

Lillehammer Kommune

postmottak@lillehammer.kommune.no

Oslo, 20. juni 2023

MERKNAD TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NORDSETER - 23/2564

Vi ser det er lagt ned et betydelig arbeid i områdeplanen. Det meste av dette ser greit ut. Vi har konsentrert oss om det som har med vår eiendom – Nevra – og konsekvensene for vår planlagte utbygging dersom planen blir vedtatt slik den står.

Vi legger til grunn at det er ønskelig for Lillehammer kommune at planlagte tiltak blir iverksatt, ikke minst større utbyggingsprosjekter som kan bidra til forsterkning av sentrumsfunksjonen og dermed skape grunnlag for fellestjenester.

Problemstillingene vi ser:

- 1) Krav om at 30% av de planlagte leilighetene skal være utleieleiligheter
- 2) Begrensninger i areal som har formål FKB
- 3) Rekkefølgekrav

Punkt en er det mest krevende. Et slikt krav vil gjøre at vi ikke vil iverksette tiltak på vår eiendom.

Vi vil under kommentere mer i detalj.

1.11. REKKEFØLGEKRAV

1.11.1 Generelt

Merknad:

Dette er veldig generelle rekkefølgekrav som skaper usikkerhet i forhold til hva den enkelte utbygger kan risikere å bli pålagt.

Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til.

1.11.2 Spesifikk for de ulike soner

e. Turveg/skiløype GAA, skal være etablert før ny bebyggelse innenfor formålet BAA1 (sentrum) kan etableres.

Merknad:

Dette kan forstås slik at denne traséen, et strekk på ca 1,5 km skal være etablert før man kan starte utbygging innenfor BAA1. Dette er en såkalt dead-lock formulering. Det blir for stor belastning på den første utbygger som vil sette i gang, om han blir ansvarlig for enten å etablere løypa eller å organisere de andre med. utfordringer herunder er å sikre grunnerv/tilgang til grunn. Dersom et slikt rekkefølgekrav skal foreligge, må det være at turveg/skiløype skal etableres/eller sikres etablert langs det enkelte felt, på deres grunn. Dette er imidlertid krevende å administrere.

Det er også urimelig at dette kravet skal gjelde Nevra. Skigåere/turgåere vil gå oppover, ikke nedover. Men vi har forståelse for at kommunen ønsker å sikre at veien blir opparbeidet.

Forslag:

Vi foreslår at kommunen tar ansvaret for å etablere veien. Samlet kostnad fordeles på estimert antall enheter innenfor alle BAA1 felt. Den enkelte utbygger betaler så inn enhetsbeløpet multiplisert med antall enheter han ønsker å bygge ved IG.

f. Før det gis brukstillatelse for ny sentrumsbebyggelse på område BAA2 eller sentrumsutvikling på det utvidede BAA1-formålet i alternativ 2 skal det etableres planskilt kryssing der skiløypa/turvegen krysser Sjusjøvegen.

Merknad:

Denne formuleringen må endres. For så vidt samme begrunnelse som over, det kan ikke pålegges rekkefølgekrav på utbygging som ikke er direkte knyttet til et tiltak.

2.3 KOMBINERT SENTRUM- OG FRITIDSFORMÅL, BAA1

c. Ny, konsentrert fritidsbebyggelse i BAA1 skal ha minimum 30 % av enhetene til kommersielt formål. Prosentandelen kan avvikes gjennom detaljregulering.

Merknad:

Det er usikkert om det er økonomisk grunnlag for å bygge flere utleieboliger på Nordseter. Dels skyldes det at det synes vanskelig å få leieinntekter som er høye nok til å dekke kapitalkostnader og driftskostnader knyttet til utleieboliger. Men det at det er utleieboliger vil også gjøre selveierboligene mindre attraktive.

Formuleringen «Prosentandelen kan avvikes gjennom detaljregulering» skaper for stor usikkerhet til at vi tør forberede en byggesak.

Forslag til ny formulering:

Ny konsentrert fritidsbebyggelse i BAA1 kan benyttes til kommersielt formål med inntil 30%.

7.1.2 Konsentrert fritidsbebyggelse

Merknad:

Vi legger til grunn at dette gjelder formålet FBK. Vi foreslår at det presiseres i overskriften

Forslag:

Overskrift 7.1.2 – Konsentrert fritidsbebyggelse FKB2

7.1.7.2 Bestemmelsesområde #2 Nevra Konsentrert fritidsbebyggelse - fritidsleiligheter:

- a. Eksisterende bygg kan benyttes til forretning-, fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse. Minimum 30 % av BRA i byggets første etasje skal til enhver tid være forbeholdt publikumsrettet virksomhet som forretninger, servering og lignende, men kan ikke overstige 1500 m² totalt.
- b. Tillatt utnyttelse er 100 % BYA og beregnes etter gjeldene måleregler.
- c. Det tillates tilbygg og påbygg. Nye bygningsvolumer skal tydelig underordnes eksisterende bygg og tårnvolum. Maksimal tillat høyde er +857,75 m.o.h. og skal utformes innenfor en teoretisk taklinje med 10° fall til hver side fra dette toppunkt. Tillatt takvinkel er 10°- 30°, mindre tekniske installasjoner kan ha flatt tak. Alle høyder beregnes etter gjeldende måleregler.
- d. Reflekterende flater skal unngås som fasade- og rekkverksmateriale. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake minimum 30 cm fra fasadeliv, slik at eksisterende gesimslinje fremtrer tydelig.
- e. Felles renovasjonsløsning og parkering skal sikres og opparbeides etter til enhver tid gjeldende kommunale bestemmelser. Minimum 30 parkeringsplasser til nye fritidsleiligheter skal tilrettelegges under bakken.
- f. Avkjøring til offentlig vei, parkering og gangareal skal vises i situasjonsplan eller utomhusplan og skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Merknad:

Alle disse punktene synes å gjelde eksisterende bebyggelse, som har egen reguleringsplan, (som er foreslått opphevet).

Området er ferdig utbygget (uten parkeringsplasser under bakken). Det fremstår som uklart hvordan resten av området så skal utnyttes. Er det i hht punkt 7.1.2? Hvor går i tilfellet grensen mellom dagens bebyggelse/gammel reguleringsplan. Bestemmelsesområde #2 har 100% utnyttelse, FBK har 50%. En oppdeling av formål for de to eiendommene i BAA1 synes derfor hensiktsmessig.

Forslag:

Området som er omfattet av dagens reguleringsplan, og som er ferdig utbygget, eiendom 66/634, får formål BAA (1900), BAA1.

Resten av det som i foreslått plankart har formål BAA1, (gnr. 66/bnr. 27 og 22), får formål FBK2.

Hele eiendommen får dette formål, også det området som er markert med GN Naturområde (3020). Vi forstår at det er fordi det er et område der det kan være myr og at man ikke ønsker bebyggelse der. Dette mener vi kan ivaretas ved at det i forbindelse med rammesøknad stilles krav om en grunnundersøkelse som avklarer om det er en problemstilling knyttet til myr.

Innenfor dette området legger vi til grunn at det skal være egne bestemmelser tilsvarende 7.1.2

7.3.3 Konsentrert fritidsbebyggelse FBK

Merknad:

Siden det i vårt forslag (se over) blir innført et nytt område med FBK (FBK2) foreslår vi at det presiseres at dette er FBK1.

Forslag:

7.3.3 Konsentrert fritidsbebyggelse FBK1

7.1.7.3 Bestemmelsesområde #3 Nordseter fjellstue, Konsentrert fritidsbebyggelse - fritidsleiligheter:

a. Det stilles krav til detaljreguleringsplan.

Merknad:

Siden denne formuleringen ikke står i 7.1.7.2, kan vi legge til grunn at det ikke er krav om detaljregulering for dette feltet (FBK2).

TIL REGULERINGSKARTET:

BAA1 #2 Nevra:

Formålet «BAA1 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Sentrumsformål og fritidsbebyggelse».

Området som er omfattet av dagens reguleringsplan, og som er ferdig utbygd, eiendom 66/634, får formål BAA (1900), BAA1.

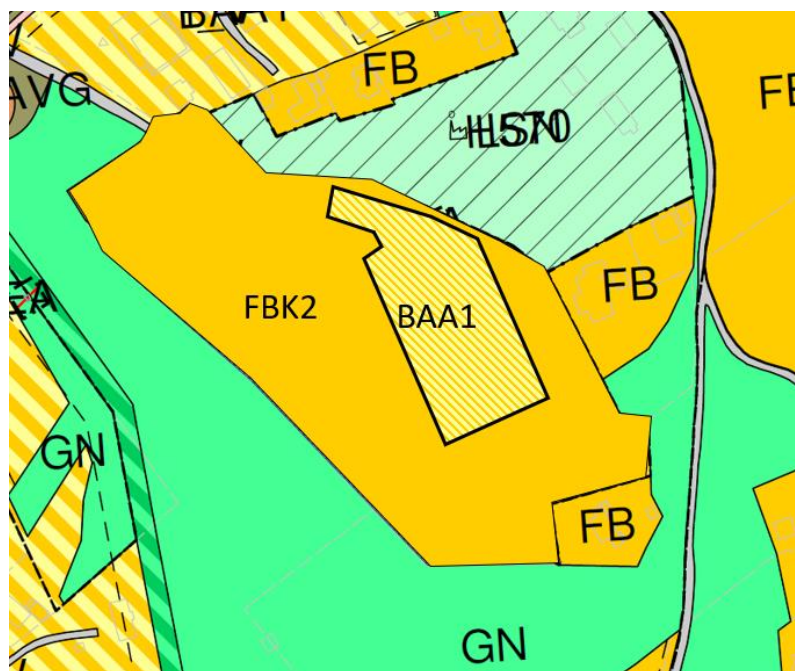
Resten av det som i foreslått plankart har formål BAA1, (gnr. 66/bnr. 27 og 22), får formål FBK2.

Hele eiendommen får dette formål, også det området som er markert med GN Naturområde (3020). Vi forstår at det er fordi det er et område der det kan være myr og at man ikke ønsker bebyggelse der. Dette mener vi kan ivaretas ved at det i forbindelse med rammesøknad stilles krav om en grunnundersøkelse som avklarer om det er en problemstilling knyttet til myr.

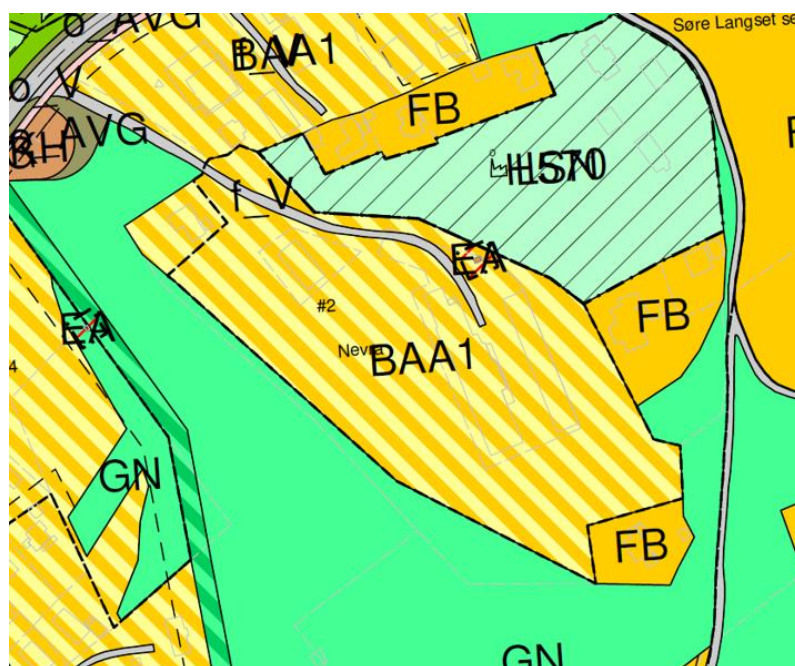
Her er formåls grensen trukket vesentlig inn fra eiendoms grensen. Vi har forstått det slik at dette er begrunnet med at området kan bestå av myr. Vi er selvfølgelig innforstått med at det ikke kan bygges i områder med myr. Men vi mener det er grunn til å tro at grensen er noe vilkårlig trukket.

I forbindelse med et planinitiativ for regulering av Nevra i 2020, ble det utarbeidet en mulighetsstudie hvis gjennomføring innebærer bruk av hele eiendommen. Det vil få store økonomiske konsekvenser dersom formålsgrensen er som den nå er foreslått. Vi anmoder derfor om at formålsgrensen legges til eiendomsgrensen for 66/27. Det kan stilles krav om Miljøteknisk undersøkelse av dette området før tillatelse til tiltak gis.

Plankartet vil etter dette se slik ut:



Figur 1: Forslag til nytt formål



Figur 2: Kommunens forslag til formål

