

## **MERKNAD TIL REGULERING AV LUNKELIA - HESTÅSMYRA I RINGSAKER KOMMUNE**

Det vises til oppstartsvarsel av 2. juli, etterfølgende presiseringer av 8. juli, samt innkalling datert 12. august til informasjonsmøte den 21. august, oversendt hytteeierne i brev datert 18. august.

Oppstartvarselet gir ikke utfyllende opplysninger om det videre planarbeid, utover å skissere de alternativer som foretrekkes av grunneier. Merknadene vil derfor på dette stadiet være på et overordnet prinsipielt nivå.

Etter vårt syn er det lite som taler for at det er hensiktsmessig ut fra kommunale eller regionale samfunnsinteresser å gjennomføre en utbygging av Lunkelia-Heståsmyra. Det foreslås derfor at kommunen allerede på dette stadiet forkaster videre planer for en slik utbygging.

### **1. KOMMUNENS MANDAT OG HANDLINGSROM I REGULERINGSPLANPROSESSEN**

#### **1.1 Kommunens plikt til å ivareta samfunnsansvar i planprosessen**

Vi vil innledningsvis påpeke at kommunen i den videre behandling av planen, har en rett og plikt til å ta hensyn til, og balansere offentlige og private interesser ved behandling og vedtakelse av reguleringsplanen. Dette følger blant annet av Plan- og bygningsloven formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd, som lyder:

*«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».*

Videre sies det i bestemmelsens 4. ledd:

*«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»*

Om kommunal planlegging fastslår lovens § 3-3 – første ledd:

*«Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet.»*

Kommunen er således ikke bare gitt kompetanse til å vedta bindende arealplaner. Den har en korresponderende plikt til å sikre medvirkning fra berørte parter, og skal ikke bare ivareta enkelte parters kortsiktige interesser, men også sikre helhetlige og langsiktige

samfunnsinteresser til beste for individer og samfunn, herunder å ivareta naturressurser som uberørt natur for fremtidige generasjoner.

## 1.2 Kommuneplanvedtaket

Det påpekes videre at kommuneplanvedtaket reguleringsplanen følger opp, kan synes å være fattet på grunnlag av en prosess med en rekke saksbehandlingsfeil.

Det følger av plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd at:

*«For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.»*

Vi viser til at i planbeskrivelsen til kommuneplanen der kommunen selv påpeker at:

*«Ved innspill på nye byggeområder, har den enkelte forslagsstiller i liten grad gjort rede for tiltakets konsekvenser. Konsekvensvurderingene er derfor i sin helhet utført av kommunen, basert på tilgjengelig informasjon og kunnskap om områdene. I det videre planarbeidet vil det være aktuelt å gjøre ytterligere utredninger og undersøkelser for å kunne ta stilling til om foreslåtte byggeområde kan realiseres.»*

I gjeldende kommuneplan er Lunkelia-Heståsmyra lagt ut som område for fritidsbebyggelse (FB8). I planen er det ikke tatt stilling til adkomstveier. I planbeskrivelsen til kommuneplanen, pkt. 4.4 er hyttefeltet beskrevet slik:

*«Nytt område i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse. Adkomst til området er vanskelig, og alternative adkomsttraseer må utredes ved regulering.»*

Konsekvensutredningen er lagt ved som et eget bilag til planbeskrivelsen. FB8 er omtalt i denne. Utredningen må anses utilstrekkelig. Om kulturminner står det at det ikke er noen kjente kulturminner, men at dette må utredes før utbygging. I forhold til arealstrategi uttales det at innspillet utfordrer markagrensa ved å ligge utenfor godkjente byggeområder i vedtatt plan. Det er således ikke foretatt en forsvarlig utredning av konsekvenser av kommuneplanens arealvedtak for Lunkelia-Heståsmyra.

Kommunestyret har således vedtatt en utbygging av et område uten at det er gjennomført en konsekvensutredning i tråd med plan- og bygningsloven, og adkomstløsning er ikke er vurdert i det hele tatt.

Det bemerkes også generelt at den såkalte konsekvensutredningen som er utarbeidet av kommunen, selv fremstår som noe ensidig. Som eksempel kan det nevnes at i «samlet vurdering og anbefaling» at dette «utfordrer markagrensa» og tar i bruk jomfruelig terreng, men det er ikke nevnt under tema «landskap» der det utvilsomt også burde vært nevnt. Det er heller ikke drøftet på en forsvarlig måte. Det er et dårlig argument for utbygging at det ligger hytteområder der fra før, øst og sør for området. Det gjør det ikke bedre å utvide i en ny retning.

Vedtaket av kommuneplanens arealdel er basert på et faktisk og rettslig utilstrekkelig materiale.

I tillegg vil vi påpeke at det kan være tvil om habiliteten til enkelte av medlemmene i kommunestyret. Dette forholdet vil bli nærmere utredet, dersom det viser seg å være nødvendig ved en eventuell videre oppfølging av saken.

## **2. KOMMUNESTYRETS PLIKT TIL FØLGE OPP KOMMUNEPLANEN MED ET REGULERINGSVEDTAK FOR UTBYGGING**

Kommunen og kommunestyret er på ingen måte forpliktet, rettslig, moralsk eller politisk, til å vedta reguleringsplaner for å gjennomføre kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er ment som en strategisk plan for videre utvikling av kommunen, ikke et direkte grunnlag for utbygging. Det følger både av plan- og bygningslovens system og innhold at en grunneier ikke har en beskyttet rett til å foreta utbygging etter en arealplan før det foreligger et vedtak om godkjenning av det enkelte tiltak i form av en bygge- eller rammetillatelse.

I dette tilfelle, der grunneier ikke har foretatt en lovbestemt utredning av konsekvensene av den foreslått utbyggingen, har ikke kommunen bare en rett til å ombestemme seg. Kommunen har etter vår mening, en plikt til å revurdere om det i det hele tatt skal foretas en utbygging i Lunkelia-Heståsmyra.

## **3. NÆRMERE OM KONSEKVENSENE AV EN UTBYGGING AV LUNKELIA-HESTÅSMYRA**

### **3.1 Innledning**

Ettersom det ikke er foretatt en tilstrekkelig konsekvensutredning ved behandling av kommuneplanen, må dette foretas i forbindelse med en eventuell reguleringsbehandling.

I det følgende nevnes de sentrale utredningsoppgavene. Listen er ikke utfyllende.

### **3.2 Konsekvenser for naturmangfoldet**

Etter naturmangfoldloven § 8, skal beslutninger som berører naturmangfoldet, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Ved behandling og vedtakelse av arealplaner, skal kunnskapsinnhenting sikres gjennom konsekvensutredningen. Som påvist ovenfor, er ikke dette gjort i kommuneplansammenheng. Det må da gjøres i forbindelse med planbehandlingen.

Når det gjelder de faktiske forhold, vises det til at de rød listede lavartene gubbeskjegg og sprikeskjegg er nevnt i konsekvensutredningen, men avfeid som lite interessante. Begge er imidlertid gode indikatorer på gammel og lite forstyrret granskog eller gran/bjørkeskog, noe vi har ganske lite av i Norge. Under 2 % av skogen i Norge er eldre enn 160 år. Dette er således en verdi som er sjeldent forekommende, og det bør foreligge tungtveiende å tillate et slikt irreversibelt inngrep.

Det at gubbeskjegg og sprikeskjegg finnes her, mer enn indikerer at det kan være andre rødlistearter i området. Det er med andre ord ikke gjort forsvarlige eller tilstrekkelige undersøkelser av vegetasjon og heller ikke undersøkt hva som finnes der av for eksempel sopp og insekter. Selv om man konkret forsøker å spare forekomster av gubbeskjegg og sprikeskjegg ved en eventuell utbygging, vil man for det første redusere disse artenes muligheter for å ha en naturlig dynamikk, ved å flytte seg mellom ulike trær i området, og for det andre løper man en betydelig risiko for å ødelegge for andre arter som man ikke vet om. Det er i liten grad mulig å ta alle slike hensyn gjennom en reguleringsplan. Et slikt område bør i stedet spares.

Under tema jord og skog er det ikke nevnt at dette formodentlig er verneskog mot fjellet. I slik skog er det strenge regler for skogbruk. Det er jo rart om det ikke også skal få konsekvenser for utbygging. Generelt er det en sårbar skogtype.

Det er nevnt at man vil ta hensyn til Lunkelia-Heståsmyra ved å la det være en «bred grønt korridor» mot den, men det er ikke nevnt at det ene alternativet til adkomstvei går tvers over myra. Å bygge en slik vei tvers over en myr, må være helt uakseptabelt, med de konsekvenser det vil få for hydrologi, arts mangfold, klima (det er store karbonlagre i myrer) med videre. En bred grønt korridor vil heller ikke nødvendigvis være tilstrekkelig for å unngå å forstyrre dyreliv på myra, når det blir et stort hyttefelt like bak, og en adkomstvei tvers over denne.

Det må derfor gjennomføres en kartlegging, registrering og utredning av alle mulige trasevalg, slik at man har en anledning til å vurdere disse opp mot hverandre.

### **3.3 Konsekvenser av foreslåtte adkomstveier**

Konsekvensene av de to foreslåtte adkomstveiene som var med i planprosessen, er ikke-eksisterende eller i beste fall meget mangelfulle. Senere er det lansert ytterligere tre alternativer. Nye hyttefelt i Sjusjøområdet med full infrastruktur, er de siste 20 årene lagt ut i Ringsaker- og Brøttum Allmenninger. I tillegg kommer nytt felt øst for Storåsbommen i Pihl. Felles for alle disse feltene, er at adkomstveiene er lagt utenfor tidligere bebygde områder, eller mye brukte stier/skiløyper. Et prinsipp alle støtter, og som burde være en selvfølge. I dette tilfellet brytes dette prinsippet fullstendig. Svært mange hytteeiere vil bli direkte berørt, og få en redusert verdi av sin hytte, samtidig som verdien av hytteopplevelsen vil bli redusert. Uten at vi ønsker å sette alternativene opp mot hverandre, vil vi avvise alle som helt uaktuelle. Slik Pihl har planlagt sin hytteutbygging historisk sett, kan det aldri ha vært meningen at det skulle bygges hytter i Lunkelia-Heståsmyra.

### **3.4 Konsekvenser for friluftslivet**

Det er klart misvisende når det står at «området er relativt lite benyttet i friluftssammenheng i dagens situasjon». Det tenkes kanskje da på selve utbyggingsområdet, men det blir alt for snevert når Sjusjøens kanskje mest brukte sti, går like øst for området. På vinterstid går meget populære skiløyper syd og øst for det planlagte feltet.

Når det forutsettes en opparbeidelse av adkomstvei i tillegg, vil konsekvensene for friluftsliv være betydelige – og at dette ikke er nevnt er en klar mangel i grunnlaget for beslutningen. Dette problemet burde ikke vært skjøvet til reguleringsplanarbeidet, men burde vært belyst i forbindelse med at området *i det hele tatt* vurderes avsatt til hytteområde. Se også punktet over om landskapsvirkninger og friluftsliv.

Det må derfor gjennomføres en kartlegging og registrering av alle mulig trasevalg slik at man har en anledning til å vurdere disse opp mot hverandre.

### **3.5 Konsekvenser for kulturminner**

I konsekvensutredningen er det sagt følgende om forholdet til kulturminner:

*«Berører ikke kjente kulturminner. Området må vurderes før utbygging.»*

Det er vanskelig å lese annet ut av dette, enn at det ikke er foretatt en eneste undersøkelse i felten for å kartlegge eventuelle kulturminner i planområdet.

Dette bekreftes igjen av brev fra Hedmark fylkeskommune, datert 20. august 2015.

Fra brevet siteres det:

**«Uttalelse vedr. automatisk fredete kulturminner - registreringsvarsel:**  
 Ifølge fylkeskommunens arkivopplysninger er det ikke tidligere foretatt kulturminneregistrering i planområdet. Det nærmeste kjente kulturminnet er to steinblokker med innrissede figurer på hyttetomt 334 på Heståsen. Dette har vist seg å være et nyere tids kulturminne (Askeladden ID 156656). De tørrere delene av planområdet vurderes å kunne ha potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner i form av jernvinneanlegg, kullgroper og av eventuelt fangstgroper. På grunnlag av potensialet for forekomst av automatisk fredete kulturminner, må det derfor foretas arkeologisk registrering av planområdet for å oppfylle undersøkelsesplikten etter lov om kulturminner § 9. Jamfør § 9 plikter den ansvarlige etter lov om kulturminner § 9, 2. ledd har kulturminnemyndighetene frist på 3 måneder til å avgi uttalelse. Finner vedkommende myndighet at tiltaket berører automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3, første ledd, har den rett til å kreve en frist på ytterligere 1 måned. Fristen kan forlenges av departementet (delegert Riksantikvaren). Så lenge fristene løper kan tiltaket ikke iverksettes.»

-Det må derfor gjennomføres en kartlegging og registrering av både selve byggeområdet og alle foreslåtte trasevalg slik at man har en anledning til å vurdere disse opp mot hverandre.

Etter det vi forstår, arbeider kommunen med sin egen kulturminneplan. En ville tro at kommunen selv ville være interessert i å avvente reguleringsbehandling til eventuelle funn kunne vurderes i sammenheng med dette planarbeidet, fremfor å gå videre med forslaget.

### 3.6 Konsekvenser ved avvik fra etablert planstrategi

I konsekvensutredningen er det påpekt at:

*«Innspillet utfordrer «markagrensa» ved å ligge utenfor godkjente byggeområder i gjeldende plan.»*

I konsekvensutredningene er det ikke foretatt noen vurdering av det uheldige ved å gå fra en prinsipiell strategisk arealforvaltning, til en prinsipplos arealforvaltning, ved å regulere FB8 til utbygging.

## 4. KONSEKVENSER AV Å IKKE REGULERE LUNKELIA-HESTÅSMYRA TIL FRITIDSBOLIGER

I planbeskrivelsen er det tatt med en arealoversikt for hytteutbygging i fjellet, som viser hvilke reserver for hytteutbygging som lå i gjeldende plan, som et utgangspunkt for å vurdere behovet for ytterligere å legge ut nye byggeområder i planperioden.

I perioden fra 2004 – 2012 er ble det i snitt bygd ca. 100 fritidsboliger pr. år. Kommunen forventer at etterspørselen etter fritidsboliger blir opprettholdt i planperioden.

Følgende oversikt er gitt i planbeskrivelsen:

Byggeområder	Areal gj plan (daa)	Status	Gjenværende tomter/areal
H101 Hamarsæterhøgda*	190	Ikke utbygd, videreføres	70 tomter
H103 Ljøsheim*	470	Ikke utbygd, videreføres	50 tomter

H104 Grunnåsen*	742	Ikke utbygd, videreføres	100 tomter
H105 Sjusjøen*		Utbygd	0
H106 Rømåsen* 138		Utbygd	0
H107 Natrudstilen	680 (ca. 200 daa gjenstår)	Store deler regulert, under utbygging	300 tomter
H108 Lauvlia	668	Ikke utbygd, videreføres	150 tomter
H109 Nybu I	250	Ikke utbygd, videreføres	100 tomter
H110 Nybu II	116	Ikke utbygd, videreføres	50 tomter
H111 Gutubakken*	98	Ikke utbygd, videreføres	50 tomter

Til sammen anslås det å være en total reserve på over 1000 enheter i gjeldende planer.

I vedtatt kommuneplan er det lagt til rette for 1145 nye hyttetomter. Disse kommer i tillegg til regulerte, men ikke bebyggede tomter.

Samlet har kommunen en reserve på ca. 2145 tomter. Lunkelia-Heståsmyra utgjør 60 av disse. Selv om kommunen ikke regulerer Lunkelia-Heståsmyra til hytteutbygging, vil den ha tomtereserver til å dekke de neste 21 års utbygging av fritidsboliger i fjellet.

Vi viser til at de øvrige utbyggingsområder som ble tillagt ved rullering av kommuneplanen, er i direkte forlengelse av eksisterende hyttefelt. Lunkelia-Heståsmyra ligger ikke i en slik direkte forlengelse.

## 5. OPPSUMMERING

Vi vet allerede nå før konsekvensutredning er foretatt, at en utbygging av Lunkelia-Heståsmyra vil medføre:

- Brudd på prinsippet om adkomstvei utenom bebygd hyttefelt eller sentrale stier/skiløyper
- Brudd på prinsippet om «markagrensa»
  - o En utbygging av et område som ikke grenser til eksisterende hyttefelt
- Et inngrep i et verdifullt myrområde med verdifull vegetasjon
- Hogging av uerstattelig urskog
- Press i forhold til bevaring av kulturminner

Å ikke følge opp kommuneplanen med en regulering, vil medføre:

- At tomtereserven reduseres fra 2145 til 2085
- At utbygger ikke får realisert gevinst på sin grunneiendom

Som der fremgår ovenfor, er fordelene ved å bevare Lunkelia-Heståsmyra betydelige, både areaplanfaglige og for natur- og friluftshensyn. Ulempen for kommunen er marginal, og ulempene for grunneier er irrelevante.