



«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Håvard Haugnes, 62 55 10 57

Klageavgjørelse – Lillehammer skysstasjon – Klage på reguleringsplan og klage på avvisning

Statsforvalteren viser til oversendelse av klagesak fra Lillehammer kommune, i brev datert 26.08.2025 og 26.09.2025.

Statsforvalterens vedtak

Klagene fra Kirkegaten 74 og Lillehammer – En by med særpreg tas i det vesentlige ikke til følge. Statsforvalteren stadfester reguleringsplanen for skysstasjonsområdet, vedtatt 22.05.2025 (sak 30/2025), med den mindre justeringen i Plan- og miljøutvalgets vedtak av 21.08.2025 (sak 37/2025). Vi stadfester også kommunens vedtak av 29.08.2025, om å avvise klagen fra Stein Vegard Øyer.

Saken gjelder

Lillehammer kommune v/Kommunestyret vedtok detaljreguleringsplanen for Skysstasjonsområdet, i møte 22.05.2025. Planen legger til rette for opparbeidelse av et oppgradert og mer funksjonelt kollektivknutepunkt, samt tettbebyggelse (forretning, tjenesteyting, boliger m.m.) på 3-7 etasjer.

Vedtaket ble påklaget av foreningen "Lillehammer – En by med særpreg" (10.06.2025), AS Kirkegaten 74 (16.06.2025) og Stein Vegard Øyer (19.06.2025). Klagene gjelder byggehøyder, tilpasning til omgivelsene, forholdet til overordnede planer, medvirkning, habilitet og virkninger for naboeiendommer når det gjelder parkering, varelevering og ferdsel til fots.

Lillehammer kommune behandlet klagene fra de to førstnevnte 21.08.2025. Plan- og miljøutvalget imøtekom klagen fra Kirkegaten 74 i noen grad, og besluttet å justere på bestemmelse 7.2 b om tillatt bruk på felt o_ST2. Ut over dette ble klagene ikke tatt til følge.

I eget vedtak av 29.08.2025, besluttet kommunen å avvise klagen fra Stein Vegard Øyer, da han ikke har rettslig klageinteresse. Øyer klaget på dette, men kommunen stadfestet avvisningen 26.09.2025.

Lillehammer – En by med særpreg har ettersendt en tilleggsmerknad direkte til Statsforvalteren (02.09.2025). Kirkegaten 74 har i ettertid trukket klagen (12.09.2025), da foretaket er tilfreds med endringene kommunen gjorde i klagebehandlingen 21.08.2025.



Statsforvalterens vurdering av saken

1. Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Alle klager er framsatt innen klagefristen som ble satt i kunngjøringen. Statsforvalteren deler kommunens vurdering av at Kirkegaten 74 er part (som grunneier) og at En by med særpreg er en forening med rettslig klageinteresse. Foreningen er en fast sammenslutning med formål å ivareta god byutvikling. Disse to klagene vil derfor bli realitetsbehandlet, jf. fvl. §§ 28 flg.

Statsforvalteren er gitt myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Iht. i forvaltningsloven skal Statsforvalteren vurdere klagernes synspunkter og kan også overprøve alle sider av saken. Vi skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34. Dette innebærer at Statsforvalteren fullt ut kan overprøve om lovens saksbehandlingsregler er fulgt. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å prøve planens innhold. Statsforvalteren kan oppheve ugyldige vedtak, men kan ikke endre reguleringsplanen uten at kommunen er enig.¹

Ang. avvisning av klagen fra Øyer

Den tredje klagen er fremmet av arkitekt MNAL Stein Vegard Øyer. Han er ikke bosatt i eller rett ved planområdet, men han har i plansaken vist sterkt engasjement og bidratt aktivt gjennom bl.a. høringsuttalelse, leserinnlegg og i møter. Etter kommunens vurdering vil ikke vedtakelse av reguleringsplan «*få en direkte rettslig, økonomisk eller praktisk virkning for Øyer*» og hans involvering gjør ikke at han oppfyller kravene til hva som defineres som "rettslig klageinteresse" i forvaltningslovens forstand.

Statsforvalteren er enig i kommunens vurdering. For å inneha rettslig klageinteresse må man ha en faktisk og saklig tilknytning til saken, med en viss styrke. Den som klager må stå nærmere til å klage enn folk flest.² Øyer sin tilknytning ved å være arkitekt og opptatt av byens arkitektur, er ikke en sterk nok saklig tilknytning til å inneha rettslig klageinteresse. Heller ikke det å komme med høringsuttalelse, gjør at man får rett til å påklage reguleringsplanen. Høring/offentlig ettersyn gjennomføres nettopp for å få innspill fra allmennheten, uten at dette dermed skal gi enhver som gir innspill rett til å klage på planvedtaket.

Statsforvalteren er, som kommunen, kommet til at Stein Vegard Øyer ikke har rettslig klageinteresse i saken. Vi stadfester derfor avvisningen, og kommer ikke til å behandle klagen. Innholdet er imidlertid i stor grad sammenfallende med øvrige klager. Flere av synspunktene vil derfor i praksis bli vurdert i vår klagebehandling pga. de to andre klagene.

2. Saksbehandlingen

I kommunedelplanen for Lillehammer by («Byplanen») er området avsatt til sentrumsformål med hensynssone H820 – omforming. Her er det krav om områdeprogram for å fastsette strategiske helhetsgrep og prinsipper for utvikling av denne delen av byen, jf. pkt. 4.20.2. Områdeprogrammet ble vedtatt 30.03.2023. Plan- og miljøutvalget fastsatte deretter et planprogram 30.11.2023, bl.a. for hva som skal utredes i reguleringsprosessen, iht. pbl. § 4-1. Sentrale tema er byutvikling, bygningsmiljø og trafikkavvikling, som har blitt fulgt opp gjennom det videre planarbeidet.

¹ Se rundskriv T-8/86 og Miljøverndepartementets brev av 16. januar 2004, ref. 200302860-3/MT.

² Se bl.a. Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett (2022) s. 306 og Kommunal- og distriktsdepartementets sak 23/5218



Forholdet til overordnet plan, utredninger

Iht. pbl. § 12-3 tredje ledd skal private planforslag «følge opp hovedtrekk og rammer» i overordnede planer. Som klagerne påpeker, gir Byplanen mange føringer for byggesaker og reguleringer i sentrum. Vi nevner bl.a. punktene 3.1.3, 3.1.8 og 3.1.6.1 om å ivareta strøkets karakter og 3.1.6.4 om opprinnelig gate- og eiendomsstruktur og fasadelengder. Videre sier pkt. 3.1.6.3 følgende: «Bygg over 4 etasjer tillates ikke».

Det er klart at området rundt stasjonen er et transformasjonsområde, hvor det skal være høy utnyttelse og en blanding av funksjoner. Byplanen gir relativt stort rom for fleksibilitet i utforming: både ivareta «strøkets karakter», men også «tiltak som utfordrer strøkets karakter» og «nåtidig formspråk med samtidsarkitektur». Vi kan ikke se at reguleringen bryter vesentlig med Byplanens bestemmelser, sett i et helhetlig perspektiv. I reguleringsplanen er det imidlertid vedtatt høyde på inntil 7 etasjer i deler av kvartalet. Dette går klart ut over rammen i Byplanen om 4 etasjer, selv om retningslinje 3.1.6.3 riktignok sier: «Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates», og planbeskrivelsen nevner «4-6 etasjer» ved skysstasjonen. Pbl. § 12-3 gir kommunen et saklig grunnlag for å avvise planforslag hvor det er avvik, men bestemmelsen er likevel ikke et materielt hinder for å regulere i strid med overordnet plan. § 12-3 setter ikke noen begrensning i kommunestyrets kompetanse.³ Bestemmelsen medfører derimot at kommunen må sørge for en ekstra grundig prosess, bl.a. fordi virkningene av utbyggingen ikke er utredet i Byplanen.⁴ Det er følgelig nødvendig med konsekvensutredning, og det kreves mer av vurderinger og begrunnelse.

Kommunen har utarbeidet planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 10.04.2024, sist revidert 09.05.2025. Dokumentene inneholder omfattende redegjørelser, med illustrasjoner av mulig utbyggingspotensial. Vi viser bl.a. til kapitlene om byform, volumer, og estetikk på s. 24-28 og 34-37 og 49-51. Det er i tillegg utarbeidet et kvalitetsprogram av arkitektfirmaet DRMA, som viser mulig utnyttelse og hvilke prinsipper som ivaretas ved utbygging. Statsforvalteren vurderer at virkningene av planen er godt synliggjort i plandokumentene, og det har vært et godt informasjonsgrunnlag for både høringen og kommunestyrets vedtak. Statsforvalteren konstaterer så langt at kravene i plan- og bygningsloven så langt er ivaretatt.

Medvirkning

Statlige og regionale myndigheter, innbyggere, virksomheter og andre som kan bli berørt av planforslaget, har hatt anledning til å uttale seg i flere omganger. Planprogram og oppstartsvarsel var på høring 25.09.2023 – 06.11.2023. Forslag til reguleringsplan var på høring 02.05.2024 – 12.06.2024. Det har kommet inn over 30 merknader. Høringen viser at det er mange synspunkter og interessekonflikter i saken. Kommunen har gjort omfattende vurderinger av teamene i høringsinnspillene, iht. pbl. § 12-12. Klagerne var blant de som uttalte seg. Deres merknader er kommentert av byplansjefen i eget vedlegg (s. 2-3 og 32-33). Kommunen har også lagt til rette for medvirkning gjennom bl.a. arbeidsverksteder, åpne folkemøter, dialogmøter med offentlige og private etater, samt orienteringer for politikerne.

Statsforvalteren vurderer at medvirkning er godt ivaretatt i denne saken. Vi bemerker imidlertid at retten til å medvirke ikke betyr at kommunen nødvendigvis må legge vekt på den enkeltes innspill. Spesielt der det er motstridende interesser, er det opp til kommunen å beslutte hvordan området skal reguleres. Vi kommer nærmere inn på de konkrete vurderingene under «Planens innhold» nedenfor.

³ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 230 og «Plan- og bygningsloven med kommentarer» av Innjord s. 317

⁴ Sivilombudets sak 2017/1921



Habilitet

Lillehammer – En by med særpreg har anført at kommunen er inhabil til å behandle saken. De viser til at kommunen er medeier i Torggutua AS og vil få økonomisk gevinst av utbyggingen.

Statsforvalteren bemerker at habilitetsreglene i fvl. § 6 retter seg mot den enkelte tjenesteperson og ikke forvaltningsorganet.⁵ Det er derfor ikke slik at hele kommunestyret er inhabilt om kommunen er grunneier/tiltakshaver. Kommunen er en viktig utviklingsaktør og vil være både grunneier og utbygger i mange saker, og således ha egeninteresser (f.eks. ved bygging av barnehage, VA-ledninger eller i områdereguleringer). Planmyndigheten er likevel lagt til den kommunen hvor utbygging skal skje, og det er Kommunestyret som er øverste beslutningstaker. Videre er det opplyst at saksbehandlerne i administrasjonen ikke er de samme som jobber i utbyggingsselskapet, og det er ikke påvist nære bindinger mellom utbygger og kommunestyrerepresentantene.

Statsforvalteren konkluderer etter dette med at det ikke foreligger inhabilitetsgrunner, jf. fvl. § 6, selv om kommunen har eierinteresser i planområdet

Konklusjon vedr saksbehandlingen

Statsforvalteren har vurdert saken og er kommet til at reguleringsplanen er vedtatt i samsvar med saksbehandlingskravene i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Klagene tas ikke til følge når det gjelder saksbehandlingen.

2. Planens innhold

Om kommunens handlingsrom og vår overprøving

Statsforvalteren bemerker at det er kommunestyret som er gitt kompetanse til å være planmyndighet i den enkelte kommune, jf. pbl. § 3-3. Kommunen må ut fra en helhetsvurdering og i samråd med de berørte sektormyndigheter avgjøre hvilke arealer som skal reguleres, og til hvilke formål. Det er kommunestyret som skal vurdere de ulike interesser og behov opp mot hverandre, og foreta de avveininger som er nødvendig for å oppnå ønskede resultater. Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter har rett til å uttale seg. Det er likevel kommunen som gjør den endelige avveiningen og bestemmer hvordan reguleringen skal være.

Ved klagebehandlingen skal Statsforvalteren først og fremst påse at kommunens vurderinger og konklusjoner bygger på relevante planfaglige hensyn, og at det ikke knytter seg noen urimelighet eller vilkårlighet til de vurderinger som er foretatt. Kommunens skjønnsutøvelse skal vi være tilbakeholdne med å sette til side, da dette ligger til det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

Byggehøyde, bygningsmiljø og tilpasning til omgivelsene

Lillehammer – En by med særpreg anfører i korte trekk antall etasjer og utforming er klare brudd på bestemmelser i Byplanen. I klagen m/ tilleggsmærknader gjøres det grundige arkitektfaglige vurderinger, hvor det hevdes at planforslaget bryter med gode prinsipper for utforming og strøkstilpasning. Det er også vist til flere bestemmelser i Byplanen, som klagerne mener taler for å redusere volumet tilpasse utformingen mer til Lillehammers eksisterende bygningsmiljø og kvaliteter. De ber om at saken sendes tilbake for ny behandling, basert på byplanens bestemmelser om høyder, steds- og kvartalstilpasning, «Lillehammer-skala» og estetiske hensyn. Om kommunen ikke lenger vil forholde seg til Byplanen, må de heller endre byplanen, framfor å regulere i strid med den.

⁵ Spørsmålet om forvaltningsorganers habilitet er drøftet ifm. ny forvaltningslov, og lovgiver har opprettholdt synet om at habilitetsreglene ikke skal gjelde organet som sådan. Se Prop. 79 L (2024-2025) s. 132



Etter Statsforvalterens syn, er plansaken åpenbart konfliktfylt. Den gjelder omfattende utbygging og transformasjon i en sentral del av byen. Det er klart at reguleringen har stor betydning for mange, og høringen viser at det er sterke meninger og ulike syn på hvordan det bør reguleres. Klagerne er spesielt opptatt av at føringene i Byplanen fra 2021 følges, og påpeker at den er «juridisk bindende» og setter en klar begrensning i antall etasjer. Statsforvalteren bemerker at utgangspunktet er at «hovedtrekk og rammer» i overordnet plan følges, jf. pbl. § 12-3. Av hensyn til langsiktighet og forutsigbarhet bør utviklingen styres i sammenheng etter større hovedlinjer, og ikke kun gjennom regulering av enkeltkvartaler. Samfunnsutvikling er imidlertid dynamisk og behov, politikk og markedet er i stadig endring. En vedtatt plan kan derfor ikke gjelde som en absolutt skranke for hva senere kommunestyre vedtar. Kommunestyret er øverste planmyndighet og kan regulere avvikende fra gjeldende planer dersom det er grunn til det. Konsekvensen ved å fravike overordnet plan, er at det da kreves mer av vurderinger og begrunnelse for den endrede arealbruken.

Når det er sagt, deler vi ikke klagers syn om at utbyggingen bryter *vesentlig* med Byplanen. Den er en plan som i stor grad legger opp til fleksibilitet og skjønnsmessige vurderinger. Reguleringen følger opp hovedhensikten med gjennomføringssonen om «omforming og fornyelse» og «tett, flerfunksjonell bystruktur med en blanding av kontor/forretning/tjenesteyting og bolig». Vi viser også til at bestemmelsene i Byplanen trekker i ulike retning, slik at kommunen er gitt et stort handlingsrom med å velge kurs og vektlegge noen hensyn framfor andre. Vi viser til et utdrag fra Byplanen:

- «Ved regulering [...] er bestemmelsene for områdetype bygårdsbebyggelse veiledende» (3.1.6.1)
- «Strøkets karakter skal legges til grunn» (3.1.3)
- «Når nye reguleringsplaner [...] utfordrer strøkets karakter, kreves begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming» (3.1.5)
- «Nyere bebyggelse, fra 50-, 60- og 70-tallet består hovedsakelig av murgårder i ulike stilarter med 3-4 etg. [...] Denne arkitekturen kan i sterkere grad tåle endringer og moderne arkitektur» (R 3.1.5)
- «Bygg over 4 etasjer tillates ikke» (3.1.6.3)
- «Tilpasninger over 4. etasjer kan tillates» (R 3.1.6.3)
- «Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse» (4.20.2.5).
- «Ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet» (R 3.1.8)

Kommunens vurderinger i plandokumentene

Klagen gjelder i all hovedsak bygningsmiljø/byutforming og hvilke arkitektfaglige hensyn som er vektlagt av kommunen. Dette er skjønnsmessige vurderinger hvor det ikke er noen opplagt «rett» løsning. Det er kommunen som er gitt myndighet til å beslutte hva som skal være framtidig arealbruk og fastsette løsningene når det er mange kryssende ønsker. Avgjørelsen ligger til det kommunale selvstyret, som Statsforvalteren har liten anledning til å overprøve. Etter vårt syn er de vesentlige forholdene godt opplyst, og kommunen har gjort grundige vurderinger av utbyggingen de ønsker å tillate gjennom planen. Byplansjefen har bl.a. redegjort for rammene og tiltenkt utbyggingsvolum i saksframlegget. Vi viser til noen sentrale avsnitt på s. 4-5 og 10:

«I Byplanen er planområdet avsatt til transformasjonsområde som skal utvikles til en kompakt, tett og urban struktur med blanda funksjoner og høy arealutnytting. [...] Planområdet ligger innenfor gjennomføringssone H820_1 Kirkegata/Skysstasjonen/Lurhaugen-Mesnadal, hvor det er krav om utarbeidelse av et områdeprogram før detaljregulering. [...] Områdeprogrammet gir tydelig og tidlig retning, samtidig beholdes muligheten for fleksibilitet og individualitet.»

...

«Ny bebyggelse etableres med varierende høyde mellom 3 og 7 etasjer, der basen utgjør førsteetasje. Basen legges på nivå med Jernbanetorget og tar opp høydeforskjellen i kvartalet. Sett fra skysstasjonssiden vil ny bebyggelse variere mellom 4-7 etasjer, mens sett fra bysiden/Kirkegata vil man



se 3-6 etasjer. Konsekvenser er belyst i utredninger (Byform og landskap). [...] Det er som del av planmaterialet utarbeidet et Kvalitetsprogram (vedlegg 4), som sikrer at viktige prinsipper og kvaliteter medtas og skal legges til grunn i videre planlegging og prosjektering.»

I planbeskrivelsen er utbyggingens utforming og hovedgrep vurdert av plankonsulent med arkitektfaglig kompetanse. Vi viser bl.a. til s. 26-29:

«Den nye bebyggelsen bidrar til å fullføre kvartalsstrukturen mot Jernbanetorget og i samspill med eksisterende bebyggelse gis kvartalet et helhetlig uttrykk. Ny bebyggelse skal bidra til å fremheve og gi nok lys og luft mot kvartalets verneverdige bygg. [...] Fasader mot gatesiden skal fremstå oppdelte for å gjenspeile kvartalets eksisterende fasadelengder, slik unngås også lange, ensidige fasadelengder. Taklandskapet og byggehøyder er tilpasset terrengets helning og trappes med terrengfallet fra høyest i nord til lavest i sør. Høyden tilpasses med dette også høyder på eksisterende nabobygninger. [...] Ny bebyggelse planlegges inn i et terreng som stiger med cirka 6 meter fra vest mot øst. Høydeforskjellen tas opp i bebyggelsen og utnyttes bevisst i sammenkoblingen mot omgivelsene. Bebyggelsen vil i varierende grad være synlig fra omgivelsene med tanke på nær- og fjernvirkning, dette er grundig redegjort for og vurdert i eget vedlegg (Konsekvensutredning av byform og landskap).»

Byplansjefen har gitt en mer utførlig begrunnelse for valgene som er tatt, i lys av klagerens innvendinger. Statsforvalteren gjengir her et lengre utdrag fra kommunens klagebehandling 21.08.2025, s. 10-13:

«Ny bebyggelsen får en moderne utforming som skal sees i sammenheng med kontekstens kulturhistoriske variasjon. Det legges til rette for interaksjon mellom prosjektet og byen, mellom bygg og byrom og prosjektet skal være en møteplass for næring, utdanning og kultur. Intensjonen og symbolikken er å skape et "flettverkshus" i og for byen. Flettverket skal vises både i byggets utforming, funksjoner og i sin tilpasning til byveven. [...]

Ifølge Byplanens bestemmelse 3.1.6.3 tillates ikke bygg over 4 etasjer. [...] Bygningsmassen med kotehøyde maks. 200,2 m. er lavere enn 4 etasjer, sett fra Kirkegata og 4 etasjer sett fra skysstasjonen. Tilgrensende bygningsmassen med kotehøyde maks. 203,8 m. er 4 etasjer, sett fra Kirkegata og høyere enn 4 etasjer sett fra skysstasjonen. Annen ny bygningsmasse er høyere enn 4 etasjer uavhengig av ståsted [...].

Retningslinje b. til bestemmelse 3.1.6.3 gir en mulighet for å bygge høyere enn 4 etasjer, men det må sees i forhold til strøkets karakter. Dette er fulgt opp i planmaterialet i tråd med retningslinjene og er redegjort for med flere utredninger og dokumentasjon. [...] Byplanens bestemmelse om etasjehøyder for bygårdsbebyggelsen har til hensikt å ivareta oppfattelsen av bygårdene i det historiske bysentrum med en høyde på maksimalt 4 etasjer. Bygårdsbebyggelsen fra Kirkegata ned mot skysstasjonsområdet har en annen og mer variert karakter, og vil både tåle og trenge en transformasjon i tråd med områdeprogrammet og reguleringsplanen. På denne bakgrunn legges bestemmelser og retningslinjer om tilpasning, høy tetthet og urban struktur til grunn for utvikling av Skysstasjonsområdet. [...]

Resten av ny bebyggelse ligger i et område der det tillates områdetype blokkbebyggelse ifølge byplanens bestemmelse 4.20.2.5.e. Det handler om delene av nye bygg som ligger på arealet til dagens busstasjon (se figur 1). Bestemmelser for områdetype blokkbebyggelse er omtalt i byplanens bestemmelse 3.1.8. Det er ikke angitt høyder. Relevant bestemmelse er 3.1.8.1 som sier at ny bebyggelse skal tilpasses strøkets karakter. Dette er fulgt opp i planmaterialet i tråd med retningslinjene og er redegjort for i flere utredninger og dokumentasjon. [...] Konsekvenser av byggehøyden blir belyst i utredning Byform og landskap der alternativet med 3-7 etasjer, nullalternativet og et alternativ med 4-6 etasjer er utredet. Kommunen har vurdert at alternativet med 3-7 etasjer gir større variasjon er en bedre tilpasning til omgivelsene enn alternativet med 4-6 etasjer.»



Kommunen gir en kort sammenfatning på s. 12:

«Byggets arkitektoniske utforming er i tråd med retningslinjer til bygårdsbebyggelse og blokkbebyggelse som sier at ny bebyggelse kan ha et nåtidig formspråk med samtidsarkitektur av høy kvalitet. Kommunen mener det er tilstrekkelig redegjort for at planen er tilpasset til sine omgivelser og at planen oppfyller kvalitetskrav. Uansett gir byplanens bestemmelse 3.1.5 mulighet å utfordre strøkets karakter. Det kreves da en begrunnelse/redegjørelse for valg av arkitektonisk utforming ref. retningslinje b. Alle punkter i retningslinjen er tatt med i planmaterialet.»

Statsforvalterens vurdering og konklusjon vedr. bygningsmiljø etc.

Etter Statsforvalteren syn har kommunen hatt stort fokus på arkitektur og byutforming. Forholdene er vurdert på flere stadier, og det har vært tidlig og klar forankring for at det her skal være transformasjon/fornyelse og høy utnytting, idet det er nært et kollektivknutepunkt.

Reguleringsplanen er et resultat av et grundig arbeid over lang tid, med både konsekvensutredning, kvalitetsprogram og samarbeid mellom administrasjonen og politikerne. Gjennom medvirkning har kommunen fått mange innspill og de har følgelig vært godt kjent med at det er mange ulike syn på hvordan utviklingen bør være. Kommunen har gjort en god jobb med å vurdere og prioritere ønsket arealbruk. Valgene er begrunnet både arkitektfaglig og politisk.

Statsforvalteren har forståelse for klagerens innvendinger, om i større grad å videreføre eksisterende bygningsmiljø og skala. Vi kan likevel ikke se at det er vesentlige mangler med kommunens vurderinger og valg i saken, hvor det heller er prioritert større volumer og nytt formspråk. Vi finner ikke grunnlag for å kunne overstyre kommunens lokalpolitiske avveininger om byutvikling og bygningsmiljø. Klagen kan følgelig ikke føre fram.

Trafikkavvikling o_V1 og o_ST2 (busser, varelevering, parkering, gående m.m.)

Klagen fra Kirkegaten 74 gjelder løsninger for varelevering, parkering og ferdsel for gående i nordre del av området. De er bekymret for at planen vil vanskeliggjøre bruken av eiendommen. Snusirkelen (manøvreringsareal for buss) kommer tett på klagers bygg. Dette begrenser varelevering, som i dag, og også framover, vil være avhengig av noe bruk av grunn utenfor egen tomt. I tillegg ser det ut til at noen parkeringsplasser beslaglegges og får vanskeligere tilkomst. Klageren foreslår å flytte snusirkelen for buss vestover for å frigjøre mer plass. Dette blir også bedre for gående, og man kan ha en buffersone mellom arealene for buss og gangtrafikk.

Kommunen forklarer at det har vært jobbet mye med bussterminalen gjennom plansaken. Løsninger for bussterminalen er justert og tilpasset i mange omganger, i samråd med berørte sektormyndigheter. Det ble også avholdt mekling mellom kommunen, Statens vegvesen og Statsforvalteren 02.04.2025. Det er i forlengelsen av dette blitt enighet om en omforent løsning (situasjonsplan «V8f») som imøtekommer relevante krav til trafikkavvikling. Det er i liten grad satt av egne arealformål for gangsoner, men i stedet brukt formålet «kollektivknutepunkt» på størsteparten av arealet. Detaljert arealbruk på kollektivterminalen skal uansett følge situasjonsplanen i den videre detaljprosjekteringen, jf. pkt. 4.1.3 og 4.1.4.

Slik Statsforvalteren vurderer det, er det ikke grunnlag for å kreve ytterligere justering av reguleringsplanen, f.eks. ved å flytte snusirkelen, da dette vil forrykke de omforente løsningene fra meklingen. Vi viser ellers til kommunens svar til klagen på s. 15 i klagebehandlingen.

Når det gjelder varelevering og parkering, er klagen tatt delvis til følge av kommunen. Kommunen informerer om at snusirkelen o_V1 kan brukes som *atkomst*, så lenge det ikke er til hinder for bussavviklingen, men ikke som fast oppstillingsplass, jf. pkt. 7.3 b og c.



For å imøtekomme klagen i noen grad, besluttet Plan- og miljøutvalget å legge til en formulering i pkt. 7.2 knyttet til bruk av felt o_ST2. Dette skal sikre at klageren kan bruke *sin egen eiendom* – øst for snusirkelen – til varelevering og parkering (vår understreking):

«Innenfor formål o_ST2 tillates kjøreareal med tilhørende grøntareal/-rabatter inkl. areal for snøopplag, varelevering og parkering.»

Kirkegaten 74 har etter dette uttalt at de er «tilfreds med slikt delvis medhold» og «trekker øvrige deler av klagen».

Statsforvalteren har ingen merknader til kommunens justering av bestemmelsene. Endringen ligger innenfor kommunens skjønn som planmyndighet og rokker ikke ved den omforente løsningen for bussterminalen.

Statsforvalterens vedtak

Klagene fra Kirkegaten 74 og Lillehammer – En by med særpreg tas i det vesentlige ikke til følge. Statsforvalteren stadfester reguleringsplanen for skysstasjonsområdet, vedtatt 22.05.2025 (sak 30/2025), med den mindre justeringen i Plan- og miljøutvalgets vedtak av 21.08.2025 (sak 37/2025).

Vi stadfester også kommunens vedtak av 29.08.2025, om å avvise klagen fra Stein Vegard Øyer.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jo-Bjørner Haugen (e.f.)
avdelingsdirektør

Håvard Haugnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakerliste:

LILLEHAMMER KOMMUNE	Postboks 986	2626	LILLEHAMMER
AS KIRKEGATEN 74	Postboks 153	2626	LILLEHAMMER
ADVOKATFIRMAET THALLAUG ANS	Postboks 354	2602	LILLEHAMMER
LILLEHAMMER - EN BY MED SÆRPREG	c/o Atle Hagtun, Anders Sandvigs gate 10	2609	LILLEHAMMER
Stein Vegard Øyer	Nyhusvegen 8	2613	LILLEHAMMER
TORGGUTUA AS	c/o Bane NOR Eiendom AS Postboks 9026 Grønland	0133	OSLO
BANE NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
INNLANDET FYLKESKOMMUNE	Postboks 4404 Bedriftssenteret	2325	HAMAR
DRMA AS	6. etasje Torgeir Vraas plass 6	3044	DRAMMEN