

Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER

Vår dato: 22.12.2022

Vår ref.: 202108912-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: TRORONEI 21/341-17

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Langsjøvold, 22959701, sjl@nve.no

NVEs generelle uttalelse til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Sjoga hytteområde - F4 - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 25.11.2022. Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Lillehammer kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 Lillehammer

Deres ref: 21/341-17
Vår ref: 2022/259220
Dato: 02.01.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



MATTILSYNETS UTTALE TIL HØRINGSBREV - REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE (F4)

Vi viser til dokumenter datert 25.11.2022 og deres referanse TRORONEI 21/341-17.

Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.

Hensikten med planarbeidet er å fortette etablert hytteområde ved Sjoga med 25 nye tomter for fritidsbebyggelse med lav standard. Planområdet er på 567 daa.

I VA-plan står det at der er etablert 7 vannposter som er borebrønner i fjell. Vannkvaliteten er ikke analysert, men brukere opplyser at vannet har god smak, farge og turbiditet. Videre står det at det skal tas prøver fra hver brønn før bygging tillates og prøver analyseres for alle parameterne i drikkevannsforskriften.

I forbindelse med boring av eksisterende vannforsyning ble vannmengde ved blåsing registret til å være fra 50 – 3500 l/t og med snitt på ca. 1200 l/t. For utslipp av gråvann må det etableres renseløsninger.

I planbestemmeselene står det at det ikke er tillatt med innlagt vann og at det kan etableres borebrønner i arealer som er regulert for vannforsyninger. Som toalettøsning godkjennes biologisk toalett, forbrenningstoalett eller lignede som løses innomhus. Videre står det at hytteeiere har felles ansvar for fremtidig vedlikehold og drift av vannpostene.

Mattilsynets uttalelse

Vi har ikke mottatt varsel om oppstart og har derfor ikke hatt anledning til å uttale oss tidligere.

Det skal etableres 25 nye tomter i tillegg til eksisterende fritidsbebyggelse. Drikkevann skal løses ved at nye hytter knytter seg til eksisterende borebrønner/vannposter. Det er etablert sju vannposter i planområde. Vi kan ikke se at vannforsyninger ved Sjoga er registrert hos Mattilsynet. Vi minner om at vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet før byggestart (jf drikkevannsforskriften § 17). Kapasitet og kvalitet på drikkevann skal inngå i registreringene.

Mattilsynet minner om grunneier sitt ansvar for å registrere vannforsyningen og dokumentere kvalitet og kapasitet på vannforsyningen til abonnentene. Vi viser til at registreringen kan utløse videre krav om plangodkjenning, jf. drikkevannsforskriften § 18.

Ansvar for drikkevann er lagt på vannverkseier og følger drikkevannsforskriften, inkludert prøvetaking og analyser gjennom året. I lov om kommunale vass og avløpsanlegg står det at vannverk skal fortrinnsvis eies av kommuner eller alternativt andelslag. I planbestemmeselene står det at hytteeiere skal ha et felles ansvar for vedlikehold og drift av vannpostene, hytteeierne må etablere et andelslag som drifter vannforsyningen.

Mattilsynet minner også om at tiltakshavere, kommune og konsulenter i prosessene med planarbeid må vurderer hyttefeltene samlet der de grenser inntil hverandre. Vi viser til pbl § 27-1 om vannforsyning og til drikkevannsforskriften § 26 om kommunens plikter til å ta drikkevannshensyn gjennom planprosesser og når det gis tillatelser etter relevant regelverk.

All erfaring tilsier at hytteeiere etter hvert ønsker vann lagt inn i hytta. Mange enkeltløsninger på avløp og tett med borehull innenfor et begrenset område øker faren for forurensning mot vannkildene.

Byggeaktivitet av hytter og vei kan utgjøre en fare for eksisterende vannkilder i feltet. Det bør tas ekstra hensyn til dette under planlagt utbygging.

Vi ber om å bli orientert i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Anne Andberg
avdelingsleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
STATSFORVALTEREN I INNLANDET Postboks 987 2604 LILLEHAMMER

945578564
Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 Lillehammer
NO

13.1.2023

Tilbakemelding på HØRINGSBREV - REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE (F4)

Hei, etter å ha sett på plankartet i denne saken, så lurer jeg på hvorfor det skal bygges ny vannforsyning på andre siden av den eksisterende vannforsyning på felt BFF4-1?. Dette er igjen et eksempel på at det ikke har vært foretatt en reel befaring av området, når eksisterende vannforsyning ikke er merket av i kartet for den er meget synlig. Denne brukes av hytteeiere på de andre hyttefeltene også fordi den er nesten den eneste som har brukbart vann. Hvem er da ansvarlig for disse vannforsyningene.?

Når det gjelder tomtene som er tegnet inn, kan det ikke ha vært målt opp, fordi slik tomt nr. 13 ligger tegnet inn, så ligger denne ute i myra. Det vil ikke være mulig å etablere en hytte her uten at det fylles stabile masser i myra. Jeg ber derfor om at tomt nr. 13 tas ut av plankartet og at det ikke bygges på denne tomten.



Statens vegvesen

LILLEHAMMER KOMMUNE
Postboks 986

2626 LILLEHAMMER

Behandlerenhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Randi Sira / 61271232	21/60482-7	21/341-17	17.01.2023

Høringsuttalelse til Sjoa hytteområde (F4) i Lillehammer kommune.

Vi viser til mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Sjoa hytteområde F4 i Lillehammer kommune. Hensikten med planarbeidet er å fortette etablert hytteområde ved Sjoa med 25 nye tomter for fritidsbebyggelse med lav standard. Planforslaget er en detaljering av et område for fremtidig fritidsbebyggelse (F4) i kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende. Statens vegvesens rolle i denne saken er som sektormyndighet.

Vår vurdering

Planområdet ligger langs og med atkomst fra privat skogsbilveg. Arealbruken er i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av et par mindre justeringer.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Ved varsel om oppstart ba vi om at trafikksikkerhet vektlegges i planen, at avkjørsler i størst mulig grad samles, at det legges til rette for atkomst til turstier og skiløyper og at skibru vurderes i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Nye avkjørsler er lagt med god frisikt, og er samlet for mange hytter. Det ligger noen tomter langs skogsbilvegen, og disse vil få avkjørsel direkte fra denne. Bestemmelsene gir rett til avkjørsel over grøfteareal. Vi vil anbefale at en ser på eventuell sammenslåing av avkjørsler her, og særlig vil avkjørsel til BFF2-1, nordre tomt, kunne få uheldig plassering av avkjørsel i innerkurve.

Det er viktig å sikre gode avkjørsler med god sikt for å ivareta trafikksikkerhet for både gående og kjørende.

Statens vegvesen – Transport og samfunn
Med hilsen

Hans Martin Asskildt
seksjonssjef

Randi Sira

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
STATSFORVALTEREN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

Fra: Håkon I.H [haakonih@hotmail.com]

Til: Lillehammer Kommune Postmottak [Lillehammer.Kommune.Postmottak@lillehammer.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 19.01.2023 13:54:10

Emne: Merknader - HØRINGSBREV - REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE (F4)

Vedlegg:

Fåberg Vestside beitelag mener at en utvidelse av dagens hyttefelt vil forringe beiteretten ytterligere, for dagens og fremtidens beitebrukere.

Området er et svært bra beiteområde som beitedyrene trekker mot, naturlig.

Økt oppdeling med gjerder og hytter vil øke konfliktnivået mellom tamdyr og hytteiere.

Utmarksbeitet er en fornybar ressurs som kan høstes i all fremtid. Dette alene bør være et tungtveiende argument i slike saker, der man ønsker å nedprioritere en sådan ressurs.

Norges matberedskap og grad av selvberging, er temaer vi hører om i lys av konflikter i utlandet.

All hyttefeltutbygging i landskap som kan klassifiseres som nyttbart utmarksbeite bør derfor revurderes.

Er et hytteområde først utbygd, er arealet tapt for all fremtid som utmarksbeite.

Viktig å ta vare på det kulturlandskapet og artsmangfoldet som er skapt av flere hundre års bruk av utmarka til beite å høsting.

Til slutt vil vi påpeke at utmarksbeite har svært lange tradisjoner i Fåberg vestfjell og er en vesentlig del av ressursgrunnlaget for området's gårdsbruk.

Fåberg Vestside beitelag

v/Håkon Herregården

Til: Lillehammer Kommune

Fra: Fåberg Vestfjell Hytte Forening (FVHF)

Svar på Høringingsbrev Sjoga Hytteområde

FVHF har noen få kommentarer til forslaget til Reguleringsbestemmelser til Detaljregulering for Sjoga Hytteområde, Lillehammer Kommune.

Vi er i stort enig i reguleringsbestemmelsene bortsett fra

§3.12 Byggegrenser.

Byggegrense fra vann er satt til 50 m. Vi kan ikke skjønne hvorfor byggegrensen skal endres fra 100 m til 50 m fra vann, når det er 100 m i gjeldene reguleringsplan og nasjonale retningslinjer sier 100 m. Vi ser ingen fordeler ved en slik endring bortsett fra at grunneier får solgt flere tomter nær Sjogvannet. Dette har kun negativ påvirkning for allmenheten og vi håper den kan settes til 100m slik som tilfellet er IDAG.

§ 4.1.1 bokstav a) Utnyttelse av nye tomter og eksisterende tomter utenfor 50m byggegrense fra vassdrag.

Her tillates det totalt to bygninger pr tomt med maks bebygd areal pr tomt på 90m² BYA. Dette er en vesentlig endring (25% reduksjon) fra dagens reguleringsplan som sier maks BYA på 120m². Dette burde komme ifm revidering av kommunens arealplan og ikke i en enkel reguleringsplan. Dette skaper ikke forutsigbarhet hverken for utbygger eller hytte eier. Det samme sier nylig vedtatt regulering for Brattberg hytteområde som grenser til Sjoga hytteområde og ligger lang samme vei og er medlem av samme velforening. Det vil dessuten skape store forskjeller mellom allerede bebygde tomter og de nye. Dette er et område med mye snø og aktivitet i naturen og det er behov for et anneks for lagring av ski, snøfreser, fiskeutstyr osv. Vi oppfordrer derfor sterkt til at det settes en BYA grense på 120 m² også i den nye planen slik at dette blir et enhetlig hytteområde.

Fra: kjeloe@online.no [kjeloe@online.no]

Til: Lillehammer Kommune Postmottak [Lillehammer.Kommune.Postmottak@lillehammer.kommune.no]

Kopi: Trond Røneid [trond.roneid@lillehammer.kommune.no]

Sendt: 23.01.2023 15:23:58

Emne: Høringsinnspill til reguleringsplan for Sjoga hytteområde datert 25.11.22.

Vedlegg:

Hei,

Vedlagt kommentarer til ny reguleringsplan for Sjoga med kommunens saksframlegg og vurderinger:

- Forslag til ny reguleringsplan erstatter gjeldende plan fra 30.08.07. Ved forrige utbygging på Sjoga var 100-metersgrensen retningsgivende for plassering og avgrensning av tomter, og det ble forespeilet begrenset utvikling av området for å ivareta friluftsjntresser, miljø og eksisterende hyttebebyggelse. Forslaget åpner nå for bebyggelse inntil 50 meter fra vannet med «begrenset» utvidelse på 25 hytter i denne fasen. Hvis kommunen vedtar ny 50-meters grense for området indikerer dette risiko for ytterligere utbygginger i neste fase. Dagens skog- og naturpreg vil endres og i større grad preges av hyttefelt og fortetting. Dersom ny plan vedtas signaliserer kommunen manglende forutsigbarhet i sin reguleringspolitikk med tilhørende konsekvenser for allmenheten, friluftsjntressene og gamle og nye hytteeiere i området. Kommunenes framtidige utviklingsplaner for Sjoga må raskt konkretiseres for å sikre tillitt og nødvendig forutsigbarhet for berørte interessenter i området.
- Det synes å være et paradoks at krav til enkel standard uten infrastruktur for vann og utslipp i området kombineres med fortetting, flere hytter og bygging nærmere vassdrag. Behovet for «hjemmestandard» på hytta er generelt økende og risiko for forurensende utslipp vil øke med antall hytter og bygging nærmere vassdrag. I tillegg vil støy fra aggregater øke når solcellebatterier skal lades i vinterhalvåret. Dette inntreffer i helger og ferier når også allmenhet og friluftsjntresser benytter de samme områdene.
- Vi som har hatt hytte ved Sjoga i lang tid ser at skogbildet etter senere års hyttebygging er vesentlig endret. Nye hytteeiere ønsker naturlig nok utsikt og siktlinjer mot vassdrag og myrer og får dette gjennomført i egen regi eller i samarbeid med grunneier. Utsikten bedres, men tynninger svekker gjenstående skog og øker risikoen for stormfelling og vindfall. Hyttene blir i tillegg langt mer synlige fra vann, stier og myrer med de ulemper dette medfører for områdets brukere. Behov for tiltak for beskyttelse av kantsoner og eksisterende vegetasjon er heller ikke konkretisert i planforslaget eller kommentert i kommunens vurderinger og saksframlegg.
- Forslag:
 - Dagens 100-meters grense for tomter beholdes.
 - Det legges ikke ut nye tomter før infrastruktur for vann og avløp er etablert. Dette begrenser risiko for forurensende utslipp til vassdrag i området.
 - Det konkretiseres tiltak som sikrer kantsoner og eksisterende vegetasjon for å bevare områdets natur- og miljøkvaliteter.

Hilsen Kjetil Løge

Hytteieier ved Nordre Sjogavann

Fra: Karlsen, Tore [karlsen@ee.no]

Til: Lillehammer Kommune Postmottak [Lillehammer.Kommune.Postmottak@lillehammer.kommune.no]

Kopi: Trond Røneid [trond.roneid@lillehammer.kommune.no]

Sendt: 23.01.2023 16:28:26

Emne: Merknader til : DETALJREGULERING FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE planID: 2021p178e01

Vedlegg:

Merknader til :

DETALJREGULERING FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE LILLEHAMMER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER planID: 2021p178e01

Frist for innsigelser: 23.01.23

Hei

jeg har en eldre hytte bygd i 1948 nede ved Nordre Sjøgvatn, Sjøgvegen 408, gbr 119/18, med 200 meter gangveg fra parkering.

Jeg kommer med følgende merknader:

§ 3.12 Byggegrenser

100 meters byggegrense mot vann er nå plutselig, ved annen gangs behandling, og midt i en planprosess, endret seg til 50 meter. Er dette riktig? Må jo være saksbehandlingsfeil? Det bør vel være sånn at utbygging skal tilpasses hovedpunktene i eksisterende reguleringsplan og ikke omvendt.

Mange merknader fra første runde var utarbeidet med utgangspunkt i 100 meters grense. Og det ble påpekt at mange av tomtene var plassert innenfor 100 meters grensen. Var jo en enkel løsning å endre denne til 50 meter, da var plutselig alt i orden?

Å redusere den ned til 50 meter har dramatiske konsekvenser og frigir kanskje så mye som 30 til 40 nye hyttetomter en gang i fremtiden, nedenfor eksisterende bebyggelse.

Hele forslaget om å halvere byggegrensen bærer preg av uforutsigbarhet og korttenkthet. Og vil skape uheldig presedens for andre hytteområder i kommunen.

Samtlige hytter som er bygd til nå er jo bygget etter gjeldende reguleringsplan. Folk valgte hyttetomt ved å se på hva som var planlagt rundt seg. Med tanke på utsikt, skjerming og privatliv. I forrige byggerunde ble flere tomter fjernet fra planen pga avstand fra vann, myr osv. Flere av disse er nå kommet tilbake.

At det åpnes for bygging nærmere vann enn 100 meter medfører også en stor belastning på vegetasjon og fauna. Det ønskes jo fri sikt til vann og vi ser at det foretas omfattende hogst med grunneiers tillatelse. Hele gater er ryddet for vegetasjon helt ned til vannet for å få utsikt og kveldssol. Nede hos oss har denne hogsten ført til unaturlig stort trefall, som igjen fører til ytterligere miljøbelastning og en forringet bruksopplevelse med mye mere vind. Også dyrelivet vil bli ytterligere påvirket i en negativ retning. Gjenstående randsoner mot vannet har i dag en relativt tett bestand av storfugl, orrfugl. Også fredede arter som hønsehauk og flere uglearter holder til i randsonene.

Og ikke minst, økt miljøpåvirkning fra utslipp av gråvann og støy nær vannet.

Jeg mener det skal tungtveiende grunner til før dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1-8 gis. I hvert fall ikke for rene økonomiske interesser som ikke har noe samfunnsnytte.

Plankart- plassering av hyttetomter

Så gjelder det plassering av hyttetomter. Jeg stiller spørsmål om plasseringen av disse i forhold til vann, myr, stier, terrenghelling. Er det i hele tatt foretatt befarig i området eller er planleggingen gjort på skjerm i sin helhet?

Hyttetomt nr BFF 3-1 Ligger fortsatt i tinglyst sti/veg/adkomst til eksisterende hyttebebyggelse.

Hyttetomt BFF 3-2 Ligger også i tinglyst sti/veg/adkomst til eksisterende hyttebebyggelse, her er det også myrdrag/vått lende.

Hyttetomtene på BFF 4-1 ligger i myrdrag/myr/vått lende

Det må presiseres at på kartet så ser dette helt greit ut med oppmerking av stier/ myr. Her stemmer faktisk ikke kartet med terrenget.

Minner også om at Lillehammer kommune har uheldige saker fra før med hyttebygging i myr så kanskje ekstra aktsomhet er på sin plass.

Konklusjon:

- Foreslår at 100meters byggegrense opprettholdes. i.h.t Plan og bygningsloven § 1-8
- Det foretas en befaring i området før tomtene plasseres, for å unngå bygging i myr, nærme vann og for å bevare randsoner.

Tore Karlsen, hytteeier

Fåberg Vestfjellveger

ved Anders Wottestad, Vottestadvegen ,
2608 LILLEHAMMER

Til Lillehammer kommune.

23.01.2023

MERKNAD TIL REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE I FÅBERG VESTFJELL.

PlanID 2021p178e01

Fåberg Vestfjellveger SA drifter og vedlikeholder vegene i Fåberg Vestfjell. Alle vegene som tar av fra Torpa vegen FV 250 er private og inngår i samvirkeforetaket Fåberg Vestfjellveger SA.

Vi viser til vår merknad ved oppstart av planarbeidet. Vi pekte der på at flere nye hytteeiere i Sjoga feltet, altså hytter bygd etter reguleringsplanen fra 2008, har henvendt seg til veglaget og krevd åpen veg hele året, inklusive i teleløsningen. De hevder å ha kjøpt tomt med helårs bilveg. Hyttetomtene har også vært markedsført av megler som tomter med helårs bilveg. Vi har brukt noe tid på å forklare at:

- Vegene er helårs landbruksveg klasse 3, noe som innebærer at de i.h.t. vegnormalene for landbruksveger kan stenges i teleløsningen og i andre bløte perioder. De er bygd for transport av tømmer og melk, ikke for å være «helårs veg» for hytte eiere.
- Hva som er beskrevet i salgsprospekt og eventuelt i kjøpekontrakt om veger, er en sak mellom selger av tomten og kjøper. Fåberg Vestfjellveger har ikke vært involvert på noen måte i hva som er skrevet der.

Med en utvidelse og fortetting av Sjoga hyttefelt er vi redd kravene om «helårs veg» vil komme opp igjen på nytt. Samtidig har vi ikke noe direkte med hva eiendomsmegler skriver i salgsprospekt, og hva selger og kjøper av tomter avtaler i kjøpekontrakt.

Vi går på denne bakgrunn inn for at de grunneiere som skal selge tomter, tinglyser en erklæring på sin grunneiendom om at:

«Eiendommen gnr. X bnr. Y er medlem i Fåberg Vestfjellveger SA. Kjøpere av fritidseiendommer får vegrett til Vestfjellvegene mot at grunneier *(eller hytteeier ?)* betaler en tilknytningsavgift. Nivå på avgiften blir bestemt av årsmøtet i veglaget. Vegene er helårs landbruksveg klasse 3. Det innebærer at veglaget har rett til å stenge vegene for biltrafikk i teleløsningen og i andre bløte perioder. Veglaget kan videre bestemme når vegen er åpen og stengt for tyngre kjøretøy over 3,5 tonn.»

Kravet gjelder også andre eventuelle nye hyttefelt, eller felt som blir utvidet og fortettet. Vi ber Lillehammer kommune stille nevnte krav i godkjenning av reguleringsplaner, eller eventuelt som vilkår ved fradeling av tomter.

Fåberg Vestfjellveger

ved Anders Wottestad, Vottestadvegen ,
2608 LILLEHAMMER

Med hilsen

Anders Wottestad

Leder i Fåberg Vestfjellveger

Fåberg Vestside Utmarkslag

ved Svein Grønlien, Saksumdalsvegen 1070,
2608 LILLEHAMMER



Til Lillehammer kommune.

23.01.2023

**MERKNAD TIL REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE I FÅBERG
VESTFJELL.**

PlanID 2021p178e01

Fåberg Vestside Utmarkslag (FVU) forvalter grunneiernes jakt- og fiskerettigheter i Fåberg Vestfjell. Vi legger også til rette for friluftsliv med rasteplasser, benker og merking av stier og råk.

En fortetting av Sjogen hytteområde innebærer at feltet går fra å være et område med karakter av spredt hyttebebyggelse til å bli et felt med flere tett bebygde hyttegrender. Det var før 2008 19 hytter i området, i 2008 kom det 40 nye tomter og nå nylig 19 nye tomter i Bratsbergfeltet. I alt 58 hytter. Med 25 nye hyttetomter endrer området karakter til å bli et relativt tett bebygd hytteområde, med de ulemper for landbruksdrift, jakt og fiske som gjerne følger med. Jakt i og rett ved hyttefelt er utelukket av sikkerhetsmessige årsaker. Jo større hyttefeltene blir, jo mer krevende blir det også å utøve jakt i nærområdet. Arealene går ut som leveområde for viltet.

I Lillehammer er byggeforbud sonen mot vassdrag 50 meter. Noen av tomtene ligger nær byggegrensa.

Kantoner til myrer må beholdes. Hytter og veger bør heller ikke bygges helt eller delvis på myr. Det kom flere merknader på temaet ved varsel om oppstart av planarbeid. Flere av tomtene helt i sør ser ut til å tangere myr. Det er uklart for oss om og hvordan merknadene er hensyntatt.

En fortetting og utvidelse av dagens hytteområde vil fort virke som et stengsel for elg og bufe som har trekk i området på ryggene mellom myrene som går langs med Sjogvegen.

Det beste med hensyn til landbruksinteressene i området, vil være om godkjenning av reguleringsplanen kan utsettes til det blir barmark og tomtene kan befares i marka.

Med hilsen

Odd Helge Ødegård

For styret i Fåberg Vestside Utmarkslag



Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Olav Malmedal, 61 26 61 41

Lillehammer - reguleringsplan - Sjoga hytteområde F4 merknader til høring

Vi viser til brev av 25. november 2022 hvor reguleringsplan for Sjoga hytteområde (4) er sendt på høring. I brev av 5. mai 2021 ga vi innspill til varsel om oppstart av planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av 25 fritidsboliger gjennom en foretting av eksisterende hytteområde, samt utvide planen litt i tråd med avsatt område i kommuneplanens arealdel.

Myr

I våre merknader til oppstart av planarbeidet hadde vi noen kommentarer til utbygging på myr. Ut fra planforslaget ser det ut til å ha vært jobba godt med dette temaet slik at en har unngått vesentlig konflikt med myrområder.

Landbrukshensyn

Planområdet inneholder dyrka og dyrkbart areal. I vårt innspill til oppstart av planarbeidet ba vi om at det måtte lages et arealregnskap som viser omdisponering av dyrka og dyrkbart og til hvilke arealformål det omdisponeres til. Bakgrunnen for dette er blant annet at disse tallene skal rapporteres i kommunens KOSTRA-rapportering. Vi kan ikke se at det er laget noen slik oversikt sjøl om det er oppgitt at det er gjort. Dette vil først og fremst gjelde de arealene som er nye i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Vann og avløp

Notat VA-plan, som ligger ved høringen, inneholder ingen beskrivelse av dagens situasjon knyttet til avløpsløsninger i eksisterende hyttebebyggelse. Det fremgår heller ikke om kommunen har mottatt søknader om dispensasjoner fra forbudet mot vann og avløp i eksisterende hytter, eller om det er etablert ulovlige vann- og avløpsløsninger i området i dag.

Statsforvalteren erfarer at de fleste som bygger nye hytter i dag ønsker høy standard på hyttene sine, og at terskelen både for å søke – og å få – dispensasjon fra eventuelle forbud mot innlagt vann er lav. Gjennom vannovervåkingen erfarer vi at resipienter og drikkevannskilder i mange



eksisterende lavstandard-områder påvirkes av diffus avrenning av avløpsvann, sannsynligvis fra både lovlig og ulovlig etablerte avløpsanlegg. Gjennom kommunetilsyn på fagområdet i 2022 har Statsforvalterne sett at mange kommuner synes det er både utfordrende og ressurskrevende å avdekke og følge opp ulovlige vann- og avløpsløsninger i lavstandardområder. Mange kommuner har også utfordringer med å utføre sine plikter som forurensningsmyndighet. Dette gjelder både saksbehandling og tilsyn med enkelthusanlegg generelt. Kommunetilsynet avdekket i tillegg at saksbehandlere for spredt avløp i kommunene i for liten grad involveres i forbindelse med nye utbygginger av lavstandardområder eller områder der det legges opp til utstrakt etablering av enkelthusanlegg.

Ettersom vi erfarer at vann og avløp også etableres i områder med bestemmelser om lav standard, mener vi at kommunene bør ta høyde for en eventuell fremtidig standardheving i sin planlegging. Ved å planlegge nye hytteområder med lav standard blir forurensningsfare og avløpsløsninger ikke godt nok vurdert i forkant av utbyggingen, og mulighetene for fellesløsninger reduseres betraktelig. Vi forventer også at det foreligger faglige resipientvurderinger og forpliktende VA-planer før reguleringsplaner sendes på høring, og at nye hytteområder etableres med felles vann- og avløpsløsninger.

Vi viser ellers til våre innspill til vann og avløp i ny hyttebebyggelse ved oppstart av planarbeidet i 2021.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er laget risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen er laget i tråd med veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.

På bakgrunn av innledende gjennomgang av sjekklister er det foretatt nærmere vurderinger av temaene brannvannsforsyning, tilgang for nødetater, overvann, flom i henholdsvis store og små vassdrag samt skog- og lyngbrann. Risikoreduserende tiltak er beskrevet i analysen, og innarbeidet i planen, til dels vil det si i plankartet og planbestemmelsene. Vi legger til grunn at øvrige tiltak blir fulgt opp i gjennomføringen av planen.

Når det gjelder flom i store vassdrag er det som risikoreduserende tiltak satt krav i bestemmelsene om at det ikke tillates bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsone flomfare uten nærmere vurdering av flomfare utført av fagperson. Vi vil påpeke at det ved siste plannivå ikke er mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad, jf. kap. 2.11.1 i rundskriv H5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* som er utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet. I dette tilfellet legger vi til grunn at kommunen har avklart reell fare, og at eventuelle bygge- og anleggstiltak i hensynssonen utføres innenfor bestemmelsene i Byggteknisk forskrift (TEK 17).

Planbestemmelser

I planbestemmelsen § 4.1.1 og 4.1.2 kan det synes uklart om parkering er medregnet i BYA. Vi gjør oppmerksom på at i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5.7, så skal parkeringsareal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Med hilsen



Jørn Karlsen (e.f.)
avdelingsdirektør

Olav Malmedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Innlandet fylkeskommune
Statens vegvesen
Mattilsynet

Postboks 5091 Majorstua
Pb. 4404
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 383

0301 OSLO
2325 HAMAR
2605 LILLEHAMMER
2381 BRUMUNDDAL

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Lillehammer kommune
Postboks 986

2626 Lillehammer

Deres ref:
21/341

Vår ref:
2021/9868-8
Gunhild Tørhaugen, plan
Tina Amundsen, kulturarv
Ingebjørg Øveraasen, kulturarv
Annbjørg Backer, samferdsel
Morten Hals, vannmiljø

Dato:
26.01.2023

Høringsbrev - reguleringsplan for Sjoga hytteområde (F4) - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 25.11.2022. Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Sjoga hytteområde med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 24.10.2022.

Bakgrunn

Planforslaget er i tråd med arealer avsatt i kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030), (KPA) og til sammen 25 nye tomter for fritidsbebyggelse er fordelt på 6 mindre byggeområder. Ny bebyggelse ligger tilknyttet allerede etablerte tomter innenfor planområdet. Mellom feltene er det opprettholdt store og sammenhengende arealer med landbruks-, natur – og friluftsområder. Totalt har planområdet et areal på ca. 568 daa.

Merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Plan

Gjeldende planer for området er KPA og reguleringsplan for Sjoga med PlanId Plan-178 (2007).

Det er på generelt grunnlag positivt at det fortettes innenfor eksisterende fritidsboligområder istedenfor å «ta hull» på nye områder. Det er også positivt at det legges opp til lav standard uten innlagt vann og avløp som tilpasses eksisterende hytter i området og medfører mindre naturinngrep. Dette vil bidra til å beslaglegge mindre urørt natur og gi en bedre intern infrastruktur i tilknytning til de eksisterende områdene. Vi vil likevel bemerke at fortettingsprosjekter innenfor eksisterende bebyggelsesområder kan sette press på området som helhet og kvaliteten på de arealene som er igjen.

Planområdet er registrert og kartlagt som et viktig friluftslivsområde og det krysses av flere skiløyper og enkelte kortere stier. Nærheten til Sjoga-vannene er en viktig kvalitet i planområdet og allmenn tilgjengelighet til strandsone og vann må ivaretas. Det er utført befaring for å sikre best mulig plassering av tomter, blant annet for å ta hensyn til myr og brattere partier. Fylkeskommunen forutsetter derfor at dette og hensyn til møteplasser, sti- og løypenettet blir ivaretatt, men stiller spørsmål til om det burde vært regulert inn grønne smett mellom noen av hytteomtene for å gjøre det enklere kunne bevege seg på tvers av hytterekkenene.

Kulturarv

Automatisk fredete kulturminner:

Det er registrert automatisk fredete kulturminner i form av 5 steinalderlokaliteter innenfor planområdet. Disse inngår i hensynssoner H730 og H570 (buffersone) i plankartet. Varslingsplikt etter kulturminneloven §8, andre ledd, er varetatt i planens fellesbestemmelser. Vi har dermed ingen merknader til planforslaget vedr. automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner:

Sjoga er ei av mange små setergrender i Fåberg Vestfjell. Her kan det ha vært setring så langt tilbake som i middelalderen, men tidligste kjente dokumentasjon er fra 1668. Da hadde tre gardar setre her; Gilberg, Øvre Rindal og Nedre Rindal. Innenfor planområdet ligger i dag setrene til Kastrud (der Nedre Rindal setret fram til ca. 1775), Øvre Gilberg og Nedre Gilberg (garden ble delt i 1882). Én bygning på hver av disse setrene er registrert med rød SEFRAK-kategori (datert til før 1850), og de eldste bygningene er fra 1700-tallet. Flere av de øvrige bygningene på disse setrene kan også ha høy alder og være fra perioden med setring. Det var setring her fram til i 1968. Utover de enkelte bygningene, er det også viktig å se helheten i setermiljøet, og hvordan denne påvirkes av ny bebyggelse.¹

Den foreslåtte reguleringsplanen vil ikke direkte berøre seterbebyggelsen. Det er allerede enkelte fritidseiendommer i setergrenda. Vi vil likevel anbefale en restriktiv holdning til ny bebyggelse i seterområder, siden lesbarheten og opplevelsen av den opprinnelige setergrenda blir forringet. Videre må ikke tiltak i seterområder hindre muligheten for aktiv setring eller andre driftsformer i framtida.

Samferdsel

Planområdet har adkomst fra fylkesveg 250, Torpavegen og videre inn på privat skogsbilveg. Fv. 250 er i *Vegnettsplan for Innlandet* lagt til funksjonsklasse B, *regional hovedveg* med *streng* holdning til avkjørsler. Trafikkmengden på strekningen er angitt til 1100 ÅDT (årsdøgntrafikk) og 9 % andel lange kjøretøy, jf. Nasjonal vegdatabank. Fartsgrensen på strekningen er 80 km/t. Planforlaget legger til rette for 25 nye tomter for fritidsbebyggelse. Vi vurderer det slik at utbyggingen ikke vil gi en så vesentlig trafikkøkning på vegkryss mot fv. 250 at det medfører behov for tiltak.

Det er regulert inn tre nye adkomstveger internt i hytteområdet. De nye vegene er simulert/ beregnet med stigningsforhold og terrengutslag. Planlagte nye veier i hytteområdet går stort sett i slakt terreng og er lagt slik at det blir minst mulig terrengutslag. I plankartet er det lagt inn frisktsoner i vegkryss, som det er knyttet bestemmelser til.

Vi har ingen samferdselsfaglige merknader.

¹ «Å jeg vet en seter – Setrene i Fåberg og Lillehammer», Fåberg og Lillehammer historielag 2017. S. 113, 147, 148.

Vannmiljø

Bekken mellom Nordre og Søndre Sjøgevang har to tomter (BFF_15 og BFF_16) der grensene går helt opp mot bekken. Her er det viktig å sikre kantsone og kantvegetasjon. Ellers er vassdraget som planområdet ligger tett på kategorisert med god økologisk tilstand. Det er derfor viktig å planlegge gode renseløsninger som ikke øker belastningen og forringer miljøkvaliteten i vassdraget. Det er lagt en god hensynssone langs hele vannkanten ellers, som er bra.

Oppsummering

Fylkeskommunen har vurdert saken og visert til merknader under de ulike fagtema.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED

945578564
Lillehammer kommune
Postboks 986
2626 Lillehammer
NO

9.3.2023

Tilbakemelding på HØRINGSBREV - REGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE (F4)

1. Det må være slik at de som har kjøpt tomt før ny reg plan må få oppføre bygg iht gammel reg plan. Dvs at maks BYA bør være 120 kvm (90 kvm for hytte +30 kvm for anneks). Det er allerede satt opp anneks og gjerder ift dette og en helhetlig situasjonsplan iht tidligere reg plan. 2. antall hytter som kan bygges må reduseres da det går ut over miljø og dyreliv. 3. Det går rykter om at det er funn av gammel bosetning i område hvor nye hytter er tenkt oppført. Er dette avklart og sjekket ut?