

## LILLEHAMMER KOMMUNE. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2022 (2030)

Hørings svar til planforslag datert 10. desember 2018.

Foreløpig 09.02.19

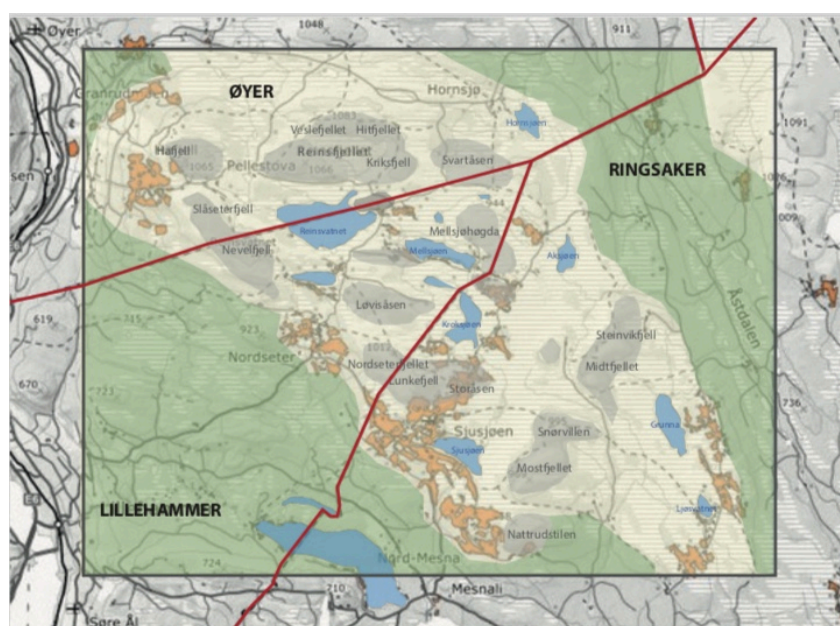
Nettverket for regional fjellgrense i Lillehammer, Ringsaker og Øyer er en sammenslutning av organisasjoner, lag og enkeltpersoner. Vi arbeider for at det sammenhengende fjell- og naturområdet som deles av disse tre kommunene heretter skal ivaretas ved felles planlegging på tvers av kommunegrensene.

Uttalte overordnede mål er bl.a. å sikre naturverdier og biologisk mangfold, og tilrettelegge for bærekraftig friluftsliv for allmennheten.

På overordnet planleggingsnivå er dette aktuelt fra flere hold, seinest ved Lillehammer kommunes invitasjon til samarbeid om fjellområdene, sendt til kommunene Ringsaker, Øyer, Åmot, Løten og Hamar. Behovet for et samarbeid om utviklingen i fjellområdene er også tema i Areal- og transportstrategi for Mjøsbysen som nylig er sendt på høring. Vi registrer med stor tilfredshet at strategien i sitt handlingsprogram foreslår en interkommunal plan om friluftsliv sør for Rondane (tiltak H9), - en plan som nettopp vil favne det fjellområdet vi er opptatt av.

Vår målsetning er også i tråd med føringene i regjeringens Handlingsplan for friluftsliv (2018), hvor allmennhetens mulighet for friluftsliv og rekreasjon i nære naturområder har høy prioritet. Dette samsvarer både med det aktuelle fjellområdets karakter og at det er lett tilgjengelig for hele regionen.

Nettverkets arbeidsform er dialog med beslutningstakere i kommuner, fylkeskommuner og organisasjoner. Vi har med stor interesse satt oss inn i forslaget til revisjon av Lillehammers kommuneplan. Vår høringsuttalelse er begrenset til forhold som er relevante i sammenheng med en interkommunal/regional plan, innenfor det geografiske området som er markert med "fjellkarakter" i illustrasjonen nedenfor.



AKTUELT OMRÅDE FOR REGIONAL FJELLGRENSE

- Område med fjellkarakter
- Eksisterende fritidsbebyggelse
- Kommunegrense

## Kommentarer til høringsforslagets hovedgrep

Vi forutsetter i det følgende at et samarbeid mellom Lillehammer og de to nabo-kommunene blir en realitet. Målsetningen om en felles plan må da ligge som føring for hva som vedtas ved inneværende revisjon. Dette forutsetter at grep som kan komme i konflikt med det kommende plansamarbeidet eller få uheldige konsekvenser på andre måter må kartlegges og unngås.

Vårt mål er at naturkvalitetene i området bevares. Det er derfor meget positivt at revisjonen ikke legger opp til ny fritidsbebyggelse i de høyereliggende delene av fjellområdet. Vi støtter også i prinsippet at ny fritidsbebyggelse er lagt i tilknytning til Nordseter, og at den planlagte veksten her styres ved områderegulering.

Med hensyn til den foreslåtte sammenvoksingen med Sjusjøen vil vi imidlertid på det sterkeste oppfordre til at lia på oversiden av Sjusjøvegen forblir ubebygd, slik at det opprettholdes en naturlig, landskapsmessig definert overgangssone mot høyfjellet. Liene opp mot henholdsvis Høgfjellet og Lunkefjell i Lillehammer og Vesle Lunkefjell i Ringsaker har stor verdi som sammenhengende naturområde, og vil få minst like stor betydning hvis det blir en ytterligere utbygging i nærheten.

Eventuelle nye fritidsboliger må som følge av dette lokaliseres nedenfor Sjusjøvegen, dvs. på veiens vestside. Dette har også sammenheng med begrensning av lysforurensning fra potensielt eksponert bebyggelse.

Vi vil trekke fram to svært aktuelle spørsmål som er oppe i ulike sammenhenger, men som ikke er nevnt i høringsforslaget. Den ene gjelder hytteeieres ønske om brøyting av veier i området som er regulert til skiløyper, og det andre er den tiltagende lysforurensningen fra fritidsbebyggelse. Etter vår mening bør disse temaene opp til diskusjon ved inneværende revisjon av arealplanen.

## Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder

Lillehammer har fram til i dag satt standard for nennsom forvaltning i sin del av fjellområdet. Viktige hovedgrep er:

- Fjellveier regulert til skiløyper om vinteren.
- Restriktiv hyttepolitikk. Ingen nye hytter.  
Lavere tillatt bruksareal (BRA) enn nabokommunene.
- Ingen lysforurensning, som følge av at strøm ikke er ført fram.

Forslaget til revisjon av kommuneplanen utfordrer dette bildet på vesentlige punkter knyttet til byggeskikk og tilhørende konsekvenser for opplevelsen av landskapet:

### 1. Opphør av krav til dispensasjon

Gjeldende kommuneplan har byggeforbud i LNF-områder ihht. planens bestemmelser 5.1.1. Slik vi forstår det er målsetningen med å fjerne byggeforbudet, og dermed krav til dispensasjon, at man vil forenkle prosedyrene for saksbehandling og gi større muligheter for oppgradering av eksisterende fritidsbebyggelse. Videre er det ønskelig å legge til rette for størst mulig likebehandling ved tiltak i LNF-områder.

Vi mener at opphør av kravet til dispensasjon er et uholdbart grep, av flere grunner:

- Krav til dispensasjon sikrer kommunen kontroll med bebyggelsen i LNF-områdene. Fram til nå har bestemmelsen til en viss grad kompensert for at behandlingsgrunnlaget i byggesaker er svakt og derved vanskelig å håndheve likt i alle saker. Svakheten i inneværende plan består i at planens intensjon er uttrykt ved hjelp av retningslinjer, (som ikke er juridisk bindende), i stedet for planbestemmelser, som pr. definisjon er det.
- Ut over maks BRA innenfor og utenfor 100-meters sone mot vann og vassdrag inneholder ikke planbestemmelsene i høringsforslaget *noen* krav til utforming av bebyggelse. Som følge av denne manglende konkretisering av ønsket utvikling for eksisterende fritidsboliger i LNF-områder hevder vi at beslutningsgrunnlaget er for dårlig til å fjerne kravet til dispensasjon for tiltak i eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område.

For å utdype vårt standpunkt skal vi se nærmere på aktuell problematikk knyttet til byggeskikk. Men først et par særlige utfordringer ved å fravike krav til dispensasjon:

- Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder får søknadsplikt ihht. Byggesaksforskriften, SAK10 kapittel 1-3 og Pbl. § 20.1-20.4. Som en direkte følge av overgang til ordinær søknadsplikt er det nødvendig å avklare forholdet til at et annet punkt i SAK10; kapittel 4 § 4-1 *Tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse*, bokstav a-b. På allerede bebygde eiendom tillater denne bestemmelsen inntil 50 m<sup>2</sup> frittstående bygning eller 15 m<sup>2</sup> tilbygg som ikke skal benyttes til beboelse, uten søknad og tillatelse. Opphør av kravet til dispensasjon vil dermed få en svært uheldig og sannsynligvis utilsiktet virkning. Faren for ulovligheter som følge av misforståelser er stor og kan virke motsatt av den ønskede lettelsen i saksbehandling på grunn av behovet for kontroll og oppfølging fra kommunens side.
- Oppgradering av fritidsboliger innebærer oftere enn før *riving* av gamlehytta, som erstattes av en ny. Dette er i realiteten nye bygninger, og omfanget kan bli så stort at man i praksis får helt ny bebyggelse. Entydige og konkrete planbestemmelser er i alle tilfeller avgjørende for virkningen av bebyggelse i landskap, og som verktøy for likebehandling i byggesaker.

## 2. Forvaltning av byggeskikk og landskap

Ved utvikling av fjellområdet nordøst for Nordseter må bevaring av et mest mulig inngrepsfritt landskap ha første prioritet. Nye tiltak i eksisterende bebyggelse må tilpasse seg bygningsmiljøet på stedet slik at bebyggelsen fortsatt underordner seg naturen.

Lillehammer har i inneværende kommuneplan. (2011-2024) nedfelt gode intensjoner i retningslinjer for fritidsbebyggelse i LNF-områder. Disse retningslinjene er et godt utgangspunkt for å utarbeide juridiske planbestemmelser til planen som er på høring. Relevante problemstillinger framgår for øvrig også av de relativt ferske bestemmelsene til Reguleringsplan for Kroksjølia, ArkivsakID 16/6789 i Ringsaker kommune.

### 3. Byggeskikk, - et spørsmål om helhet, men også detaljer

Det er nødvendig å ha særlig oppmerksomhet rettet mot nye bygningers høyde ved tiltak i eksisterende bygningsmiljøer i fjellet. Enkeltbygg med større mønehøyde enn det som er gjengs i et område vil tilsidesette virkningen av den opprinnelige bygningsmassen, selv om de nye byggene er i mindretall.

På grunn av reglene for målbart areal under skråtak, (NS 3940 areal- og volumberegning av bygninger og H-2300 Grad av utnytting, figur 3-3) kan en bygning med 5 m gesimshøyde få et loftsareal som er brukbart til beboelse, uten at loftsarealet regnes med i bygningens BRA. Som følge av dette blir svært mange nybygg oppført med en slik løsning så lenge det ikke er gitt begrensninger i maks mønehøyde for å hindre det.

Vi mener at 5 m mønehøyde er for mye. Lave hytter tilpasser seg terreng bedre enn høye, både fordi mønehøyden er mindre, (4 – 4.5 m) og på grunn av at volumet blir mindre framtrødende. Vi synes det er viktigere å sørge for god landskapstilpassning enn å favorisere utnyttelse av loft. (Evt. skisse her.)

Høydebegrensninger kan være et nødvendig hjelpemiddel for å ivareta setermiljøer, både ved tiltak i tilgrensende fritidsbebyggelse og på setervanger hvor det ligger fritidsboliger innimellom.

Et annet forhold som må vies oppmerksomheter er regelverk knyttet til eksisterende fritidsboliger som enten allerede bryter, eller potensielt kan bryte, horisontlinjer og framtrødende høydedrag. Det kanskje mest framtrødende eksempelet fra Temakart 3 er eksisterende hytte øverst på Elgåsen, tett ved Ringsaker grense. Her ligger en eldre hytte med lav profil. Ved ombygging uten høydebegrensninger vil virkningen bli en helt annen.

All erfaring tilsier at dersom man vil unngå fornyelse som innebærer mer ruvende bygningsvolumer med mye glass og stort lysutslipp, fyllinger og skjæringer og terrasser som ikke følger terreng, - på topper, i eksponerte skråninger og langs bekker og vann, - ja, da må planen ta grep som forhindrer det.

#### Lysforurensning

Høringsforslaget tar ikke for seg spørsmålet om framføring av strøm til Reina, Snultra og Melsjøsetra. Slik saken står i skrivende stund, med vedtak i kommunestyret om framføring og påfølgende klagesak og pålegg om grundigere utredning fra Fylkesmannen, er det nødvendig å forberede seg på at strøm kan bli en realitet. Erfaringene fra Ringsaker viser at når først strømmen er på plass uten gjennomtenkt regelverk blir det nesten umulig å begrense lysflommen i ettertid.

Lysforurensning er lysbruk som skjemma omgivelsene og er i utakt med områdets karakter. Uønsket overbelysning kan deles i to kategorier; henholdsvis lys fra utebelysning og fra innendørs belysning som eksponeres gjennom store glassflater. Det kan tenkes ulike tiltak mot skjemmende utebelysning. Aller helst et forbud, eller til nød utelys med bevegesensor. Andre tiltak kan være begrensninger i tillatt lysstyrke og forbud mot effektbelysning. Utelys som står på når hytta ikke er i bruk må forbys. Begrensning i lysutslipp innefra kan bestå i å regulere maks glassareal i fasadene, stille krav til oppdeling av glassflatene, og forby takvinduer.

Inntil det foreligger vedtatte bestemmelser for bruk av lys må kravet om strøm avvises kategorisk.

### Fjellveier regulert til skiløyper

Vi vil benytte anledningen til å berømme Lillehammer kommunes framsynthet ved etablering av Reguleringsplan for skiløyper i Fåberg Østfjell. (2011) Denne planen sikrer at fjellveiene er skiløyper vinterstid, til glede og nytte for alle som bruker området om vinteren. Det gir sammenhengende landskap og ubrutte løyper i et stort område på tvers av kommunegrensene, og er en viktig grunn til at området holder seg så attraktivt.

Veiene i Fåberg Østfjell har aldri vært brøytet. Allmennheten nyter godt av bevegelsesfriheten på ski, uten brøytekanter eller store nivåforskjeller som må forseres og skaper hindringer. Det urørte preget understøttes ved fravær av biler og biltrafikk. Innspill om brøyting i dette området setter allmennhetens natur- og friluftsinnteresser opp mot standardheving for noen få.

De aktuelle fjellveiene ligger i LNF-område med eldre, lavstandard bebyggelse. Område-karakteren videreføres i det foreliggende planforslaget, uten endringer i teknisk infrastruktur. Dette tilsier at det er samsvar mellom reguleringsplanens og kommuneplanens intensjon. Vi oppfordrer Lillehammer kommune til å vurdere om fjellveiene kan gis eget arealformål i kommuneplanen eller bestemmelser om bruk gjennom hensynsone for ytterligere å befeste reguleringsplanen og sikre at veiene forblir skiløyper om vinteren.

### **Konklusjoner**

Så vidt vi kan se er det ingenting i veien for at arbeidet med områderegulering på Nordseter kan gå parallelt med et samarbeidet om felles plan for fjellområdene. En landskapsanalyse for hele området kan være et sted å begynne, til nytte for begge prosesser.

Av hensyn til de uavklarte konsekvensene for landskap, naturkvalitet og bygningsmiljø og for å imøtekomme det forestående samarbeidet mellom kommunene oppfordrer vi på det sterkeste til å legge føre-var-prinsippet til grunn og opprettholde kravet til dispensasjon i LNF-områder.

Vi anbefaler heller å gi planen hensiktsmessige og juridisk bindende bestemmelser som legger grunnlag for likebehandling ved fornyelse av bygningsmassen, vel og merke uten å begrense handlingsrommet ved et kommende kommunesamarbeid.

Stadig føre-var haster det med å iverksette konkrete tiltak for å hindre lysforurensning. Entydige og konkrete bestemmelser kan styre dette og samtidig bli det eksempelet til etterfølgelse som fjellområdet trenger.

Det er mye lærdom å hente fra områder i nærheten som allerede er utbygd. Eksempler på misforhold mellom gammel og ny bebyggelse, flombelyste hytter og hytteområder, og den tydelige forskjellen i lyspåvirkning mellom elektrisk lys og alternative eller "gammeldagse" lyskilder, finnes allerede i rikelig monn. Det er unødvendig å prøve ut mer av det samme for å se konsekvensene.

Vi oppsummerer:

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områder.

- Ingen endring i krav til dispensasjon for uregulert fritidsbebyggelse i LNF-områder.
- Utarbeide juridisk bindende planbestemmelser på grunnlag av retningslinjer pkt. 4.1-4.3 i inneværende arealplan.
- Legge til nye bestemmelser:  
Begrensning i mønehøyde.  
Tiltak mot lysforurensning.

Områdeplan for Nordseter.

- Ingen nye fritidsboliger på østsida av Sjusjøvegen mellom Høgfjellia og Ringsaker grense.
- Eventuelle nye områder for fritidsbebyggelse må i sin helhet ligge på nedsida av Sjusjøvegen.

Fjellveier regulert til skiløyper om vinteren.

- Reguleringsplan for skiløyper i Fåberg Østfjell styrkes ved arealformål, bestemmelser eller andre tiltak som tydeliggjør reguleringsplanens uangripelighet.

Lillehammers fasthet har hittil vært avgjørende for bevaring av det urørte preget i hele fjellområdet. Det er vårt håp at de samme prinsippene er i behold når et kommunesamarbeid kommer i gang. Karakteren i Lillehammers del av fjellet skaper forventninger til hvordan Lillehammers to nabokommunene forholder seg, og blir dermed et viktig kort på hånden når løsninger skal arbeides fram.

Med hilsen

Nettverket for regional fjellgrense i Lillehammer, Ringsaker og Øyer.  
Lillehammer 06.02.19

Toril Teigar Jacobsen

Bjørn Sandelien

Flere?