

Stein Fredrik Janzon  
Rugdefaret 21  
1459 Nesodden

Lillehammer kommune  
Pb 986  
2626 Lillehammer

Nesodden, 15.6.2023

Att.: PLANAVDELINGEN

(Sendes kun pr epost til: postmottak@lillehammer.kommune.no)

## **Sak 23/2564 - Merknader til planforslag «Områdereguleringsplan for Nordseter»**

### **1. Innledning**

Jeg viser til kommunens brev av 16.5.2023 hvor det er satt høringsfrist til 21.6.2023. Undertegnede er eier av gnr 192 bnr 34, Trondsmyra 19, i Lillehammer kommune.

Dette høringssvaret er sent til samtlige hytteeiere i Trondsmyra Hytteeierforening inkl dets styre. Styret v/ styrets leder og en rekke medlemmer (grunneiere) har gitt høringsinnspillet sin tilslutning. Nederst i brevet har jeg inntatt en liste på de som pr epost har gitt dette innspillet sin støtte.

I det følgende benytter jeg derfor «vi», og ikke «jeg».

Som hytteeiere i Trondsmyra og brukere av Nordseter med dets kvaliteter som setergrend, inngangsport til Gropmarka i vest, Nevelvann og Nevefjell rett nord og for øvrig bruker av naturområdene, ser vi det som svært uheldig om kommunen vedtar en områderegulering som inneholder området «B3».

Av sakens dokumenter forstår vi det slik at kommunen legger ut planforslaget til høring med to alternative soneinndelinger.

Fra byplansjefens saksfremlegg til planutvalget av 12.4.2023 i sak 23/2564 konklusjon siste side fremgår følgende:

*«Alternativ 1 er hovedalternativet og alternativ 2 har utvidet sentrumssone og viser to nye utbyggingsområder. Alternativ 1 kan suppleres med elementer fra alternativ 2»*

Etter vårt syn er det hovedalternativet (alternativ 1) som bør beholdes. Vi ser ingen grunn til at dette alternativet skal suppleres med noen deler fra alternativ 2. Vi nevner i den forbindelse at alternativ 2 omtales som det «mest radikale» i høringsnotatet av 31.3.2023.

For oss i Trondsmyra hyttefelt er helt avgjørende at «B3» tas ut og ikke vedtas som del av områdereguleringen.

Vårt høringsbrev er oppbygget slik at del 2 inneholder hovedpunktene, del 3 inneholder en gjennomgang av de mest relevante momentene i de respektive høringsdokumenter, del 4 inneholder en nærmere gjennomgang bl.a. statlige retningslinjer som forklarer hvorfor B3 ikke kan etableres i en skog som er avsatt til vern (vernskog), mens vi i del 5 har inntatt noen avsluttende merknader.

## **2. Hovedpunktene i vårt innspill**

- a. B3 er forslått lagt i et grøntområde som fungerer som flomsikring og fordrøyningsbasseng for Trondsmyra hyttefelt. B3 foreslås lagt i et belte med vernskog som ligger ovenfor Trondsmyra hyttefelt og hvor utformingen av vernskogen tydelig viser at formålet nettopp er å verne Trondsmyra hyttefelt – fortrinnsvis mot allerede eksisterende flom- og overvannsrisiko.
- b. Dersom kommunen vedtar «B3» vil dette skje i strid med plan og bygningslovens § 3-1 (1) bokstav g, h og i og i strid med Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning kpt 4 fordi man ikke tar tilstrekkelig høyde for at klimaendringene vil påføre området økte nedbørmengder og dermed også en økt risiko for flom- og vannskader på materielle verdier nedstrøms B3.
- c. Før var-prinsippet tilsier at vernskogen ovenfor Trondsmyra hyttefelt beholdes slik den er, og at B3 ikke vedtas.
- d. En omregulering som tillater hogst og nedhugging av vernskogen i det foreslåtte B3 vil utsette Trondsmyra hyttefelt for en usedvanlig høy risiko og det vil ikke være aktsomt.
- e. I samtlige dokumenter utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen omtales Nordseter som en lokasjon som er spesielt verdifull og verneverdige. En mulig etablering av B3 vil stride mot samtlige av de hensyn og verdier som omtales.

## **3. Gjennomgang av de mest relevante deler av høringsdokumentasjonen**

### **3.1 Planforslaget av 12.4.2023**

Det fremgår av planforslaget at da kommunestyret behandlet planprogrammet for Områderegulering Nordseter 25.3.2021 vedtok man 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»*.

Videre vedtok planutvalget i november 2022 at Områdereguleringen skal bidra til *«å bevare seterlandskapet og ivareta Nordseters særpreg»* (punkt 4).

Planforslaget og de politiske føringene gir klart uttrykk for at man ønsker å bevare Nordseters særpreg som *«en gammel setergrend»*.

### **3.2 Høringsnotat av 31.3.2023**

Av side 3 punkt 1 fremgår det at plankart 1 er *«hovedalternativet»*, mens plankart 2 viser alternativ 2 som *«viser den mest radikale utbyggingen»*. Det som gjør alternativ 2 til det *«mest radikale»* er bl.a. *«sone B3»*, se side 4.

Det er ikke tilfeldig at alternativ 1 er, og bør forbli, «*hovedalternativet*».

Kommunen bør ikke gå inn for det alternativ som betegnes som det «*mest radikale*».

Etter vårt syn vil B3 utfordre flere av de hensyn som begrunner hvorfor alternativ 1 er «*hovedalternativet*».

I notatets punkt 4.1 «*Politiske føringer*» side 7 står det bl.a. i punkt 3 b at kommunen har som mål at:

«*Graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv*».

Videre fremgår det at administrasjonen skal bl.a. sikre

- «*et tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag med hensyn til å «sikre stier, løyper veger, grøntstruktur, naturverdier*»
- «*friområder*»
- «*ivareta Nordseters særpreg*»
- «*sette byggegrense mot fjellet og Gropmarka*»

Fra side 9 punkt 4.3.1 «*Fortetting med kvalitet*» hitsettes følgende:

«*Følgende fem prinsipper er lagt til grunn for fortetting med kvalitet:*

- *Ikke ødelegge området særpreg og kvalitet som et romslig hyttefelt med grønnkorridor imellom eksisterende hytter*  
*Området er sårbart mht fortetting, da det er et allerede utbygd område der naturkvalitetene er fremtredende og verdsatt (...)*
- *«Ikke legge nye tomter eller fortette eksisterende slik at disse «bygger inn» eksisterende tomter som ligger i tilknytning til det foreslåtte.*  
*Det er et viktig prinsipp at eksisterende hytter og tomter ikke skal forringes mht oppdagelseskvalitet rundt eiendommen når det skal vurderes fortetting. For hytter og eksisterende tomter som allerede ligger med god avstand til øvrige hytter/ tomter, er det viktig av avstanden til nye tomter kanskje er større enn for eksisterende hytter/ tomter som allerede ligger tett. Dette for å gi forutsigbarhet og bevare eksisterende karakter. Tetthet i et byggeområde handler ikke nødvendigvis om et tall, en dimensjon, grad av utnytting mv. Det dreier seg like mye om hva du ser og hører når du er utenfor hytta. Nordseter har preg av et romslig hyttefelt, og det har vært et mål at opplevelsen skal videreføres selv om det fortettes».*
- *«Ikke legg nye tomter slik at disse lager en barriere (fysisk og visuell) mot større ubebygde områder.*  
*Nordseter grenser inn mot uberørte områder med stor naturkvalitet»*
- *«Unngå å fjerne resterende grønnstruktur i hyttefelter»*

Dersom kommunen skulle beslutte å etablere et hytteområde «B3» vil dette være i strid med samtlige fire prinsipper nevnt ovenfor.

«B3» foreslås erstatte det skogsområdet som ligger rett nord for Trondsmyra hyttefelt. Dette vil føre til en fullstendig ødeleggelse av grøntstrukturen, man får en innebygging av hyttene i Trondsmyra med ny utbygging, og de fremtidige hyttene på et evt B3 vil danne en «*barriere (fysisk og visuell) mot større ubebygde områder*» i nord.

«B3» vil også ødelegge grøntkorridoren opp til Nordseter

I dag gir skogbeltet i nord ly for kraftige vinder fra nord og nordvest. Dersom «B3» etableres vil Trondsmyra bli liggende langt mer værutsatt enn i dag.

Skogen har også viktige fordrøyningssegenskaper i forhold til Trondsmyra hytteområde, og disse vil bli fjernet dersom B3 bygges ut. Vi viser i den forbindelse til at Trondsmyra hytteområde ligger på vesentlig lavere høydekoter enn det aktuelle skogsområdet som foreslås omregulert til B3.

Fra side 11 punkt 7.2 «Bebyggelse, landskapstilpasning/ landskapsanalyse og terrenginngrep» hitsettes følgende:

*«I forbindelse med høringsprosessen(-e) kommer det fram at det er viktig å ta vare på Nordseters særpreget»*

Etter vårt syn vil «B3» forringe dette særpreget.

Et «B3» vil medføre at det etableres et sammenhengende fysisk og visuelt hytteområde fra Grøtåssetervegen i nord og sørover. Brukere av Nordseter som parkerer på parkeringsplassen ser i dag skog der B3 foreslås lagt. Når man i dag beveger seg langs Grøtåssetervegen retning Gropmarka opplever man å være i urørt natur og seterlandskap. Etablering av hytteområde på B3 vil ødelegge dette samtidig som man åpner opp visuelt for også å se hyttene i Trondsmyra og sørover.

Dette kan ingen andre være tjent med enn grunneier.

Vi viser også til punkt 7.2.1 «Byggegrense mot Gropmarka og fjellet».

Dersom kommunen vedtar «B3» vil bygningsmassen bli liggende nærmere Gropmarka og fjellet enn det hovedalternativet (alternativ 1) legger opp.

Konsekvensen av B3 vil være en forringelse av Nordseter.

### **3.3 Planbeskrivelse av 31.3.2023**

Svært mye av det som fremheves ved Nordseters egenart og særpreget i planbeskrivelsen blir berørt ved en eventuell etablering av B3.

Hytteområdet B3 vil bli liggende i kjerneområdet av det uberørte, av det som er ivaretatt som skjermende grøntstruktur ved tidligere hytteutbygging og man gjør et vesentlig innhugg i byggegrensene mot Gropmarka og fjellene.

Det vises til planbeskrivelsen punkt 2.1.4 «Nordseters særpreget» hvor det fremholdes som en «viktig forutsetning» «å ivareta og sikre Nordseter sitt særpreget».

Det fremgår videre at «kulturlandskapet med seterteigene og landetjernet (...) skaper et åpent sentralt landskapsrom med en kulturhistorisk forankring, som den øvrige fritidsbebyggelsen er organisert rundt».

I dag kan man ikke se Trondsmyra hytteområde når man står på Nordseter eller beveger seg langs Grøtåssetervegen takket være skogen der hytteutbygging i B3 foreslås.

Videre fremholdes det i planbeskrivelsen at fritidsbebyggelsen «*har en relativt lav tetthet med gjennomgående grøntstrukturer og mye grøntareal rundt den enkelte hytte*» som «*gir en god landskapstilpasning*».

For deler av Trondsmyra hytteområde vil denne landskapstilpasningen bli fullstendig ødelagt.

Når det gjelder Grøtåshaugen presiseres det videre i planbeskrivelsen at man «*for å unngå uheldige nær og fjernvirkninger (...) må det fokuseres på å bevare opplevelsen av å være i mest mulig uberørt natur med minimal visuell støy i nærheten av Gropmarka*».

En evt etablering av B3 vil være i direkte strid med dette hensynet.

### **3.4 Konsekvensutredning – Områderegulering Nordseter**

I punkt 4.1.1 «*Dagens situasjon*» fremheves kulturlandskapet og verdiene ved den forsiktede og landskapstilpassede utbyggingen av fritidsbebyggelse frem til i dag.

Fra siste avsnitt side 5 hitsettes følgende av særlig relevans når kommunen oppfordres til ikke å vedta B3 som et utbyggingsområde:

*«For de eldste hytteområdene ved Grøtåshaugen, kan en ane bygningsmassen, men hyttene er ikke påtrengende i landskapsbildet. De nyere hyttefelt (som Trondsmyra, min kommentar) ligger som åpne felt, med nettverk av infrastruktur/ grusveier, planerte tomter og tilsådde gressflater. Nye hyttefelt er gjerdet inn med skigard, i motsetning til den eldre hyttebebyggelsen som ligger som egne punkter, og i større grad omkranses av skog og naturlig terreng».*

Det siste gjelder også for Trondsmyra som er delvis omkranset av skog og som et evt B3 vil ødelegge.

Videre hitsettes følgende fra side 5 nederst som er minst like aktuelt i dag:

*«I landskapsanalysen fra 1990 står det at «(...) Nordseter vil forandre seg fra å være omgitt av skogkledde åser til å bli omgitt av hyttebebyggelse. Det skogkledde, naturlige preget som er områdets miljømessige og kommersielle styrke, vil svekkes».*

Frem til i dag har kommunen ivaretatt dette uttrykket til tross for den utbygging som har funnet sted siden 1990-tallet.

Hovedalternativet (alternativ 1) vil ivareta de samme hensynene som kommunen påpekte på 1990-tallet, og de er mer gyldige i dag enn den gang.

Alternativ 2 og særlig B3 står i direkte motstrid til disse hensynene.

I konsekvensanalysen fremgår det også at for sone A vil hovedalternativet kun ha «*nøytral til noe negativ konsekvens*», mens alternativ 2 vil ha «*noe negativ konsekvens*», se side 7.

Vi kommer senere tilbake til det som gjelder vernskogen som B3 foreslås å ødelegge, men nevner her at sone A ser ikke ut til å forringe vernskogen.

Området «B3» behandles på side 22 flg i konsekvensanalysen.

I punkt 6.2.6 «Grøtåssætervegen, Sone B3» uttrykkes det bl.a. at «Området er i dag regulert til LNFR og til grøntstruktur gjennom KPA» og vil medføre «en betydelig endring» hvis man omregulerer til B3.

Det fremgår at for hhv landskapsbildet, naturmangfold og for naturressurser og naturfare vil en utbygging i B3 ha en negativ konsekvens.

Under temaet «landskapsbilde» står det uttrykkelig at med B3 «antas (...) utviklingen» å få «store konsekvenser for landskapsbildet».

Når det gjelder «naturmangfold» står det at området består «for meste» av «vernskog». Videre fremgår det at nedbygging «av myr, dyrkbar og dyrka mark og hugging av vernskog har store konsekvenser for naturmangfoldet».

Samme sted står følgende:

*«Ved å unngå bygging på myr, dyrkbar og dyrka mark og å hensynta vernskog ved en utbygging vil konsekvensene av utbyggingen reduseres»*

Det vil ikke være mulig å bygge ut det feltet som er tenkt avsatt til B3 og samtidig ivareta disse hensynene.

En utbygging av B3 vil medføre «bygging på myr, dyrkbar og dyrka mark» og bygging der det er «vernskog».

Kommunen bør derfor velge hovedalternativet – alternativ 1 – uten B3.

Under temaet «naturressurser og naturfare» fremkommer også at arealet som er foreslått avsatt til B3 utgjør «en del av beiteområdene på Nordseter» og «en nedbygging av disse arealene vil få konsekvenser for beitedyrs muligheter for å finne mat».

I tillegg til vernskogens betydning som beiteareal tjener den også som ly for beitedyr når det er hhv sterk sol og dårlig vær.

I temaet «naturfare» står det videre at flomsvegart «viser flomveger» på området og «myr innenfor sone B3».

Det er konstatert flomfare i det området som B3 ønskes lagt i, og dette er en av begrunnelsene for at skogen nord for Trondsmyra hyttefelt er avsatt til vernskog.

I dag ser vi en ikke ubetydelig avrenning fra skogsområdet til de hyttene som ligger nærmest skogrensen.

Dersom vernskogen skulle bli avviket og erstattet med et hyttefelt vil konsekvensene helt sikkert bli en betydelig økning av avrenning fra overliggende terreng (B3) og ned i Trondsmyra hyttefelt.

Skogens egenskaper mht fordrøyning og oppsamler av vann fra myr, andre overliggende arealer og ikke minst regn som treffer der B3 forutsettes lagt, vil bli fullstendig utradert ved en regulering av vernskogen til B3.

#### 4. Nærmere om vernskog-beltet ovenfor Trondsmyra hyttefelt som B3 foreslås å erstatte

Etter det vi forstår har man fra tiden forut for utbyggingen av Trondsmyra hytteområde lagt inn en skogteig ovenfor Trondsmyra hytteområde i den hensikt å verne mot flom.

Skogteigen illustreres veldig godt på kart hentet fra NIBIO, Kilden hvor den sentrale delen av vernskog (skravert område) ovenfor Trondsmyra hyttefelt illustreres nedenfor:



Vernskogens avgrensning mot det som i reguleringsforslaget er avsatt til sone A er tydelig, og viser hvordan vernskogen «omfavner» hele Trondsmyra hyttefelt for å sikre dette mot flom og overvannsproblemer.

Når man vet at vernskogen ble etablert basert på daværende kunnskap om den klimasituasjonen man hadde den gang, og så vet at klimaendringer vil medføre langt mer ekstremvære i form av bl.a. økte mengder med betydelig nedbør, så vil en nedbygging av vernskogen påføre oss i Trondsmyra hyttefelt en ekstraordinær høy risiko.

I konsekvensanalysen kan vi ikke se at man har gjort vurderinger av hvilke konsekvenser klimaendringene kan få for dette området.

I den forbindelse viser vi til pbl § 3-1 (1) bokstav g og h hvor det fremgår at planer skal «*ta klimahensyn gjennom (...) tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for (...) areal*», samt «*fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for (...) skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier*».

Videre viser vi til «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl res 29.9.2018.

I vår gjennomgang av konsekvensutredningen finner vi ingen henvisning til klimaendringer og/ eller de statlige planretningslinjene. Det vises i den forbindelse til konsekvensanalysen punkt 2 «Metode» og til punkt 7 «Usikkerhetsanalyse» hvor det står at utredningen «er basert på den kunnskapen som er tilgjengelig på det tidspunkt rapporten ble skrevet».

Rapporten er også udatert.

I de statlige retningslinjene punkt 4 «Klimatilpasning» punkt 4.3 «Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag», annet ledd står det følgende:

*«Når konsekvensene av klimaendringene vurderes. Skal høye alternativer fra nasjonale klimafremskrivninger legges til grunn».*

I tredje siste avsnitt står følgende:

*«Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbyggingen kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer.»*

Trondsmyra vil bli svært utsatt for økt risiko for flom dersom vernskogen fjernes og dersom denne erstattes av et hytteutbyggingsområde.

I punkt 4.3 nest siste avsnitt står videre:

*«Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering».*

Det eneste ansvarlige er å beholde vernskogen for bl.a. beskytte den hyttebebyggelsen som ligger nedstrøms, altså Trondsmyra hyttefelt, mot økt fare for flomskader etc., og ikke vedta B3 som utbyggingsområde for hytter.

For øvrig viser det også til NVEs veileder nr 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» hvor det f eks i punkt 4.5 «Reguleringsplannivået» vises til pbl § 12-5 nr 3 som hjemmel for å benytte grøntstruktur som arealformål for «overvasstiltak, infiltrasjon/ dryging/ avleing».

Etter vårt syn bør heller vernskogen uttrykkelig reguleres til et slikt arealformål.

## **5. Avsluttende kommentar**

I dag representerer vernskogen der B3 foreslås lagt som et radikalt alternativ til hovedalternativet et oppsamlingsmagasin for vann fra myr, overliggende arealer og nedbør.

En etablering av hyttefelt i B3 vil med stor grad risiko medføre et økt skadepotensiale for alle hytteeiere i Trondsmyra hyttefelt, utilsiktet erosjon og slike skader som er en naturlig konsekvens ved flom.



Vernskogen beskytter også Trondsmyra hytteområde for kraftige vinder fra hhv nord og nordvest.

Denne beskyttelsen vil bli borte dersom B3 vedtas og senere bygges ut.

Vernskogen har også den funksjon at for alle brukere av Nordseter er Trondsmyra hyttefelt usynlig.

Skogen er med på å fremme den totalopplevelsen som kommunen i alle år har beskyttet ved å være konservativ i sin arealplanlegging av området, og som gjør at Nordseter har alle de kvaliteter som beskrives i høringsdokumentasjonen.

Etablering av et hytteområde B3 vil forringe dette inntrykket i betydelig grad, og det vil da bli synlig et sammenhengende hyttebelte helt fra Gropmarka og Grøtåsetervegen og sydoover.

Vernskogen som byggegrense mot fjellet og Gropmarka må beholdes slik den i dag ligger intakt, og ikke uthules ved etablering av B3.

B3 vil også forringe beitedyrenes behov for beite og ly.

Som fremholdt fra høringsnotatet av 23.3.2023 side 9 handler ikke tetthet «i et byggeområde (...) nødvendigvis om et tall, en dimensjon, grad av utnytting mv. Det dreier seg like mye om hva du ser og hører når du er utenfor hytta. Nordseter har preg av et romslig hyttefelt, og det har vært et mål at opplevelsen skal videreføres selv om det fortettes».

Kommunens bes realisere hovedalternativet (alternativ 1) og ikke under noen omstendighet regulere inn B3 i ny plan.

Med vennlig hilsen



Stein Fredrik Janzon  
Trondsmyra 19, Nordseter

Liste over dem som jeg p.t. har registrert har gitt sin støtte pr epost:

Ronny Hovland pva styret i Trondsmyra Hytteierforening

Dag og Nina Røstad, Trondsmyra 53

Kristin og Svein Minge, Trondsmyra 31

Gunhild Kvålsgard og Sven Arne Gylterud, Trondsmyra 49

Guri S Engehagen og Steinar Sveen, Trondsmyra 37

Martin Lervold, Trondsmyra 52

Helene og Tom Arild Torstensen, Trondsmyra 16

Tone og Erik Barkald, Trondsmyra 38

Tove W og Egil Pedersen, Trondsmyra 43

Anders Bjerke, Trondsmyra 27

Anne Catrine Lunder og Brede Østby, Trondsmyra 12

Anne Aas-Eng og Tore Angelsen, Trondsmyra 8

Ranveig Kortnes Hansen og Oddmund Hansen, Trondsmyra 17

Eva Bjerknæs Kvikstad og Sten-Kyrre Kvikstad, Trondsmyra 14

Torstein Arne Bye, Trondsmyra 22

Sverre Thorstad, Trondsmyra 33

Nina Røstad, Trondsmyra

Christian Myhre-Nielsen, Trondsmyra 51

Ivar Haave, Trondsmyra 36

Liv og Erik Hokholt, Trondsmyra 47