blant annet sandsvale
  - o Lågendelta naturreservat ligger tett inntil. Fylkesmannen anser at eksisterende buffersone mellom reservat og næringsområde er nødvendig for å ivareta hensynet til reservatet
  - o En utvidelse av næringsområdet vil kunne få svært negative landskapsvirkninger for et område der naturmangfoldverdiene er av nasjonal interesse
- Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde etter miljødirektoratets veileder M98-2013.

Området har i dag en viktig funksjon som friluftsområde og med kommunens ambisjoner om at byen skal ha vesentlig vekst mot nord vil dette friluftsområdet i fremtiden bli enda viktigere. Motorveien som er planlagt gjennom området vil redusere verdien av området noe, men i deler av området vil motorveien gå på bro slik at forbindelsen i friluftsområdet opprettholdes under veien.

Verdiene på Hovemoen har ved tidligere rullinger av kommuneplanens arealdel vært kjent og lagt grunnlaget for eksisterende avgrensning av næringsområdet på Hovemoen.



Vi kan ikke se at tiltaket er av en slik samfunnsmessig betydning at det kan forsvare de negative konsekvensene utvidelsen av området medfører. Fylkesmannen har derfor med i bakgrunn i *Rundskriv om Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet T/2-16 innsigelse* til utvidelse av næringsområde på Hovemoen.

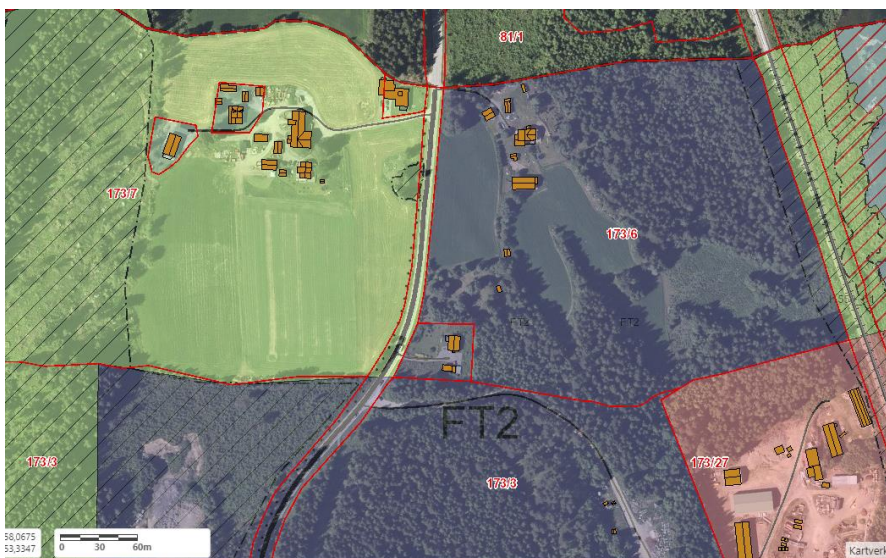
Utvidelsen av N1 Hovemoen berører også dyrka mark. Arealutvidelsen er trekt helt inn på tunet på Hovemoen gård og medfører omdisponering av 11,7 daa fulldyrka jord. Å trekke næringsarealet ned den bratte skråningen og inn på gardstunet vil klart være til stor ulempe for gardsdrifta på eiendommen og dette vil da komme som et tillegg til den belastningen ny E6 vil føre med seg. Fylkesmannen har derfor med bakgrunn i *Nasjonal jordvernstrategi innsigelse* til den utvidingen av N1 som skjer ned mot Hovemoen gard.

#### N2 Jevnebakken

Området er på totalt 20,7 daa og av dette er 15,9 daa dyrka mark, 4,3 daa skog og 0,5 daa anna areal. Arealet er avsatt til boligformål i dagens arealdel. Det ligger boliger på to sider av området. Fylkesmannen er skeptisk til å etablere næringsområde så tett på eksisterende boligbebyggelse. Boliger vil kunne bli utsatt for støv og støv fra fremtidig næringsvirksomhet. Området legger også beslag på i hovedsak dyrka jord. Videre er det satt av næringsområde i ett grustak rett sør for Området N1. Dette området er på totalt 51,5 daa og av dette er 22,2 daa skog og 29,3 daa anna areal. Fylkesmannen mener at det ut fra jordvern hensyn er uaktuelt å legge ut næringsareal på fulldyrka jord her. Næringsarealet sør for området må utnyttes før det blir aktuelt å legge ut mere areal. Fylkesmannen har derfor ut fra *Nasjonal jordvernstrategi innsigelse* til området N2 Jevnebakken. Innsigelsen kan imøtekommes ved å legge arealet ut til LNF-formål.

#### FT2 (del av N5 i gjeldende plan)

FT2 er avsatt til fritids- og turistformål og området er på totalt 178 daa. Av dette er 15,7 daa fulldyrka jord, 12,9 daa innmarksbeite, 128,2 daa skog og 21,2 daa anna areal. Videre er 41,6 daa av arealet dyrkbart. Arealet ligger inne som næringsområde i gjeldende plan. Det ligger et lite småbruk med til sammen 28,6 daa dyrka jord i området, og Fylkesmannen mener at det er i strid med *Nasjonal jordvernstrategi* å legge ut dette til utbyggingsformål. Fylkesmannen mener at den delen av FT2 som omfattes av gnr. 173 bnr. 6 må tilbakeføres til LNF-formål og har **innsigelse** til FT2 inntil det er gjort.



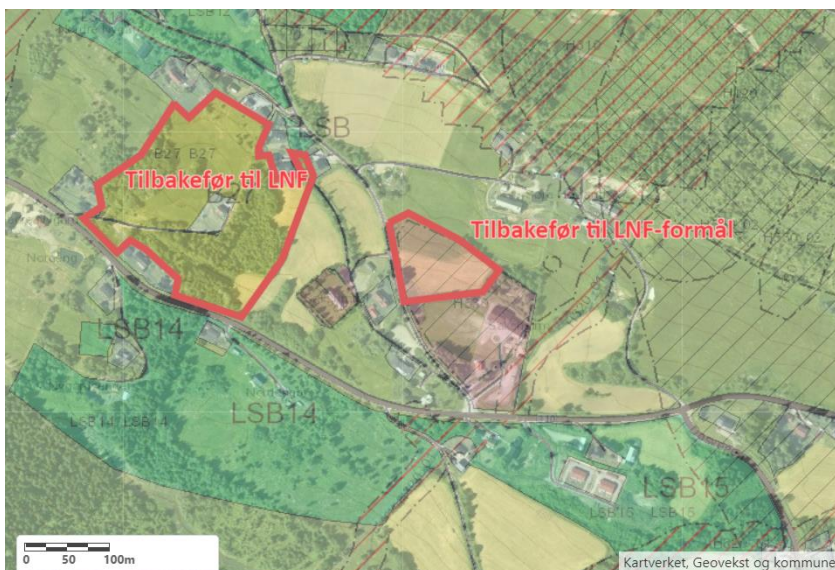
Figur 1 Område FT2



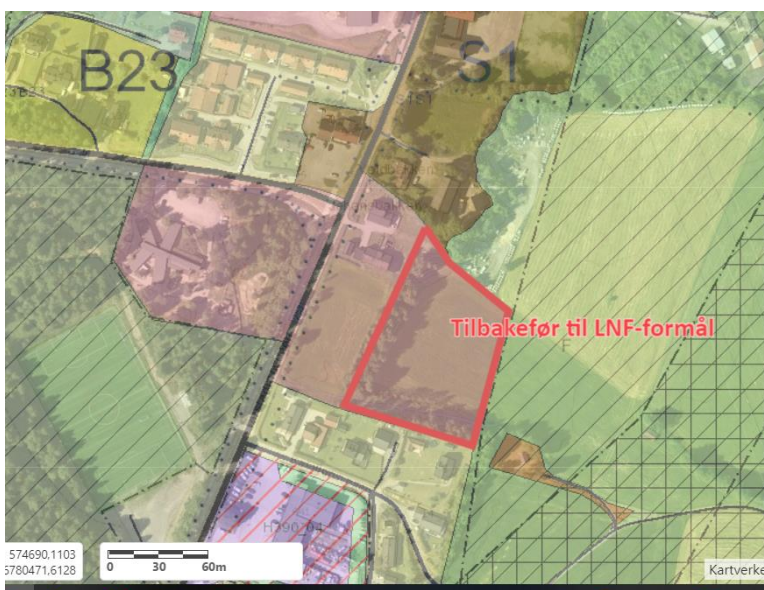
### Byggeområde offentlig og privat tjenesteyting.

Både ved Saksumdal skole og ved Voldbakken ved Jørstadmoen ligger det områder lagt ut til offentlig og privat tjenesteyting hvor det er fulldyrka jord. Ved Saksumdal skole er totalarealet 24,5 daa og av dette er det 7,5 daa fulldyrka areal som er en del av et større jorde. Skolen er lagt ned, og det er neppe behov for hele dette arealet til det avsatte formålet. Fylkesmannen mener at den dyrka jorda må tilbakeføres til LNF-formål og sammenføres med det jordet som den er fradelt fra. Vi viser i den forbindelse til jordloven § 6 og § 1.

Det samme gjelder for det område ved Voldbakken som er lagt ut til offentlig og privat tjenesteyting hvor det er fulldyrka jord. Her er det to platåer med fulldyrka jord, og ca. 6 daa som ligger på det nederste platået bør tilbakeføres til LNF-formål. Dette arealet er en del av et større jorde. I området S1 som grenser inntil i nord ble deler av arealet tilbakeført til LNF på grunn av at det var flomutsatt, de samme forholdene vil gjøre seg gjeldende her.



Figur 2 Område B27 og Off og priv. tjenesteyting ved Sakheim



Figur 3 Område off. og priv. tjenesteyting ved Voldbakken



## Vassdrag

Hensynet til vassdrag og vassdragsnære områder er ivarettatt gjennom bestemmelsenes 1.19, *vassdrag og vassdragsnære områder*, og 2.12, *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*. Disse to kapitlene er delvis overlappende, men erfaringsvis er det rent planjuridisk vanskelig å slå alle forhold knyttet til vassdrag sammen til en felles planbestemmelse. Fylkesmannen mener planbestemmelsene er tydelige, og ivaretar de vesentligste miljøvernfarene i selve vannstrengen og standonen. Vi har imidlertid enkelte vurderinger knyttet til håndteringen av de vassdragsnære områdene, og plangrep i kommuneplanens arealdel som er ment å ivareta kvalitetene i og i tilknytning til vassdragene:

I 1.19 vises det i egen retningslinje til at miljøtilstanden ikke skal reduseres. Fylkesmannen mener at innføringen av EUs rammedirektiv for vann er sentralt, og at føringene gitt eksempelvis gjennom vannforskriftens § 12 er såpass entydig at det bør innarbeides en henvisning til denne som bestemmelse i planen. Vannforskriftens § 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.

Vi kan ikke se at kommunen har innarbeidet en generell byggeforbudssone langs vassdrag. Jfr pbl § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt. Dette er tradisjonelt løst i kommuneplaner med etablering av såkalt byggeforbudssone i ulik bredde langs vassdragene, med særskilte føringer også for tiltak som det normalt åpnes for i LNF-områder. Med bakgrunn i at det ikke er innarbeidet byggeforbudssone i planen, og kommunen ikke har vurdert og dokumentert at hensynet en slik sone er ment å ivareta er tilstrekkelig ivarettatt på annen måte i planen, er det vår vurdering at planen ikke har tatt godt nok hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (jf. *Plan- og bygningsloven § 1-8, første ledd*) langs sjø og vassdrag. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse til** planen på dette punktet.

Planen omtaler ikke verna vassdrag. Kommunen har deler av flere verna vassdrag innenfor sine kommunegrenser, men det er Gausa som har arealer av betydning. Det er vedtatt egne rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag, med føringer om hvordan arealforvaltning i nedslagsfeltet til disse skal praktiseres. I hvor stor grad dette medfører spesielle føringer for de ulike nedslagsfeltene, avhenger av de verdiene som lå til grunn for vernet. Det må gjøres vurderinger av dette i hvert enkelt tilfelle. Fylkesmannen vil anbefale at kommunen som et minimum innarbeidet grensene til de verna vassdragene i kommuneplankartet, med henvisning til RPR for verna vassdrag.

## Samfunnssikkerhet og beredskap

Fylkesmannen er gjennomgående godt fornøyd med kommunens ivaretagelse av samfunnssikkerheten i planen. Vi har enkelte merknader og en **innsigelse** av formell karakter til planen, som gjelder ledningsnett.

Naturfarer som skred og flom er tilfredsstillende behandlet i ROS-analysen og fulgt opp i planbestemmelsene og i plankartet med hensynssoner. Risikokontur (Hensynssone H-390 Annen fare) for Bob- Akebanen i Hunderfossen er tegnet inn på plankartet og tatt inn i planbestemmelsene.

Fylkesmannen deler NVEs syn på at det er klokt å ta inn en retningslinje om uavhengig kontroll av skredfarerapporter. Det gjelder for øvrig andre typer farerapporter også.





Kommuneplanen viser ikke ledningsnett for sentral og regionalnett (inkludert ev nye planlagt trasèer) som hensynssone med tilstrekkelige bestemmelser som ivaretar fremtidige tiltak på ledningsnett eller transformatorstasjoner etter annet lovverk, jf pbl § 1-3. Dette må innarbeides. Inntil dette er gjort har fylkesmannen **innsigelse** til planen ut i fra hensyn til samfunnssikkerhet. Grunnlaget for vår innsigelse er *DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, kapittel 4. Kriterier for innsigelse under kommuneplanens arealdel.*

### Barn og unge

Kommunedelplanens arealdel - Lillehammer kommune inneholder planbestemmelser og retningslinjer om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt. Vi vurderer at planbestemmelsene og retningslinjene som foreligger ved 1. gangs høring i stor grad legger grunnlag for å skape omgivelser for barn og unge, som gir rom for trygge oppvekstmiljø, møtesteder, muligheter for lek og aktivitetsfremmende omgivelser.

Vi har noen merknader til planbestemmelser og retningslinjer som omhandler barn og unge, som vi ber kommunen vurdere;

- I tråd med plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 kan det stilles krav om samtidig brukstillatelse av boliger, leke- og uteoppholdsarealer og sykkel- og gangveger. I Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stilles det krav om at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø (punkt 5b). Rekkefølgebestemmelser er viktige for å sikre god kvalitet og at utbyggingen skjer på en hensiktsmessig måte. Vi tilrår at kommunene, i bestemmelsene til kommunedelplanen, innarbeider krav om leke- og uteoppholdsareal og evt. sykkel- og gangveger skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis brukstillatelse for første bolig.
- Krav til størrelse på felles leke- og uteoppholdsareal oppgis som prosent av m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) bolig. Og at kravene er differensierte. Eksempel på arealberegning etter utearealnorm; 10 000 m<sup>2</sup> BRA bolig (ca. 100 - 120 boliger), skal ha minste felles uteareal (MFUA) på 20 % av m<sup>2</sup> BRA bolig = 2000 m<sup>2</sup>. Vi vil understreke at tallfestete normer alene ikke er nok, normene må også knyttes til utearealets utforming og brukbarhet. Det henvises til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og deres arbeid som omhandler dette.

Vi ber kommunen merke seg at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt. Vi fremmer ved kommuneplanens arealdel ikke innsigelse til arealer som er tatt inn i planen hvor eksisterende turveg, skiløyper mm. blir berørt. Dette under forutsetning av at de krav Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging stiller følges opp i videre planer.



## **Oppsummering**

Fylkesmannen har følgende **innsigelser** til planforslaget:

- Omfanget av byggeområder for boliger: B1-B7, B12-B15, B17-B20, B24-25, B27, B29a Ravnum, B30-31, LSB 4-5, 7-8, LSB10 som ligger vest for Holtlivegen, LSB14 og 17-18.
- LNF-spredd bolig og fritidsbolig på grunn av manglende entydig avgrensing og konsekvensutredning
- Varehandel som ikke er i tråd med regional planbestemmelse. Dette gjelder maksareal i bydelssenter og manglende begrensing av handel integrert i næringsformålet samt varehandelsdefinisjon
- Hensynssone for felles planlegging i Birkebeinerlia
- Utvidelse av næringsområdene N1 på Hovemoen av hensyn til jordvern samt friluftsliv og naturverdier i området og N2 Jevnebakken på grunn av konflikt med jordvern
- Deler av FT2 fritids- og turistformål på grunn av konflikt med jordvern
- Vassdrag er ikke tilstrekkelig ivare tatt – manglende byggeforbudssone
- Kommuneplanen viser ikke ledningsnett for sentral og regionalnett som hensynssone med tilstrekkelige bestemmelser som ivaretar fremtidige tiltak på ledningsnett eller transformatorstasjoner, jf. pbl §1-3.

Fylkesmannen har følgende **faglige råd** til planforslaget:

- Skjerpe kravene til andel tilgjengelige boenheter
- Fritidsbebyggelse – redusere avgrensingen av hytteområdet i Gaustumsetervegen
- Støy – utarbeide støysonekart og sikre bestemmelser om avbøtende tiltak som er i tråd med støyretningslinjen T-1442/2016
- Massetak
  - o Ta ut området Hunderfossvegen – Nærhet til boliger og naturmangfold
  - o Avvikle driften i Bottum av hensyn til friluftsliv og naturmangfold
- Jordvern
  - o Tilbakeføre dyrket mark til LNF-formål ved tidligere Saksumdal skole og deler av området ved Voldbakken
- Ta større hensyn til barn og unge i planbestemmelser og retningslinjer

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
direktør

Runa Bø  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg:

1 Faglig vurdering knyttet til boligområder

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat Region Øst	Postboks 4223	2307	HAMAR
Oppland fylkeskommune	Postboks 988	2626	LILLEHAMMER