

## Saksframlegg

---

Saksb: Michael Andersson

Arkiv: PLAN 2021p178e01 21/341-33 Dato: 29.08.23

---

Saken behandles slik:

UTVALG	MØTEDATO	UTVALGSSAKNR
Kommunestyret	28.09.2023	KS-/
Planutvalg	14.09.2023	UPS

### REGULERINGSPLAN SJOGA HYTTEOMRÅDE - SLUTTBEHANDLING

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljreguleringsplan for Sjoga hytteområde med plankart datert 29.08.23, planbestemmelser datert 29.08.23 og planbeskrivelse datert 29.08.23 godkjennes.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

#### Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.08.23
2. Planbestemmelser, datert 29.08.23
3. Planbeskrivelse, datert 29.08.23
4. ROS-analyse, datert 04.02.22
5. Notat - VA-plan for Sjoga hyttefelt, datert 11.01.22
6. Oppsummering av høringsuttalelser med Kommunedirektørens kommentarer
7. Merknadene ved høring/offentlig ettersyn i sin helhet

#### Sammendrag:

Lillehammer kommune har mottatt planforslag til endring av reguleringsplan for Sjoga hytteområde. Hensikten med planarbeidet er å fortette etablert hytteområde ved Sjoga med 25 nye tomter for fritidsbebyggelse med lav standard. Planforslaget er en detaljering av et område for fremtidig fritidsbebyggelse (F4) i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes med reviderte plandokumenter etter høring/offentlig ettersyn.

#### Fakta:

Plangrunnlag

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for Sjoga – områder for fritidsbebyggelse, datert 30.08.07. Forslag til ny reguleringsplan erstatter denne i sin helhet. Planforslaget er noe utvidet i forhold til denne mot nord og sørvest.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det avsatt åtte nye områder for framtidig fritidsbebyggelse (område F4-Sjoga) i nær tilknytning eller som forlengelse av regulerte og etablerte hytteområder. I kommuneplanens arealdel er det lagt disse føringene for detaljregulering av området:

- *Det kreves felles reguleringsplan for området.*
- *Følgende krav stilles til reguleringsplan:*
  - o *Hytter skal være lavstandard, dvs. uten innlagt vann og avløp.*
  - o *Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.*
  - o *Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.*
  - o *Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.*
  - o *Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.*
  - o *Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.*

Det er ingen reguleringsplaner som grenser direkte til forslag til reguleringsplan for Sjoga hytteområde. Reguleringsplan for Brattberg hytteområde datert 27.01.22 ligger ca. 300 m nord for planområdet.

#### Beskrivelse av planforslaget

Planområdet på gnr/bnr. 14/2, 25/1 og 119/1 m.fl. ligger langs Sjogvegen på østsiden av Nordre og Søre Sjogevatnet. Det reguleres for 25 nye hyttetomter i forlengelse/fortetting av etablerte områder. Tomtene er spredt på syv områder og tomtestørrelsen varierer fra ca. 0,8 til 1,7 daa. Innenfor planområdet reguleres det til frittliggende fritidsbebyggelse (BFF), vannforsyningsanlegg (BVA), kjøreveg (SV), annen veggrunn (AVG), parkeringsplass (SPA), friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS), samt landbruk, natur og friluftsområde (L). Det er i tillegg regulert hensynssoner for nedslagsfelt drikkevann (H110), bevaring kulturmiljø (H570), båndlegging etter Lov om kulturminner (H730) og sikringsone frisikt (H570) samt faresone- flom (H320).

Det reguleres for lav standard fritidsbebyggelse med totalt bebygd areal - BYA på 90 m<sup>2</sup>. For eksisterende fritidsboliger innenfor byggegrensen mot vassdrag er det maks BYA på 70 m<sup>2</sup>, eksisterende bygningsmasse kan gjenoppføres. På hovedhytta foreslås det en møne-/gesimshøyde på hhv. 5m/3,2m. Det er lagt føring for å unngå vesentlige terrenginngrep på tomtene og begrense skogrydding for å ivareta vegetasjonen. Overvann skal håndteres lokalt.

#### Planprosess

Kommunen mottok planinitiativ 12.01.21 med Areal+ AS som konsulent. Oppstartsmøte ble avholdt 17.02.21 og planarbeidet varslet oppstart 26.03.22 med høringsfrist 30.04.22. Ved varsel om oppstart mottok forslagsstiller elleve innspill til planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen (vedlegg 3). Kommunen mottok komplett planforslag 24.10.22.

#### Vedtak om høring/offentlig ettersyn:

Planutvalgets vedtak i møte 17.11.2022 sak 48/22:

1. Forslag til reguleringsplan for Sjoga hytteområde med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 24.10.22 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11.

Før planforslaget legges ut på høring, skal bestemmelsene endres slik at maks BYA pr. eiendom settes til 90 kvadratmeter.

Planforslaget var på høring/offentlig ettersyn i perioden fra 25.11.22 til 23.01.23. Kommunen mottok 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 6. I tillegg ligger uttalelsene vedlagt i sin helhet i vedlegg 7.

Tematikken i høringsuttalelsene dreier seg i hovedsak om følgende:

- Kommentarer om bygging innenfor 100 metersbeltet langs sjø og vassdrag
- Kommentarer på foreslått tillatte totalt bebygd areal fastsatt til 90 m<sup>2</sup>.
- Kommentarer om bygging på myr – endring av tomtegrenser.

#### Endringer etter høring/offentlig ettersyn

Etter høring er følgende endret/justert i planbestemmelser, plankart og planbeskrivelsen:

##### *Planbestemmelser:*

- § 3.1 Bokstav b er justert for en bedre tekstforståelse.
- § 3.2 Krav til å vise parkering i situasjonsplan er tatt ut, da det ikke kreves areal avsatt til parkering for fritidsbebyggelse.
- § 3.4 Første avsnitt endret til: *Overvann og drepsvann innenfor planområdet skal fordrøyes lokalt, jf. til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (p.t. TEK 17 §15-8).*
- § 4.1 bokstav c; *Parkering for nye hytter skal skje på den enkelte eiendom, er tatt ut.*
- § 4.1.1 bokstav a & § 4.1.2 bokstav a har fått følgende presisering (tilføyd): *Parkeringsplass er unntatt fra beregningsgrunnlaget til grad av utnytting – totalt bebygd areal BYA.*
- § 4.1 ny bokstav f & g: *Torv er skiftet ut med gress i bestemmelsene.*
- § 5.2 har fått en bokstavinnledning og det er tilføyd et punkt e som følger; *For tomtene på BFF2-1 skal det etableres felles avkjørsel fra SV1.*  
Dette for å sikre en trafikk sikker atkomst for disse tomtene.
- § 5.3 andre avsnitt er justert med følgende tekst: *Adkomst til de enkelte tomter og avsatt felles parkeringsplasser tillates over areal avsatt til annen veggrunn grøntareal.*
- I § 6.1 er det gjort følgende tillegg som ytterligere presiserer sikring av vegetasjon og skogskjøtsel:  
Ny bokstav b: *Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å føre opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkering og etablert løyper/stier.*  
Ny bokstav c: *Etter terrenginngrep skal arealet planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.*  
Ny bokstav d: *Langs vassdrag skal det være et minimum 6 m bredt vegetasjonsbelte til hver side, jf. Vannressursloven § 11.*  
Ny bokstav f: *I LNFR-arealer skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarkskarakter og rekreasjonsverdi. Rydding av traséer for turstier og skiløyper er tillatt. Det tillates ikke rydding av gater for å sikre utsikt eller bedre solforholdene. Vanlig skjøtsel av skogen tillates. Med skjøtsel menes følgende: ungsogpleie, tynning i produktiv skog samt opprydding etter vindfall.*  
Ny bokstav h: *Det skal til enhver tid være sikret adkomst i form av sti til eksisterende fritidsboliger langs Nordre Sjøgevatnet mellom BFF3-2 og BFF3-1.*

##### *Plankart:*

- Avgrensningen for BFF3-1 og BFF3-2 er justert/reduert for å ivareta etablerte stier.

- Tomtene 12 & 13 på BFF4-1 og tomt nr. 5 på BFF1-3 er redusert og gitt en større buffer til myrområdet.
- BVA4 er flyttet i tråd med faktisk situasjon.
- Planområdet er utvidet nord for BFF\_17. Arealet er regulert til LNF-formål (L).

*Planbeskrivelsen:*

- Pkt. 4.2 Landskap- og terrengtilpasning: maks BYA pr. eiendom = 90 m<sup>2</sup>, parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget for bebygd areal.
- Pkt. 4.3 Hensyn myr: Nye kartillustrasjoner viser justert tomte og byggegrense er flyttet ca. 5 meter lenger unna myr etter høring.
- Pkt. 4.4 Skiløyper og stier: Nye kartillustrasjoner viser justert plassering av tomt 8 (BFF3-2) og 9 (BFF3-1)
- Pkt. 4.6 Landbruks- natur og friluftsområder: Arealregnskap for dyrkbart areal.

**Vurdering:**

*Byggegrense (friluftsliv)*

Plan- og bygningsloven §1-8 sier «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser», I paragrafens 3.ledd står det følgende: «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan».

Jf. KPA bestemmelse 1.19.1 er det en generell byggeforbudssone langs større vassdrag på 50 meter. Dette er en fortetting av allerede etablerte områder. Gjeldende for området BFF6, så finnes det i dag allerede en etablert veg mellom nye foreslåtte hytteplasseringer og vassdraget. For BFF2 og 3, finnes det etablerte fritidsboliger mellom. Området BFF-1 er over 100 m fra større vassdrag. Fortettingen vil ikke være til hinder for at det fortsatt vil være ferdsel til og langs vassdraget.

*Kulturminner, landbruk, natur og friluftsliv*

Planområdet som ligger på ca. 700 m.o.h., er et småkupert landskap som hovedsakelig består av myr og barskog. For å kunne gjennomføre planforslaget vil det være nødvendig å fjerne noe vegetasjon, men iht. bestemmelsene skal dette begrenses.

Iht. temakart vilt i kommuneplanens arealdel er dette området et kjerneområde for elg. Området er allerede påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse og planforslaget legger opp til en fortetting i tilknytning til de etablerte fritidsboligområdene. Basert på dette vurderes det at påvirkningen på vilt i området er begrenset. Området er en del av utmarksbeite for beitedyr. Iht. beitebruksplanen er det etablert slipp-, samle- og salteplass mellom Nordre og Søre Sjøgevatnet, samt ved Lorthola.

Mellom byggeområdene er det regulert LNF-formål. Det går skiløyper gjennom planområdet. Skiløypene er ikke regulert, men vurderes som tilstrekkelig ivaretatt gjennom LNF-formålet. I bestemmelsene til LNF står det bl.a. at tiltak og tilrettelegging som fremmer friluftsliv og aktivitet er tillatt. Planforslaget kommer ikke i berøring med kjente turstier. Det er gjort en endring av BFF3-1 slik at denne ikke kommer i berøring med etablert vannpost og sti ned til eksisterende hytter langs Nordre Sjøgevatnet. Tilgangen til strandsona og vassdragene er ivaretatt gjennom at ny bebyggelse er plassert min. 65 meter fra disse.

I gjeldende reguleringsplan er det tilrettelagt for å etablere bryggeområde ved to lokaliteter. Som følge av at området i sør er myrlendt og ikke egnet for formålet, er dette tatt ut av planforslaget.

Området i nord er videreført og det åpnes for at det kan benyttes til et mindre bryggeanlegg, samt arealer tilrettelagt for opphold.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Dette er fem bosetningsspor fra steinalderen lokalisert langs vassdragene. Hensynet til kjente kulturminner og ev. funn av nye innenfor planområdet vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### *Fritidsbebyggelse og bebygd areal*

Politiske føringer ved 1. gangs behandling i planutvalget 25.11.22 ønsket av hensyn til bærekraft å redusere bebyggelsens fotavtrykk ved utbygging og bevare mer natur. Det ble vedtatt at maks BYA pr. eiendom settes til 90 m<sup>2</sup> i bestemmelsene som ble lagt ut på høring.

Som det framgår av bestemmelsene i KPA 2.2.2.1. stilles følgende krav til reguleringsplanen: «Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter». I gjeldende plan for Sjoga (vedtatt: 30.08.2007) er det vedtatt 90 m<sup>2</sup> for hovedhytte + 30 m<sup>2</sup> for uthus/anneks. Dvs. totalt 120 m<sup>2</sup> BYA. I reguleringsplan for Brattberg hytteområde (også i Fåberg vestfjell) vedtatt 27.01.2022 gjelder det samme.

En utnyttingsgrad på totalt 90 m<sup>2</sup> avviker fra formuleringen i KPA, dvs. en begrensning fra 120 m<sup>2</sup> til 90 m<sup>2</sup>. Dette innebærer en endring som gjør at nye hytter ikke har samme utbyggingsmuligheter som tidligere har vært gjeldende i området. Dersom totalt bebygd areal pr. eiendom skal endres til totalt 120 m<sup>2</sup>, vil dette kreve at saken må sendes på ny høring før endelig vedtak.

#### *Gjerder*

Jf. Retningslinjer i KPA bør inngjerding av hytter primært unngås. I gjeldende plan for Sjoga vedtatt 30.08.07, omtales gjerder i planbestemmelsene som følger (§2 bokstav d):

*«Hyttetomtene skal ikke kunne inngjerdnes. Det kan etter søknad kunne tillates inngjerding av et mindre område knyttet til uteoppholdsareal eller inngangsparti».*

Gjerder/inngjerding benevnes ikke i de nye planbestemmelser og dermed ikke videreført i den nye reguleringsplan for Sjoga. Spørsmål om gjerder vil bli behandlet etter bestemmelser i KPA § 2.2.1.5; «Der reguleringsplan ikke sier annet tillates ikke gjerde».

#### *Parkering og bebygd areal*

Iht. TEK17 (byggteknisk forskrift) er bebygd areal - BYA - summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten. Statsforvalteren har i sitt høringsinnspill påpekt at parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA).

I behandling av denne reguleringsplanen er det hensyntatt en uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet fra 14.04.2016, som tar utgangspunkt i regelverk som fortsatt er gjeldende med litt endret paragrafnummer:

Utdrag fra uttalelsen:

*«...For fritidsbebyggelse er det gitt en del unntak fra lovens materielle krav, jf. plan- og bygningsloven § 30-6. Lovbestemmelsen er fulgt opp i byggteknisk forskrift § 1-2 andre ledd, der det går frem at all fritidsbebyggelse ikke fullt ut er underlagt kravene i byggteknisk forskrift. Blant annet er det gitt unntak for krav til parkeringsplass etter forskriften § 8-9 (i dag §8-8). For fritidsbebyggelse er eiendommene normalt store og har lav grad av utnytting fordi kommunen vil begrense den samlede bygningsmassen. Ofte er det ønske om å unngå garasjer på fritidseiendommer. Det er således ikke samme behov for å ta høyde for garasjebygg og lignende for*

*fritidseiendommer som det er for andre eiendommer. Utgangspunktet er at beregningsmetodene i byggeteknisk forskrift må legges til grunn når grad av utnytting skal beregnes etter en av metodene i § 5-1 andre ledd. Dette utgangspunktet gjelder imidlertid bare så langt de materielle krav kommer til anvendelse. Når det er gjort unntak for krav til parkeringsplass etter byggeteknisk forskrift § 8-9 (i dag §8-8), må det etter departementets mening legges til grunn at parkeringsareal ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget for bebygd areal og bruksareal for fritidsbebyggelse»*

Link til fullstendig uttalelse:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-30-6-sporsmal-om-parkeringsareal-og-beregning-av-utnytting-for-fritidsboliger/id2483905/>

Med denne bakgrunn legges til grunn at parkeringsareal ikke inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttingsgrad for fritidsboliger. Dette er spesifisert i bestemmelsene, jf. § 4.1.1 bokstav a og § 4.1.2. bokstav a.

#### *Overvann, myr og avløpsløsninger*

Det er utarbeidet en VA-plan som omtaler forholdet til vannforsyning, beskrivelse av utslippsløsning, samt vurdering av flom og overvann. Overvann skal løses lokalt. Området består av sandig morene, samt torv og myr som vil håndtere dette.

Å unngå myr og fuktige områder har vært førende for plasseringen av nye tomter. Hensynet til myr er ivaretatt gjennom at det er tatt inn tilstrekkelig buffersone mot disse områdene. I tillegg er det i bestemmelsene sikret at ingen tiltak skal berøre myr- og våtmarksområder. Dette gjelder også i anleggsfasen.

Det reguleres for lav standard hytter noe som bl.a. innebærer at drikkevann er tilgjengelig ved vannposter. I opprinnelig innsendt planforslag var det foreslått en tomt over eksisterende vannpost ved BFF3 som innebar at det måtte etableres en ny vannpost. Forslaget ville kommet i berøring med sti til eksisterende hytter ved Nordre Sjøgevatnet. Planforslaget er nå tilpasset slik at det ikke er behov for å etablere ny vannpost og en kan benytte seg av de fem vannpostene som ligger innenfor planområdet.

Det er etter høringsprosessen gjort tilpasninger med en reduisering av tomter for å gi større buffer til myr ved BFF4-1 og BFF1-3.

Hensynet til myr, overvann og VA vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

#### *Landskapstilpasning/landskapshensyn og skog*

Skogloven gjelder i regulerte områder hvor det er LNF bestemmelser. I bestemmelse 6.1 bokstav f. presiseres en bestemmelse rundt skjøtsel av skogen i planområdet. Alternative hogstformer til flatehogst skal benyttes. Dette begrunnes med hensyn til landskapet og at man ønsker å bevare en naturlig utseende skog i regulerte områder med hyttefelt. Plukkhogst bør vurderes som hogstform, da man ønsker å bevare trær i ulike sjikt i skogen. En slik form for skjøtsel gi et visuelt bedre estetisk uttrykk i et hyttefelt. Samtidig opprettholdes den økosystemtjeneste som skogen yter mht. karbonlagring og fordrøyende egenskaper ved nedbør.

#### *Planavgrensning*

Nord for BFF\_17 er planområdet utvidet med ca. 100 m<sup>2</sup> for å unngå at det gjenstår deler av gjeldende reguleringsplan. Arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert til fritidsbebyggelse, men dette formålet stemmer ikke overens med foretatt oppmåling av eiendommen. Ny reguleringsplan og formålsgrensen i dette området er basert på fastlagte eiendomsgrenser. Arealet på ca. 100 m<sup>2</sup>

reguleres til LNFR-formål (L). Kommunedirektøren mener det ikke er behov for ny høring med bakgrunn i at arealet reguleres til LNF-formål, utvidelsen er av begrenset omfang og endringen bygger på fastlagte eiendomsgrenser.

Det er gjort mindre justeringer av BFF4-1 nr. 12 og 13, BFF3-1 nr. 9, BFF3-2 nr. 8, BFF1-3 men alle tomtene har blitt mindre og BFF3-1 nr. 9 har blitt justert litt mht. plassering. Det vurderes at det ikke er behov for ny høring/offentlig ettersyn med bakgrunn i at det kun er mindre justeringer som i tillegg er oppfølging av innspill ved høring.

### **Konklusjon:**

Planforslaget legger til rette for etablering av fritidsbebyggelse i henhold til arealbruk gitt i kommuneplanens arealdel. Føringsen i kommuneplanens arealdel er hyttestørrelser tilsvarende eksisterende hytter i området. I planutvalgets behandling av saken ved utlegging til høring/offentlig ettersyn ble det vedtatt at totalt bebygd areal begrenses til 90 m<sup>2</sup> BYA i forslaget til reguleringsplan for Sjoga hytteområde. Dette er lavere arealutnyttelse enn øvrige regulerte områder for fritidsbebyggelse i dette området. Kommunedirektøren forholder seg til planutvalgets vedtak og fremmer saken fram til sluttbehandling med totalt bebygd areal på inntil 90 m<sup>2</sup> BYA.

Kommunedirektøren vurderer planmaterialet som tilfredsstillende og anbefaler at planforslaget vedtas.

Lillehammer, 07.09.2023

Tord Buer Olsen  
Kommunedirektør

Lars Rudi  
Kommunalsjef