

Saksframlegg

Saksb: Ingvill Helset

Arkiv: 23/2564-1

Dato:
12.04.2023

Saken behandles slik:

UTVALG
Planutvalg

MØTEDATO
20.04.2023

UTVALGSSAKNR
UPS-/

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NORDSETER HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

Byplansjefens innstilling:

1. Forslag til områdereguleringsplan Nordseter med plankart datert 31.03.23, planbestemmelser datert 31.03.23 og planbeskrivelse datert 31.03.23 legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.
3. Forslag til oppheving av eldre reguleringsplaner innenfor planområdet legges ut til høring/offentlig ettersyn, jfr plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjelder følgende planer:

	Navn	Planid
1	Fåberg Østfjell Hytteområde 6	60
2	Tre hyttetomter - S. Askjellrud	60-01
3	Reguleringsplan for området Nordseter	61
4	Hytter og off. formål ved Nevra høyfjellshotell	61-04
5	Landetjernet	61-05
6	Setertun på Nordseter	61-06
7	Hyttefelt ved Trondsmyra	61-08
8	Nordseter ved skitrekke	61-10
9	Reguleringsplan for Nordseter. Endring for Nordseter sentrum	61-11
10	Lillehammer Seter	61-12
11	Nordseter ved Fjellrast 66/7 og 66/78 (Mindre reguleringsendring)	61-13
12	Lillehammer sæter III	61-15
13	Detaljregulering for Lillehammer Fjellstue og hytter	61-16
14	Nevra	61-19

15	Lillehammer Seter II	61-23
16	Bårdsengsetra	151-01
17	Høgfjellia hytteområde	166
18	Endring av Høgfjellia hytteområde	166-01
19	Mindre Endring - Skistadtunet	166-02
20	Heståsen	177
21	Endring av reguleringsplan for Heståsen hyttegrend GNR- BNR 82-23	177-01

4. Kausvegen legges inn i planforslaget som helårsveg.
5. Administrasjonen gis fullmakt til å endre plandokumentene i tråd med planutvalgets vedtak, samt foreta feilrettinger, mindre justeringer og nødvendige tekniske opprettinger i plankartet samt utdypning av planbeskrivelsen og konsekvensutredningen.

Vedlegg:

1. Saksforklarende notat
2. Plankart alternativ 1, datert 31.03.2023
3. Plankart alternativ 2, datert 31.03.2023
4. Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2023
5. Planbeskrivelse, datert 31.03.2023
6. Illustrasjonskart - Sonekart, alt 1
7. Illustrasjonskart Sonekart, alt 2
8. Illustrasjonskart for bestemmelsesområder; Utbyggingsprosjekter #1-4 (6)
9. Temakart kulturlandskap, Hensynssone 570 Bevaring kulturmiljø
10. Konsekvensutredning, datert 31.03.2023
11. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 31.03.2023
12. Sammenstilling innspill til varsel om planoppstart.
13. Flom- og overvannsanalyse, Norconsult, datert 13.12.22
14. Vann og avløps rapport for Nordseter, Lillehammer kommune (27.10.2021)
15. Befaringsrapport for arkeologisk registrering v/ fylkeskommunen i Innlandet. (03.11.2021)
16. Oversikt over gjeldende planer som foreslås vedtatt opphørt.

Andre dokumenter i saken, ikke vedlagt

1. Landskapsanalyse (GIS)
2. Landskapsbeskrivelse
3. Vurdering av potensialet for næringsvirksomhet på Nordseter
4. Notat Nordseters særpreg
5. Notat naturmiljø på Nordseter

Sammendrag:

I kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er det satt krav om områderegulering for Nordseter, jfr H820_1. Kommunestyret vedtok planprogram for områderegulering Nordseter 25.03.2021. Byplansjefen anbefaler at områdereguleringsplan for Nordseter legges ut på høring/ offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

I forbindelse med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) kom det flere innspill knyttet

til ny fritidsbebyggelse på Nordseter, og innspill om å omgjøre regulerte næringsarealer til fritidsbebyggelse. Samt innspill om ivaretagelse av Nordseters særpreg, setermiljø og natur og friluftsliv. Det ble i den forbindelse vurdert at det var behov for en helhetlig plan for fremtidsrettet og langsiktig utvikling av arealene på Nordseter. Med bakgrunn i dette ble det avsatt en hensynssone med krav om områderegulering før nye arealer kan reguleres og bebygges, jfr H820_1. Hensynssonen omfatter i hovedsak de regulerte områdene på Nordseter, samt areal sørøst mot Ringsaker grense. Planprogram for Områderegulering Nordseter ble behandlet av planutvalget 18.03.21 og ble vedtatt i Kommunestyret den 25.03.21. Det ble da vedtatt at utviklingen på Nordseter skal følge et moderat ambisjonsnivå for næring og middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse. Videre skal graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det kan vurderes tettere utnyttelse på utvalgte steder hvor konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv er lave. Det er ikke ønskelig med utvidelse og fortetting av Heståsen hytteområde og området mellom Høgfjellia og Heståsen da det her befinner seg viktige verdier for natur og friluftsliv som må ivaretas. Det skal være fokus på å opprettholde dagens næringsvirksomhet, samt avsette arealer for noe videreutvikling av servicetilbud og sentrumsfunksjoner.

Fakta:

Formål med planen

Formålet med områdereguleringen er å sikre en helhetlig forvaltning og utvikling av Nordseter. Denne skal bygge på de verdier og kvaliteter som området har i dag. Områdereguleringen skal vurdere muligheter for videre utbygging av fritidsbebyggelse, og øvrige fasiliteter tilknyttet destinasjonen Nordseter. Det er vedtatt at områdereguleringen skal legge til rette for moderat næringsutvikling og middels hytteutbygging (fritidsboliger).

Følgende plangrep er politisk vedtatt i forbindelse med behandling av planprogram i mars 2021 og arbeidsmøte i planutvalget i november 2022:

1. Områdereguleringen skal legge til rette for moderat næringsutvikling.
2. Områdereguleringen skal legge til rette for middels hytteutvikling.
3. Områdereguleringen skal ta stilling til lokalisering av sentrum på Nordseter.
4. Områdereguleringen skal bidra til å bevare seterlandskapet og ivareta og sikre Nordseters særpreg.
5. Områdereguleringen skal hindre bebyggelse på myrområder.
6. Områdereguleringen skal ta stilling til plassering og bevaring av skitrekke/ skileik-/ grøntområde for helårsaktivitet.
7. Områdereguleringen skal harmonisere bestemmelsene i vedtatte reguleringsplaner.

Organisering av planarbeidet.

Prosjekteier er kommunestyret. *Styringsgruppe* bestående av ordfører, kommunedirektør, leder og nestleder av planutvalget, sektorsjef by- og samfunnsutvikling og byplansjef. *Politisk arbeidsgruppe* er planutvalget. *Prosjektledelse* er lagt til TO plan.

Medvirkningsprosess

Planutvalget la den 03.12.20 forslag til planprogram ut på høring samtidig som det ble meldt oppstart av reguleringsplanarbeidet. Høringsfristen var 12.02.21 og vedtak av planprogram var på høring fra mars 2021. Det kom inn totalt 75 innspill.

I forbindelse med høring og vedtak av planprogram av mars 2021 ble følgende medvirkningsprosesser gjennomført:

Seminar 25.09.2020 hvor lag, foreninger og næringsliv ble invitert. Jfr referansegruppe.
Ordinær høring av oppstart fra november 2020.

Seminar 02.02.2021 grunneiermøte hvor grunneiere ble invitert.
Arbeidsmøte (workshop) med planutvalget 17.11.2022.
Regionalt planforum 13.12.2022.

Beskrivelse av planområdet

Nordseter er Lillehammers nærfjellområde og ligger ca 15 km fra kommunesentret og ca 8 km fra Sjusjøen Langrennsarena.. Det er en gammel setergrend tilhørende gårdene fra Lillehammer og omegn. Nordseter består i dag av en kombinasjon av fritidsbebyggelse, setre, næringsvirksomhet og grønnstruktur og framstår i dag i som et turiststed både sommer og vinter.

Nordseter har vokst gjennom mange tiår. Den eldste gjeldende reguleringsplanen er fra 1979. Siden har det vært flere omreguleringer av mindre områder, samt at nye områder er regulert inn. En større samlet plan, ut over den til enhver tid gjeldende kommuneplan, er ikke laget for Nordseter siden.

Plangrunnlag

I Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er området avsatt med hensynssone H810_1 med krav om felles planlegging. Det er 21 reguleringsplaner som ligger til grunn for Nordseters utvikling i dag. Ved vedtak av områdereguleringen vil det samtidig vedtas at allerede eksisterende reguleringsplaner oppheves. Den eldste planen er fra 1979. Gjeldende planverk har ingen overordna føringer for bygg og anlegg og utvikling for Nordseter. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner finnes i vedlegg 16 og vedtakspunkt 3.

Planprosess

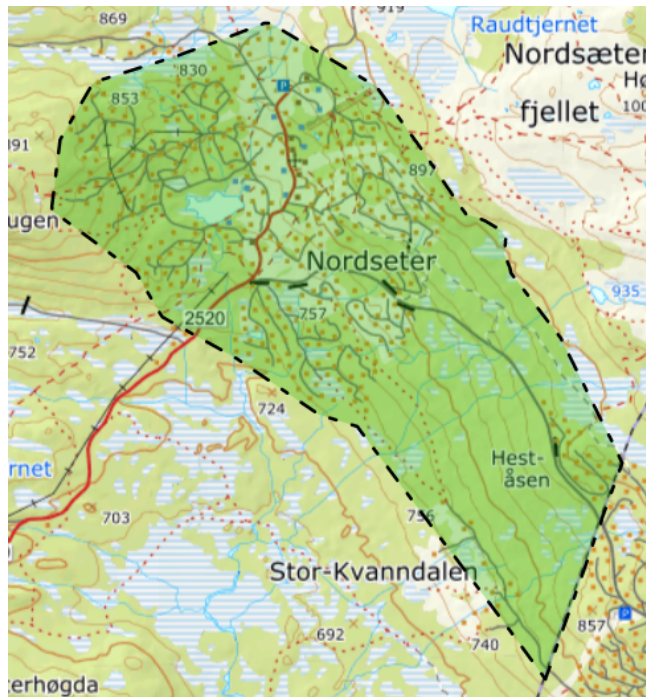
Planutvalget la den 03.12.20 forslag til planprogram ut på høring samtidig som det ble meldt oppstart av reguleringsplanarbeidet. Vedtak av planprogram ble gjort mars 2021.

Kommunestyret vedtok i møte 25.03.2021 sak 26/21:

1. Planprogram for områderegulering Nordseter, datert 05.03.21, fastsettes.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i pbl § 4-1.
3. Følgende ambisjonsnivå velges for det videre arbeidet:
 - a. Nordseter videreutvikles med ambisjonsnivå 3 for utbygging: Moderat ambisjonsnivå for næring og middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse.
 - b. Mål: Graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det kan vurderes tettere utnyttelse på utvalgte steder hvor konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv er lave. Det er ikke ønskelig med utvidelse og fortetting av Heståsen hytteområde og dette tas ut av planen. Området mellom Høgfjellia og Heståsen har viktige verdier for natur og friluftsliv som må ivaretas. Fokus på å opprettholde dagens næringsvirksomhet, samt avsette arealer for noe videreutvikling av servicetilbud og sentrumsfunksjoner.
4. Administrasjonen gis fullmakt til å endre planprogrammet i tråd med kommunestyrets vedtak, samt foreta feilrettinger og nødvendige oppdateringer.

Planavgrensning

Planavgrensning er som følger under.



Figur 1: Plangrense omriss.

Plangrense er justert i forhold til planprogram/ KPA på grunnlag av justering av skiløypetrase. Skiløype som er foreslått vil gå gjennom et område med en naturtype av høy verdi. Derfor velges det å legge skiløypa høyere i terrenget og utenfor plangrensa for å unngå naturtypen.

Vurdering:

Soneinndeling – bakgrunn og metode

Soneinndelingen er i hovedsak basert på en inndeling av eksisterende bebyggelse og hyttestørrelse. Sone E er satt på bakgrunn av analyser av naturtyper, viktige arter, landskapshensyn, nær- og fjernvirkninger er byggegrense mot fjellet og Gropmarka satt.

Til politisk behandling legges det fram to alternative juridisk bindende sonekart (illustrasjonskart). Alternative sonekart ligger som vedlegg 6 og 6. Det vises til planbeskrivelsens kapittel 5 for utfyllende beskrivelse av sonene.

- Illustrasjonskart sonekart alternativ 1 – hovedalternativet.
- Illustrasjonskart sonekart alternativ 2 – dette alternativet viser i hovedsak utvidelse av sone A (sentrumssonen) samt at det viser to nye utbyggingsområder.

Alternativ 1 er det minst omfattende alternativet. Her har sone A (sentrumssonen) en mindre utstrekning enn i sonekartalternativ 2. Det betyr at område regulert til kombinert sentrum og fritidsformål strekker seg over et mindre område enn i alternativ 2.

Alternativ 2 har større sentrumssone (sone A), har større sone B1 og har sone B3. Som følge av to nye utviklingssoner, er sone E noe mindre og byggegrense mot fjellet er noe utfordret i alternativ 2. Valg av alternativ 2 gir en større sentrumssone, noe som betyr at etablering av næring vil kunne etableres over et større areal.

Sentrumssonen, sone A reguleres i begge alternativene til kombinert sentrumsformål og fritidsformål. I sone A tillates tiltak i inntil 3 etasjer.

Ved valg av alternativ 1, uten tillegg, vil Nordseters utvikling konsentreres på et mindre område enn ved valg av alternativ 2. Som følge av dette blir sentrum på Nordseter mer kompakt og mindre bilbasert.

Alternativ 2 gir mulighet for sentrumsutvikling over et større område. Dette vil kunne gi et mindre definert sentrum og sentrumsfunksjoner over et større geografisk område. Dette gir en større valgfrihet for etablering av for eksempel dagligvarebutikk og etablering kan tilpasses markedet i større grad.

Konklusjon:

Byplansjefen vurderer planmaterialet som tilfredsstillende, og anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Planforslaget legges ut til høring med to alternative soneinndelinger. Alternativ 1 er hovedalternativet og alternativ 2 har utvidet sentrumssone og viser to nye utbyggingsområder. Alternativ 1 kan **suppleres** med elementer fra alternativ 2.

Lillehammer, 12.04.2023

Gunhild Stugaard
Byplansjef

Ingvill Helset
Planrådgiver