

Lillehammer Kommune  
2626 LILLEHAMMER

[postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no)

Vinstra, 15. juni 2023

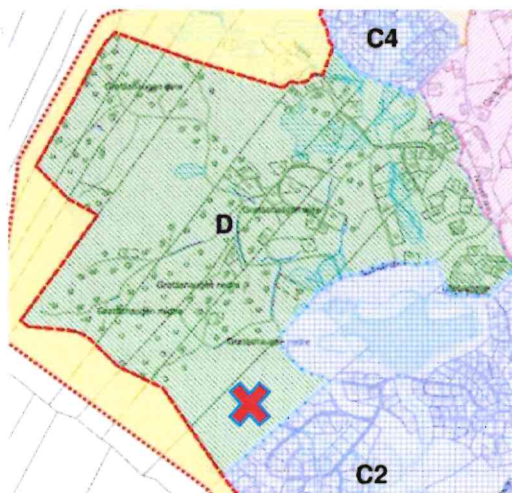
Ref: Sak 23/2564-1

## Høringsuttalelse – Områdereguleringsplan for Nordseter

Vår høringsuttalelse vil først og fremst omhandle del av teig gnr. 95 bnr. 1, som grenser inntil og ligger i tilknytning til Lillehammer Sæter 3.

### Feil sonetilhørighet

Det er ikke naturlig og det fremstår lite hensiktsmessig å plassere denne teigen innenfor sone D. I sørøst har man umiddelbar nærhet til infrastruktur som veg, strøm og VA fra Lillehammer Sæter 3. Deler av teigen, nord for Leirvegen, ligger innenfor C2. Det er ingen naturlig forbindelse mellom denne teigen og øvrig bebyggelse i sone D.



Figur 1: Rødt kryss viser området.



Figur 2: Teigen ligger skjermet fra øvrig bebyggelse i sone D med et skogbelte, mens det ligger i umiddelbar tilknytning til sone C2

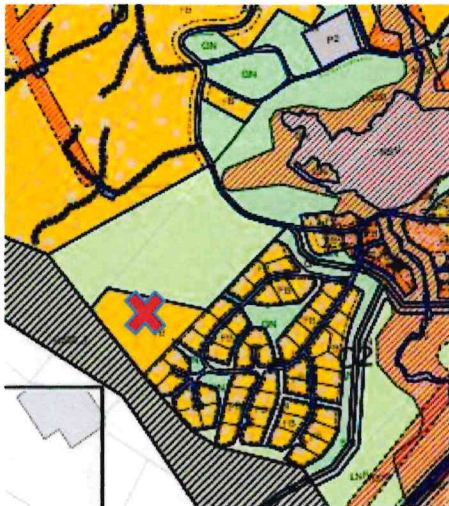
Ved å ta med i betraktningen nærhet til Lillehammer Sæter 3 har man store muligheter for skånsom infrastrukturbygging. I KU er vegforbindelse via Lillehammer Sæter nevnt, mens det ikke er hensyntatt gode og skånsomme løsninger for annen infrastruktur.

Vi stiller også et stort spørsmål ved om lokaliseringen er riktig for det som kalles alternativ hyttebygging i planbeskrivelsen. Som nevnt over vil dette området ligge helt inntil Lillehammer Sæter 3, som har tomter på 1,1 – 1,5 dekar med en relativ konsentrert hyttebebyggelse. Det vil være fornuftig at det settes høyere krav til mer bærekraftig utbygging med skånsom infrastrukturbygging og god utnyttelse av arealet som avsettes til fritidsbebyggelse, hvor bebyggelsen delvis kan være basert på støpt plate på mark og stolpefundamentering der hvor dette er hensiktsmessig. Men vi mener det ikke det er marked for et «lavstandard» prosjekt i umiddelbar nærhet til et «høystandard» felt.

Vi ber derfor om at området flyttes over i sone C2, med bestemmelser fra denne sonen, eventuelt med noe strengere føringer for bærekraftig hyttebygging.

### Avgrensning av byggeområdet

I plankartet blir mulig utbyggingsområde avspist med en veldig liten del av teigen. Det virker som dette har bakgrunn i en befaring ifm. flom og overvannsanalysen som Norconsult lagde, hvor den nordre delen av området ble vurdert å være lite egnet. Dette var basert på en befaring i området.



Figur 3: Viser avgrensning av utbyggingsområdet i plankart lagt ut til høring.



Figur 4: Viser sporlog fra Norconsult sin befaring

I møte med planavdelingen 17. februar ba vi om at vi ifm. reguleringsplanarbeidet får mulighet til å foreta grunnundersøkelser før man avgjør hvilke deler som kan bebygges og hvilke som bør skånes. Det er tørre områder i nordre del av området og det kan være våte områder i sør.

Videre vil vegforbindelse planlegges via Lillehammer Sæter 3, som påpekt i sammenstilling KU, (BA26). Her finnes det tre mulige adkomster. Adkomst i sør, som det foreslåtte plankartet legger opp til, har store utfordringer pga. bratt terreng / terrenginngrep, mens det kan være bedre adkomst lenger nordøst.



Vi ber derfor om at hele området sør for Leirvegen settes av som mulig utbyggingsområdet, og at nærmere avgrensning gjøres i reguleringsplanarbeidet etter grunnundersøkelser.

### Størrelse på bebyggelse

Det kan virke som at man med utgangspunkt i soneplassering ønsker å legge opp til «enkel standard» for utbyggingen på området. Her legges det en begrensning på 50 m<sup>2</sup> for hovedhytte samt et annekst på 20 m<sup>2</sup>. Til dette forslaget har vi følgende innspill:

Det er mer bærekraftig å bygge en hytte på 70 m<sup>2</sup> BRA, enn to hytter på 50 og 20 m<sup>2</sup> BRA. Dette gjelder både forbruk av byggematerialer, samt oppvarming i bruksperioden. En hytte på 70 m<sup>2</sup> BRA kan ha plass til 3 soverom, mens man vil slite med å få plass til mer enn 1 soverom + eventuelt hems i en hytte på 50 m<sup>2</sup> BRA. Dette gir mulighet for at flere personer kan benytte hytta samtidig, og utvider målgruppen til å omfatte familier med barn.

Primært mener vi reguleringen skal gi bestemmelse med muligheter for å bygge opp mot 100 m<sup>2</sup> BRA for hovedhytte.

### Teknisk infrastruktur

I sammenstilling KU står det under teknisk infrastruktur, (BA26): «Mulighet for VA og strøm fra Lillehammer Sæter 3, men det er lagt opp til små lavstandard hytter og alternativ hyttebygging med minimum avtrykk....». Her antydes det at bebyggelsen ikke skal kunne benytte den korte avstanden til nabofeltet for å kunne få moderne hyttestandard. Hvis området hadde ligget langt unna teknisk infrastruktur ville vi hatt stor forståelse for en slik argumentasjon. Men dagens «lavstandard» hytter er ikke som på 70-tallet. Off-grid hytter skal gjerne ha solcelleløsninger med aggregat i back-up, VA-løsninger skal gjerne være Jets-toaletter med infiltrasjon av gråvann og sortvann til tette tanker som skal tømmes en gang i året. Dette kan være veldig gode løsninger for et felt som ligger langt unna annen infrastruktur, men vi mener det her er langt mer bærekraftig å knytte det planlagte området til teknisk infrastruktur som allerede eksisterer på Lillehammer Sæter 3. Det skal uansett bygges veg inn i området og denne infrastrukturen vil da ligge i vegggrøft. Det er minimale terrenginngrep som skal til for å knytte disse hyttene til teknisk infrastruktur fra nabofeltet.

Kommunen har opplyst om at avløpsledning i området har sprengt kapasitet p.t og at det legges opp til lokale VA-løsninger for nye utbyggingsområder. Derfor mener vi del av teig 95/1 bør knyttes til strøm og vann via Lillehammer Sæter 3. Vi vil planlegge for lokale avløpsløsninger som vil eksistere frem til det eventuelt gis muligheter for tilknytning til kommunal avløpsledning. Dette forutsetter vinterbrøyting av veg til hyttene.

Det nevnes også under trafikk i samme dokument at parkering bør være felles. Her mener vi både sikkerhets og trygghetsaspektet tilsier at det må være kjøreveg frem til hytta, gjerne med en parkeringsplass ved hytta. (Øvrige P-plasser kan være felles). Ved lokale VA løsninger ville det uansett vært behov for adkomst med tankbil til tanker som skal tømmes.

### **Bygging på påler**

I planbeskrivelsen (pkt. 3.9.4.) står det: «All bebyggelse skal bygges på påle eller plasseres hensiktsmessig i terrenget uten å grave ned i bakken.» Det samme står i planbestemmelsene, pkt. 7.4.2. c). I ROS analysen står det under pkt. 5.4.1: «Med hensiktsmessig plassering menes på naturlige forhøyninger i terrenget og evt. bygge på påler noen plasser.»

Vi mener det siste har mer realisme og at der det er hensiktsmessig vil bebyggelsen kunne stå på påler, men det kan være fordelaktig på enkelte forhøyninger å kunne avrette underlaget for å gi mulighet for støpt plate. Da må man kunne «grave i bakken». Her må man gjerne ha krav om bruk av f.eks lavkarbon B betong som gir mindre utslipp av CO2. Vi ber derfor om at ordlyden endres til å være nærmere teksten fra ROS analysen.

### **Avsluttende kommentar**

Vi mener at planbeskrivelse for del av teig gnr. 95 bnr. 1 bærer preg av et noe urealistisk forhold til bærekraftig hyttebygging. Mellom linjene leser man at det skal oppføres hytter på stolper med lav standard, uten veg helt frem til hytta, og uten strøm og VA som ligger klart få meter unna feltet. Samtidig skal dette «lavstandard» hyttefeltet ligge helt inntil et topp moderne hyttefelt med relativt store hytter. Tinde ber derfor om en dialog hvor vi finner en bedre balanse mellom det vi begge ønsker å oppnå, så bærekraftig utbygging som mulig med så skånsomme naturinngrep som mulig, og som er bærekraftig totalt sett.

I Tinde har vi laget en sjekklister for nye reguleringsplaner for å gjøre utbygging så skånsom som mulig, vi har lansert produkter for å fremme energieffektivitet til våre hyttemodeller (solceller, varmepumpe og smartstyring), i løpet av 2023 vil fabrikk og kontorer på Vinstra gå fra å forbruke 1 million kWh til å nærme seg null gjennom investering i bergvarme, solceller, etterisolering og belysning. I tillegg arbeider vi med en serie mer bærekraftige hyttemodeller og har kontinuerlig fokus på forbedringer innen innkjøp, logistikk, fabrikk og byggeplass. Det bør også nevnes at vi deltar i klyngeprosjektet «Den smarte grønne dalen», sammen med to konkurrenter og vår hovedleverandør. Her vil vi arbeide med å utarbeide CO2 regnskap for hyttenæringen og transport av retur og avfallshåndtering på byggeplass for å nevne noe.

I Øystre Slidre har kommunen opprettet en egen stilling som leder et prosjekt som heter Klima+. Denne stillingen har som hovedansvar å arbeide med næringsaktører for å forbedre bærekraftarbeidet ved videre utbygging i kommunen. Som utbygger har vi opplevd dette prosjektet som positivt. På et større felt legger vi nå til rette for fjernvarme, bruk av lavkarbon B betong i fundament, solcelleløsninger, elbillader som standard m.m. Her har kommunen fått til mye av den dialogen vi savner i en del andre kommuner. Kanskje kunne en slik rolle/prosjekt være en mulighet for Lillehammer kommune, eventuelt i samarbeid med nabokommuner som Gausdal og Øyer?



BYGGER VARIGE VERDIER

Tinde har forståelse for at hyttebygging i fremtiden må skje på en mer skånsom og bærekraftig måte enn i tidligere år. Vi og andre næringsinteresser ønsker å lede an i denne endringen. For at dette skal lykkes er det viktig med en god dialog mellom kommune og næringsinteresser.

Med vennlig hilsen

**Audun Skattebo**

*Administrerende Direktør*

---

Mobil: +47 900 30 720

E-post: [audun.skattebo@tindehytter.no](mailto:audun.skattebo@tindehytter.no)