



LILLEHAMMER KOMMUNE  
Postboks 986  
2626 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Olav Malmedal, 61 26 61 41

## Lillehammer - områdereguleringsplan Nordseter - 2020p250 - merknader til høring

Vi viser til brev av 8. mai 2023 hvor områdereguleringsplan for Nordseter er sendt på høring. Det er et omfattende planmateriale som legges fram, så det er utfordrende å ha oversikt over alle forhold. I høringsbrevet er det satt en høringsfrist til 21. juni 2023, mens det på kommunens hjemmeside står 12. juli 2023. Vi har forholdt oss til den siste fristen.

Statsforvalteren ga innspill til oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet i brev av 17. februar 2021. Planen er fremmet i to alternativer. Forskjellen mellom alternativene er i hovedsak at alternativ 1 er det minst omfattende alternativet. Sone A som er sentrumssonen, har her mindre utstrekning. Alternativ 2 har i tillegg til en sentrumssone som strekker seg lengre sørover langs Nordsetervegen, og det er lagt ut 115 daa mer til fritidsbebyggelse jf. arealoppgava i planbeskrivelsen. På plankartet så ser det først og fremst ut til å være område B3 og utvidelse av B1. Ut fra våre beregninger utgjør disse områdene ca. 27 + 35 daa=62 daa.

I tillegg legges det opp til fortetting i noen av områdene. Særlig innenfor sone A og D.

### Statsforvalterens merknader

Planområdet er stort, og det omfatter betydelig areal med byggeområder. Det er imidlertid forholdsvis begrensa med nye områder som tas i bruk. Når det gjelder forskjellen mellom alternativene så mener Statsforvalteren at alternativ 1 er det vi kan anbefale å gå for. Vi mener at utbredelsen av sentrumssonen i alternativ 2, kan gjøre det mer utfordrende å få til en tydelig og funksjonell sentrumsavgrensing.

Når det gjelder område B3 og utvidelsen av B1 så er ikke disse i en slik konflikt med de hensyn Statsforvalteren skal ivareta at vi vil gå imot at disse tas inn i planen.

### Vassdrag

Nevla og Landetjernet er vist i plankartet som *naturområde i sjø og vassdrag, NSV*.

Planbestemmelsene for dette arealformålet angir at fysiske inngrep i vassdraget ikke er tillatt, med unntak av nødvendig erosjonssikring og planlagte kryssinger. Planbestemmelsene omfatter i tillegg



en rekke felles bestemmelser for *vassdrag og vassdragsnære områder* uten at det er spesifisert nærmere hvilket areal fellesbestemmelsene skal gjelde for, hverken i plankartet eller i planbeskrivelsen. Det er så vidt vi kan se ikke andre arealformål som har bestemmelser knyttet til vegetasjonssoner eller andre vassdragshensyn. Statsforvalteren minner om at erosjonssikring og kryssing av elv er søknadspliktig etter lakse- og innlandsfiskeoven.

Nevla og Landetjernet, i tillegg til en bekkestreng i bestemmelsesområde sone A og en bekkestreng i bestemmelsesområde sone C1, er vurdert å kunne medføre flomfare og er dermed omkranset av faresone for flom. Det er ikke satt av sammenhengende areal langs disse vannforekomstene med formål å sikre at eksisterende kantsone ivaretas, eller at manglende kantsone reetableres, men vannforekomstene er for det meste omgitt av arealformål *naturområde* eller LNF. I bestemmelsesområde sone D er det en strekning på ca. 400 meter der arealformål *fritidsbebyggelse* er lagt helt inntil Nevlas vestre bredd.

Hvis man ser på flyfoto over Nordseter ser det ut til at det er flere bekke-strekninger som mangler kantvegetasjon. Dette gjelder spesielt i bestemmelsesområde sone C1, men muligens også i bestemmelsesområde sone A (med forbehold om at flyfoto kan gi et misvisende bilde av de faktiske forholdene).

Statsforvalteren mener at det bør settes av areal til vegetasjonssoner rundt de største bekkene (og Landetjernet) med eget arealformål og tilhørende planbestemmelser om opprettholdelse og eventuell reetablering av naturlig kantvegetasjon. Sonene bør være minimum 6 meter brede på hver side av vannforekomstene, og omfatte alle vannforekomster omkranset av faresone for flom, samt bekkedraget som krysser nedre del av bestemmelsesområde sone C1.

I tillegg til at vi ber kommunen avsette eget areal til kantsoner langs vassdragene som nevnt over, ber vi om at det spesifiseres tydeligere at fellesbestemmelsene for *vassdrag og vassdragsnære områder* gjelder alle små og store vannforekomster i planområdet uavhengig av hvilket arealformål vannforekomstene ellers er en del av.

### **Avløp**

Det går frem av de oversendte plandokumentene at det kommunale VA-nettet på Nordseter stedvis er av eldre dato, stedvis har store utfordringer med innlekking av fremmedvann, og at kapasiteten i ledningsnettet innenfor planområdet derfor er begrenset. Vann- og avløpsrapport for Nordseter, utarbeidet av Norconsult i 2021, viser at det i dag er ca. 660 eiendommer innenfor planområdet som er koblet til det kommunale ledningsnettet, mens ca. 400 eksisterende enheter ikke er koblet til. Det skal være 8 eiendommer innenfor planområdet med private avløpsanlegg. Statsforvalteren legger til grunn at de ca. 400 eiendommene som hverken er koblet til det kommunale ledningsnettet, eller er registrert med privat avløpsløsning, per i dag er lavstandardhytter uten innlagt vann.

#### *Avløpskapasitet for nåværende og fremtidig bebyggelse*

Norconsult har gjennomgått vannmålingsdata og maksimaltilførsler fra både Ringsaker og Nordseter, og konkluderer med at det vil være kapasitet til ca. 300 nye enheter på avløpsledningen (dykkerledningen) mot Lillehammer. Dette innebærer at det ikke vil være kapasitet til at alle eksisterende lavstandardhytter kan oppgradere sin sanitærteknisk standard og kobles til det kommunale ledningsnettet. Planforslaget legger opp til en økning på rundt 300 nye enheter innenfor planområdet. Dersom man skal ta høyde for at alle nåværende og nye enheter innenfor planområdet skal kunne ha innlagt vann og avløp, mangler det avløpskapasitet til ca. 400 enheter på hovedledningen mellom Nordseter og Lillehammer.



Vannforsyningssystemet er beregnet til å ha kapasitet for mer enn 700 nye enheter, og har dermed kapasitet til å forsyne både eksisterende og fremtidig bebyggelse.

#### *Planbestemmelser om avløp*

Når det gjelder planbestemmelser knyttet til avløpshåndtering, leser vi i kapittel 1.4 *Funksjons- og kvalitetskrav* under punkt 1.4.7 *Vann og avløp*, at

- a. Reguleringsplaner/byggesøknad skal vise vann- og avløpsløsninger, inkludert plassering, beregninger for merbelastning, økt vannforbruk og vurdering av vannreducerende tiltak.
- b. Før tiltak kan iverksettes må det vises til en godkjent løsning for vann og avløp.
- c. Det tillates avløpsløsninger i form av tette tanker, minirensanlegg eller slamavskillere med infiltrasjons-/spredegrøfter dersom slike løsninger godkjennes og tillates av lokal forurensningsmyndighet på et senere tidspunkt.

I tillegg er det tatt inn et rekkefølgekrav om at det må foreligge en godkjent vann- og avløpsløsning før det gis byggetillatelse til nye enheter.

#### *Statsforvalterens vurdering av avløpsforholdene*

Statsforvalteren anser det som uhensiktsmessig å åpne for separate vann- og avløpsløsninger i bestemmelsesområder sone A – D, jf. ordlyden i planbestemmelse punkt 1.4.7 *Vann og avløp* bokstav c. Det fremkommer ikke av de oversendte dokumentene hvor de 8 eiendommene som allerede har etablert separate avløpsløsninger befinner seg, men vi antar det kan dreie seg om eiendommene lengst mot sør, i Stor-Kvanndalen. Dette er det eneste området vi anser som aktuelt for etablering av separate avløpsløsninger ettersom det kun dreier seg om noen få eiendommer, og eiendommer som ligger i god avstand fra hverandre. Dersom nåværende lavstandardhytter i bestemmelsesområder sone A - D skal legge inn vann og avløp må det stilles krav om tilknytning til kommunalt nett. Det samme gjelder ny bebyggelse i disse sonene. Vi ber om at dette konkretiseres i planbestemmelsene.

Det fremstår for oss som at den eksisterende bebyggelsen i Nordseter-området allerede er så omfattende at det vil være vanskelig å tillate ny bebyggelse før både internt ledningsnett i planområdet, og kapasitet på hovedledningen mot Lillehammer, er utbedret. Det går også tydelig frem av ROS-analysen at det er behov for strakstiltak for å redusere innlekkingen og øke kapasiteten på ledningsnettet før tiltak med nybygg kan iverksettes. Slik vi ser det, ivaretar hverken planbestemmelsene om avløp, eller rekkefølgekravet om at det må foreligge en godkjent vann- og avløpsløsning før det gis byggetillatelse, at nytt avløp fra planområdet kan transporteres og renses i tråd med forurensningsregelverket. Bestemmelsene sikrer heller ikke at ledningsnett og avløpsanlegg har kapasitet til å ta imot ytterligere avløpsvann før det etableres ny bebyggelse.

I henhold til forurensningsloven § 2 punkt 2 skal forurensningsmyndighetene samordne sin virksomhet med planmyndighetene slik at planlovgivningen brukes sammen med forurensningsloven for å unngå og begrense forurensning. Det er Statsforvalteren i Innlandet som er forurensningsmyndighet for avløpsnett- og rensanlegg tilknyttet Lillehammer tettbebyggelse som Nordseter er en del av. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse blir godkjent. Når det planlegges for ny bebyggelse må det derfor være dokumentert at både ledningsnett og avløpsanlegg har kapasitet til å ta imot ytterligere avløpsvann, og at avløpsvannet



kan transporteres og renses i tråd med forurensningsregelverket. Dette fremgår også av *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027* punkt 5.4 *Rene og rike vann og vassdrag*.

Med bakgrunn i mangelfulle opplysninger om hvordan avløpet fra planområdet skal ivaretas både innenfor og utenfor planområdet, fremmer Statsforvalteren i Innlandet **innsigelse** til planforslaget.

### Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for områderegeringsplanen. Analysen er blant annet utarbeidet i tråd med metoden som er beskrevet i veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet ga ut i 2017. Planområdet er delt inn i soner der flere reguleringsplaner sammenstilles basert på likheter i disse planene. Risiko- og sårbarhetsanalysen er utarbeidet for hver enkelt sone og er knyttet til de aktuelle formålene i den enkelte sone.

Etter innledende farekartlegginger det gjennomført sårbarhetsvurderinger og beskrevet tiltak for de enkelte sonene A -E. I følge risiko- og sårbarhetsanalysen er utfordringer med sårbarhet og risiko i stor grad knyttet til flom og overvann. Det opplyses at det er høy grunnvannstand og et stort antall flomveger i planområdet. Det er utarbeidet flom- og overvannsanalyse som er brukt som grunnlag for hensynsoner og vurderinger av hvorvidt innspill til planarbeidet er tatt med i det endelige planforslaget. I analysen foreslås strategier og overordnede føringer og prinsipper for håndtering av flom og overvann. Det er knyttet planbestemmelse til hensynsone flomfare med presisering av krav til sikkerhet mot flom, samt at det ved detaljregulering skal utarbeides egen flom- og overvannsplan med utgangspunkt i flom- og overvannsanalysen.

I risiko- og sårbarhetsanalysen er det også påpekt utfordringer med framkommelighet for utrykningskjøretøyer for deler av området, samt tema knyttet til trafiksikkerhet.

Vi legger til grunn at forhold som er påpekt i risiko- og sårbarhetsanalysen blir fulgt opp i detaljreguleringsplaner. Det er ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt. Dette innebærer at dersom det tillates utbygging direkte fra områderegeringsplanen må reell fare være avklart i denne.

### Planbestemmelser

Det er noe uklart for oss om plankravet i pkt. 1.2 treffer behovet. På den ene siden snakkes om «nye utbyggingsområder og større tiltak» i pkt. a, og på denne annen side oppfatter vi at krav til detaljregulering begrenses av pkt b, og bare gjelder *Bestemmelsesområde # 3 og # 4 samt ev. Temapark*, (jf. 7.1.7.3, 7.1.7.4. og 7.2.4). Er dette tilstrekkelig, f.eks. ved en fortetting i eksisterende hytteområder eller ved utvidelser i områder med konsentrert fritidsbebyggelse?

Enda mer problematisk er dette for massedeponi, jf. her pkt. 2.4 bokstav d. «krav om søknad og dokumentasjon/plan for massedeponering? Her er det vel et plankrav, jf. pkt. 1.3 om «større tiltak». Bestemmelsen må da endres.

Når det gjelder pkt. 1.3 er kriteriene i denne retningslinjen stort sett greie, men de knytter seg i liten grad til begrepet «større tiltak» i pbl. § 12-1 tredje ledd. Kriteriene gjelder vel stort sett forhold «...der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring...», jf. § 12-1 andre ledd. Overskriften bør derfor endres.



Bestemmelsene er ellers grundige og detaljerte og innebærer at behovet for senere detaljplan er begrenset innenfor planområdet.

Generelt er det også gitt presise og entydige bestemmelser. Dette gjelder imidlertid ikke for høydeangivelse i bestemmelsesområdene. Her brukes begreper som plan/etasjer (eks. 7.1.2). Dette er ikke i tråd med gjeldende TEK17 § 5-9; *Gesims- og mønehøyde skal måles etter § 6-2 og skal angis med kotetall eller i meter fra planert terreng*. Dette må endres. Slike bestemmelser kan bare aksepteres dersom dette kun er ment å gi en føring for høyder i områder der det er oppstilt krav om detaljregulering før utbygging (og der senere detaljreguleringen angir høyder slik TEK krever).

Det kan bare gis retningslinjer til hensynssoner som angitt i pkt 8.3. Dette må tydeliggjøres.

Noen bestemmelser er ren informasjon om hva som ellers følger av lov/forskrift (eks. 1.4.11) og noen steder er det «smør på flesk» (2.1.1.) eller gjentakelse av punkter i bestemmelsen (se 4.1.1). I 1.4.1 bokstav f., bør vel «naturlig» erstattes med «nødvendig»?

LNF-spredd er begrenset til eksisterende fritidsboliger (4.1.1.), men er omfang tilstrekkelig avklart for spredd næring (4.1.2)? Her tillates i prinsippet nedbygging av hele arealet på ca. 11 daa (herav 7,8 daa innmarksbeite) uten f.eks. krav til arealutnytting.

### **Samordning av statlige innsigelser**

Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer er en fast ordning som innebærer at innsigelser fra statlige myndigheter kommer samordnet fra Statsforvalteren til kommunen. I dette tilfellet er det bare fremmet innsigelse fra Statsforvalteren til planforslaget, og samordning er derfor ikke nødvendig.

Vi er imidlertid kjent med at Mattilsynet har fått utsatt høringsfrist til 16.8.23. På det grunnlag tas det forbehold om eventuelle samordningsbehov.

Vi imøteser videre dialog om innsigelsen som er fremmet.

Med hilsen

Solveig Rindhølen (e.f.)  
fagdirektør

Gunhild Haugum  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Mattilsynet	Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL

