

Nordseter Vel

28. juni 2023

Lillehammer kommune

FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING FOR NORDSETER - HØRINGSUTTALELSE FRA NORDSETER VEL 23/2564

NORDSETER VEL STØTTER PLANFORSLAG ALTERNATIV 1

Nordseter Vel (NV) vurderer planforslagets alternativ 1 som et meget godt overordnet grep. Det framstår som helt logisk at alt.1 i planbeskrivelsen omtales som hovedalternativet.

Det virker som et fornuftig prinsipp å basere videre utbygging i eksisterende hytteområder som begrenset innfylling innenfor eksisterende yttergrenser, mens nye fritidsboliger i hovedsak etableres ved nybygg, og gjerne med innslag av servicefunksjoner, i sentrumsaksen langs Nordsetervegen.

Både avløpssituasjonen på Nordseter, og dagens generelle fokus på energi, miljø, bærekraft og hyttebygging generelt, tyder på Lillehammer kommune har lagt opp til en balansert og framtidrettet utvikling som hensyntar Nordseter særpreg for kommende generasjoner.

NORDSETER VELs INNVENDINGER MOT PLANFORSLAG ALTERNATIV 2

UTVIDELSE AV HYTTEOMRÅDE B1

Utvidelse av Kaus hytteområde B1 mot nord og på oversiden av Kausvegen framstår som et klart uønsket inngrep i overgangssonen mot det åpne fjellområdet mot øst.

Det vises til tydelige høringsuttalelser planoppstartfasen fra viktige lokale høringsinstanser som DNT Lillehammer, Fjellgrensenettverket, Gropmarkas Venner, Lillehammerfjellet Tur og Løypeselskap SA og Nordseter Vel. Høringsuttalelsene i planoppstartsfasen var like og entydige innspill om betydningen av en fjellgrense langs Kausvegen, mot øvre del av Nordre nedfart og ovenfor Kaussetra.

Nordseter Vel vil nå igjen peke på at Kaussetra både har symbolverdi som Nordseters best bevarte og synligste seter helt øverst i setergrenda og som en aktiv besøks-seter og tydelig lokal kulturformidler.

Når det gjelder den delen av skibakken Nordre nedfart som ligger på oversiden av Kausvegen, er dette traseer for den mye brukte sommerløypa Sjusjørådet og ny vintertrase med den foreslåtte nye Liløypa. NV støtter Liløypa som tilførselsløype forbi Kaussetra (på oversiden av Kausveien) til de øvre/østre hytteområdene fram til Høgfjellia, og med direkte tilknytning til løypeknutepunktet på Nordseterfjellet og videre ut i fjellområdene. Liløypa vil også komme til å fungere som en tydelig fjellgrensemarkering.

NV støtter at den nedre del av nordre skibakke stort sett er opprettholdt som åpen utfartskontakt mellom Skogsløypa og fjellområdet, bortsett fra den søndre del av utbyggingsområdet på Nevra. Dette draget ville bli enda bedre hvis det ble satt av sti/skitrase (min. 25m) mellom Nevra og tilliggende hyttetomt i syd.

NYTT HYTTEOMRÅDE B3

Innspillene til fjellgrense ifm planoppstart var noe mer nyansert for utbygging opp mot Grøtåsetervegen (B3) enn for utbygging på oversiden av Kausvegen (B1). Det framsto imidlertid som en klar felles oppfatning at det åpne landskapet opp mot Nevelfjell ikke måtte forringes av ny utbygging. Dessuten ble det pekt på at Grøtåsetervegen med skitrase ikke var noen god adkomstveg til et nytt hytteområde.

Nordseterplanens forslag om å gi B3 adkomst via Trondsmyra er heller ikke uproblematisk, bl.a. fordi den mest aktuelle adkomstvegtraseen vil komme i konflikt med eksisterende skitrase opp mot Grøtåsetervegen. Nordseter Vel vil på grunnlag av den eksponerte beliggenhet og utfordrende adkomstforhold gi uttrykk for fortsatt skepsis til utbygging her. Dersom B3 allikevel tas inn i godkjent områderegulering, vil vi anmode om planbestemmelser med klare føringer for den etterfølgende detaljregulering for det nye utbyggingsområdet. Det må forutsettes at detaljplanen for B3 fremmes med alternative adkomstløsninger som ivaretar eksisterende skiløyper og oppgradering av eksisterende veger, og med godt vurderte byggegrensener mot øst.

NYTT SENTEROMRÅDE BAA2

Nordseter Vel er klart skeptisk til at senterstrukturen utvides til helt nederst i Nordsetergrenda.

Vi frykter at en forretningsetablering på Sandbakken vil kunne begrense etableringen av andre, som ligger mer sentralt og er mer miljøskapende lokale virksomheter, eksempelvis på «Ottos» eiendom.

Vi frykter også at et kombinert forretningsbygg med fritidsleiligheter i 2. og 3. etasje kan bli et ruvende fremmedelement og et litt merkverdig «Velkommen til Nordseter».

I tillegg er trafikforholdene i kryssområde Nordsetervegen/Sjusjøvegen utfordrende. Slik situasjonen er i dag vil det ikke være mulig å gå til butikken. Planen bør ikke påføre området mer trafikk.

KONKRETE INNSPILL TIL PLAN OG BESTEMMELSER

NEVRA

Nevraeiendommen har i områdeplanforslaget bestemmelser som i hovedsak synes å omhandle til/påbygg tilknyttet eksisterende leilighetsbygg. Det spesifiseres at en stor andel av 1. etasje (30% inntil 1500m²) skal være forbeholdt «publikumsrettet virksomhet som forretninger, servering og lignende».

Det foreligger ikke utbyggingsrammer for ytterligere utbygging, tidl. foreslåtte leilighetsbygg mv.

I planforslaget har Nevra heller ikke uttrykt plankrav, tilsvarende Nordseter Fjellstue og Nordsetertunet.

Nordseter Vel har i utgangspunktet ingen større motforestillinger mot at Nevra utnytter sin fantastiske beliggenhet og flott rehabiliterte bygg med evt. tilbygg til publikumsrettet virksomhet, og i tillegg oppfører nye leilighetsbygg på tomta.

Vi mener imidlertid at en så stor, viktig og sentral eiendomsutvikling på Nordseter må gjennomføres etter eksplisitt plankrav om detaljregulering for **samlet** utbygging.

SKITREKK, KLATREPARK, LEKEPARK OG ANDRE AKTIVITETSTILBUD

Nordseter mangler i dag et variert aktivitetstilbud til barn og unge. Utover det som følger av å benytte ski- og turløypene. Forslagene om å sikre Søndre nedfart, til skilek og legge til rette for lekeparks ved Sandbakken er bra,

og støttes. Nordseter Vel kan også tenke seg at det i Sandbakkenområdet innpasses noen selvbetjente mosjonapparater og samtidig avsettes plass til et inngjerdet «hundejorde» hvor hunder kan løpe fritt. Søndre nedfart har ganske begrenset tilgjengelighet, og Sandbakken har ikke gode driftsmuligheter. Dette begrenser bruken av disse områdene til åpen og ufarlig lek uten anlegg med ansvarlig drifting etc. NV syns det er viktig at aktiviteter som krever betjening ift drift legges i områder hvor det allerede er andre som driver aktivitet. Aktiviteter i Søndre nedfart og på Sandbakken må ut fra dette være «selvbetjente» og aktiviteter som ikke trenger tilsyn og som kan drives uten særlig risiko for skader.

NV syns Innspillet i planprosessen fra eier av Kaussetra (Sørbu) og Nordseter Fjellpark (Friis) om å etablere Klatrepark sør for Reinavegen og Skitrekk til Snauskallen nord for Reinavegen er spennende. Begge disse tiltakene krever aktiv drifting (eksempelvis fra Fjellparken) og betydelige investeringer.

Nordseter Vel vil foreslå at det i områderegeringsplanen legges inn en mulighet for at en utbygging for Klatrepark og/eller Skitrekk ved Reinavegen kan fremmes som detaljregulering, hvis og når et slikt tiltak/tilbud foreligger som et konkret og realistisk prosjekt.

GANGVEG OG FORTAU LANGS NORDSETERVEGEN

Den mest påtrengende trafikksikkerhetsutfordringen på Nordseter er tryggheten for myke trafikanter langs Nordsetervegen fra Sandbakken til bussholdeplassen øverst ved Fjellparken. Gangveg og fortau langs hele Nordsetervegen har ligget inne i Kommuneplanen i årtier, noe som er kjent og akseptert av fylkeskommunen som vegholder. Det vil være riktig å betegne den som trafikkfarlig, spesielt vinterstid.

NV krever at dette viktige trafikksikkerhetstiltaket prioriteres og at presset på fylkeskommunen økes!

VANNSPEIL I LANDETJERNET

Landetjernet, som er en oppdemmet myr i Nevlavassdraget, er sterkt truet av gjengroing.

Tjernet er Nordsetergrendas eneste tjern/vann og er et sentralt trivselselement som ses fra store deler av grenda. Vannspeilet i Landetjernet er beskrevet og sikret («skal opprettholdes») i gjeldende regulering, noe som forutsettes videreført i områderegeringsplanen og tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Det økonomiske grunnlaget for nødvendig oppgradering av damanlegget og til mudring ble imidlertid ikke tatt inn som krav i rekkefølgebestemmelser/utbyggingsavtaler ifm regulering og utbygging av grunneiers tilliggende hytteområder; Lillehammer Sæter I, II, III og IV.

Uten omfattende tiltak med fornying av damanlegget og jevnlig mudring vil tjernet gro igjen og bli myr.

Dette vil innebære et umistelig tap av et kjært og viktig miljøelement i Nordsetergrenda.

Vi viser til kommunens brev av 20. juni 2023 til grunneier om Landetjernet og risiko knyttet til flom. NV finner brevet oppsiktsvekkende all den tid problemene rundt regulering av tjernet var kjent før hyttebyggingen nedenfor tjernet startet. Problemenene kunne med andre ord vært løst tidligere.

SKOGSKJØTSEL I NORDSETEROMRÅDET

Nordseterområdet er sterkt preget av gjengroing og skogifisering med til dels tett granskog.

Fotografier fra gamle dager (tidlig 1900 tallet) viser en adskillig mer åpen grend med setre, hotell og hytter.

Områdeplanens forslag til plan og bestemmelser begrenser hugging av trær, kun tillatt som en del av ordinær skogsdrift, og begrenser muligheten til å fjerne vegetasjon. Samtidig skal Nordseter være en fjelldestinasjon med åpne seterløkker. Situasjonen er at Nordseter gror igjen, med til dels gammel og stygg granskog. Det bør således åpnes for å fjerne trær og vegetasjon som hindrer fjellfølelsen.

Nordseter Vel etterlyser en skjøtselsplan for skogen på Nordseter, som gir føringer og retningslinjer for fjerning og tynning av skog, og klare føringer for av hvem og hvordan skjøtselstiltak skal gjennomføres.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER MED UTBYGGINGSAVTALER OG INFRASTRUKTURFOND

I planbestemmelsene er det gitt rekkefølgebestemmelser med krav til utbyggingsavtaler om tiltak/finansiering; både som generelle krav (1.11.1) og som spesifikke krav til de ulike sonene (1.11.2)

Nordseter har en rekke infrastruktur-utfordringer som ikke omfattes av disse rekkefølgekravene.

NV mener at det nå kunne være hensiktsmessig å stille krav om et fast utbyggingsbidrag pr. nye fritidsbolig (f.eks 30 000 kr/boenhet) til et infrastrukturfond i regi av Lillehammer kommune og LTL SA.

NV foreslår Rekkefølgebestemmelser om fast utbyggingsbidrag fra nye fritidsboliger til Infrastrukturfond (1.11.3)

De viktigste og mest påtrengende tiltakene som mangler avklart finansiering, er gangveg/fortau langs Nordsetervegen og sikring av vannspeilet i Landetjern. Et annet påtrengende tiltak er skogskjøtsel, basert på en skogskjødselsplan med retningslinjer for gode skjøtselstiltak og med føringer for tiltaksprosess (HHH). Tiltaksfinansiering kan bestå av støttebidrag, stimuleringsbidrag, delfinansiering eller fullfinansiering.

Aktuelle tiltak som planen legger opp til og som har finansieringsbehov f.eks:

- **Nordsetervegen;** stimulerings/støttebidrag til gangveg og fortau langs Nordsetervegen
- **Landetjern;** stimulerings/støttebidrag til nytt damanlegg og ressurser til mudring
- **Skogskjøtsel:** basert på skjøtselsplan med retningslinjer for skogskjødselstiltak og ansvarsforhold
- **Bedre fremkommeligheten** på stier og sørge for sammenhengende turveier
- **Skibroer/skiunderganger:** Skogsløypa ved Nordsetervegen nord og evt. andre krysninger.
- **Skiløypetraseer;** utbedring og vedlikehold
- **Aktivitetstilbud:** Utstyr til klatrepark, andre selvbetjente lekeaktiviteter og mosjonsapparater
- **Hundejorde**

Nordseter Vel vil rette en sterk anmodning til Lillehammer kommune om å legge all godvilje til for å kunne realisere et uvanlig, men kreativt og potensielt viktig INFRASTRUKTURFOND.

Enkeltbidragene til fondet vil være ganske små, men summen av dem vil gi store økonomiske muskler.

Det er ingen tvil om at etableringen og den aktive driftingen av et slikt fond ville bidra til finansieringen av en rekke veldig viktige infrastrukturtiltak (i vid betydning) for utviklingen av det gode livet på Nordseter.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON

Områdereguleringsplanen for Nordseter skal være den overordnede planen som gir føringer for utviklingen på Nordseter i lang tid framover.

Nordseter Vel er tydelig på at Nordseterplanen må gi klare, langsiktige og forutsigbare føringer for de viktigste planaspektene. Samtidig må planen praktiseres med fleksibilitet og åpenhet innenfor de de rammer som er satt.

For NV er hovedpilaren i områdeplanen en velbegrunnet og forutsigbar grensedragnings mellom utbyggingsområder og natur og friluftsområder. Dette må ikke bli gjenstand for stadige omkamper.

Den andre hovedpilaren er at all utvikling innenfor utbyggingsområdene skal styres av Nordseters sterke egenart som gammel setergrend, og tilpasses og styres av hensynet til grendas særpreg og kvaliteter.

Utviklingen av de rene hytteområdene med en begrenset innfylling, er stort sett styrt av gamle planers rammer for hyttebebyggelse, og vil neppe innebære dramatiske utfordringer.

De største mulighetene, men også de største utfordringene, for utviklingen av Nordseter, er utbygging av ny senterstruktur langs Nordsetervegen (A-områdene).

Områdeplanens øvre rammer for bebyggelse, 50% BYA (fotavtrykk inkl. parkering) i inntil 3 etasjer med saltak (loftsetasje), er faktisk ganske romslig, og kan i ytterste konsekvens resultere i en variert og variabel rekke med store og brede bygg («gjøkunger») langs Nordsetervegen og i andre deler av sentrumsområdet (Nevra).

Dette er en utvikling som fra Nordseter Vels side ikke er ønskelig.

Nordseter Vel ønsker å være tydelige på at områdeplanens øvre rammer ikke kan oppfattes som en rettighet, men som en mulighet, og at rammene må veies mot estetiske krav; tilpasning, lokal byggeskikk og arkitektur. Dette betyr at nye rammer og arkitektoniske grep for utbygging innenfor sentrumsområdene (A), som prinsipp må avklares via nye detaljreguleringsplaner for de enkelte utbyggingsområdene.

Og så vil Nordseter Vel igjen understreke den store betydningen av et infrastrukturfond som foreslått. Et slikt fond kunne bety en virkelig stor forskjell for kvaliteten og videreutviklingen på Nordseter.

For Nordseter Vel

Gerd Slinning
Styreleder
Sign.