

Til: Lillehammer kommune

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

Fra: **Sameiet Nevra** v/sameiets styre

Orgnr 927858797

Nordsetervegen 1347, 2618 Lillehammer

[nevrastyret@gmail.com](mailto:nevrastyret@gmail.com)

**vdr sak 23/2564 Høring vdr forslag til områdeplan Nordseter.**

Innspill til planprosess våren 2023.

### **Sammendrag**

Sameiet Nevra støtter planforslagets ambisjon om å beskytte Nordseters særpreg.

Dette kan oppnås gjennom avtrappende Ugrad og reduserte byggehøyder opp mot fjellet i øvre del av Nordseter, og spesielt ingen bygging ovenfor Kausveien. Bevaring av korridor for ferdsel og trekkområde for folk og fe bør sikres opp den gamle slalombakken ved Nevra. Denne bør derfor ikke fortettes eller nedbygges. Moderat fortetting og kommersielle aktiviteter bør legges i nedre del av Nordseter, ned mot krysset mot Sjusjøveien. Evt mindre leilighetsbygg legges i nedre del av planområdet. Ferdsel og trafikk forbedres med gang og sykkelvei langs Nordseterveien og bedre forhold for vending av bussen på Nordseter, samt for skogsløypas kryssing av veien nedenfor servicesenteret på Nordseter. Trafikksituasjonen i øvre del av Nordseterveien og spesielt ved servicesenteret er ikke tilfredsstillende og til dels trafikkfarlig ved større utfarter.

Dessverre viser planforslaget i området **BAA1#2**, en uakseptabel mulighet for høy fortetting, helt i strid med ambisjonene om å bevare Nordseters karakter opp mot fjellet. En foreslått høy Ugrad på 50% og treetasjes bygg er vesentlig høyere enn selv for Oslos nye småhusplan (18%). Småhusplanen omfatter 28000 eiendommer i Oslos urbane villastrøk. Denne foreslåtte tetthet i områder tett oppunder høyfjellet på Nordseter, må bero på en feilvurdering. I planbestemmelsene 1.2 heter det riktignok at for større tiltak (bl.a mer enn 4 enheter) skal det utarbeides detaljplan. Vi frykter likevel at den høye Ugraden i denne delen av områdeplanen sender feil signal og kan friste til pågang av utbyggingsplaner med altfor tett og høy bebyggelse.

### **Generelt**

Vi synes kommunen har lagt fram grundige plandokumenter som viser tydelige intensjoner om å ville bevare Nordseters særpreg. Kommunens utkast til områdeplan presiserer de store kvalitetene i landskapet på Nordseter, med åpne myrdrag, moderate fritidshus og eldre setre innover mot Nevelfjell. Samtidig ligger nesten uberørte naturområder lett tilgjengelig f.eks. rett ovenfor Nevra / Kaussetra og derfra videre ubrudd opp til Lunkefjell, samt tilsvarende opp mot Nevelfjell. Disse kvalitetene må for all del bevares. En må unngå en urbanisering, spesielt i øvre del av Nordseter, samt forhindre at bebyggelsen kryper videre opp mot fjellet. Planen bør legge opp til en suksessivt avtakende utbyggingsgrad og lavere bygningshøyder ettersom man beveger seg opp mot urørt fjellterreng.

## To Alternativer

Planen har to ulike alternativer og vi merker oss at det åpnes opp for å kombinere elementer fra de to planene. Dette er positivt og gir etter vår vurdering mulighet for å skape forbedringer i det endelige plandokumentet. Som hovedgrep mener vi at det bør velges fra alternativ 1 for skånsom utbygging i randsonen mot fjellet, dvs. ingen utbygging ovenfor Kausveien, men fra alternativ 2 for sentrumssonens utbredelse sydover, dvs. ned til krysset Nordseterveien/Sjusjøveien.

## Klatrepark

Vi mener også at det avsatte området til lekepark/klatrepark nede ved krysset bør kunne frigis til bygging av fritidsboliger/mindre leilighetsutbygg og det heller bør åpnes for klatrepark i lia nord for veien opp til Snauskallen, slik det er foreslått tidligere i planprosessen. Dette vil i betydelig grad øke sannsynligheten for at en slik klatrepark blir realisert og at Nordseter også kan bli en sommerdestinasjon, der etablert infrastruktur og etablert næringsvirksomhet i større grad kan få en helårlig inntjening. En slik lokasjon av klatreparken må selvfølgelig skje under forutsetning av at naturverdier i området ikke ødelegges og at tiltaket ikke blir visuelt skjemmende for denne åssiden. Et vellykket eksempel her kan være klatreparken anlagt i Tryvannsåsen i Oslo.

## Sameiet Nevra

er etablert i tidligere Nevra Høyfjellshotell. Hotellet åpnet i 1938.

Nevrabygget var tidlig på 2000 tallet preget av tidens tann og hotelldriften var etter hvert opphørt. Bygget gjennomgikk i 2020-2021 en omfattende og vellykket renovering i regi av utbygger Fazenda AS. Bygget er nå et oppgradert, moderne praktbygg, med et stilrent arkitektonisk uttrykk og tidsmessig teknisk standard. Nevra fremtrer fullt på høyde med det nesten Soria Moria-aktige luksushotellet som Nevra opprinnelig var. Bygget har en prominent beliggenhet i åsen opp mot Kaussetra og Lunkefjell og er synlig på god avstand ved ankomst fra Lillehammer. Bygget har en praktfull, vestvendt utsikt. Nevra har siden starten vært et senter for friluftsliv for sine gjester og nå for alle sameierne. Men har også gitt og gir et viktig bidrag til næring på Nordseter. Det er vanskelig å se for seg at det skal eller bør etableres bygg på Nordseter som gjør Nevra rangen stridig mhp størrelse, plassering og historikk. Videre utbygging på Nordseter må derfor iaktta Nevras enestående kvaliteter som signaturbygg og kjennemerke for Nordseter, visuelt så vel som funksjonelt.

Nevra ble ved oppgraderingen seksjonert til 37 boligseksjoner/ferieleiligheter i størrelse 30-120 kvm. Alle er solgt til nye selvere. Dertil to næringsseksjoner i samsvar med krav fra Lillehammer kommune. Den ene seksjonen er et treningssenter som er åpen for sameierne, samt at det våren 2023 er utvidet med tilbud om tegning av treningsrettigheter blant øvrige interessenter på Nordseter.

Planutkastet legger opp til fritidsbebyggelse nedenfor (vest) Nevra **BAA1#2**. Planen legger opp til en uakseptabelt stor U grad (50%), og inntil tre etasjer høye bygg. En slik tett, bymessig utbygging vil pakke inn Nevra og ødelegge fri sikt inn til bygget. Den skjønnsomme utbyggingen av Nevra nylig, har skapt et signaturbygg, som gir karakter til området og en flott visuell profil fra mange synsvinkler. De leilighetsbyggene som områdeplanen åpner for, rett i forkant av Nevra, har tre etasjer, høy utnyttelsesgrad og skal ligge langs høydekontene. Dette vil på alle måter framtre som en massiv mur foran det eksisterende bygget. Dessuten vil utsikt ut fra leilighetene på Nevra ødelegges, til stor skade for sameierne.

I planen kreves underjordisk parkering til byggene nedenfor Nevra. Dette kan gunstig redusere arealbruk til parkering. For at byggene skal bli mindre dominerende og de underjordiske garasjene ikke kreve for stor inngrep, må gesims/etasjehøyden reduseres og adkomstvei med innkjøring til sokkelgarasjer legges i forkant/nedenfor(vest) av nye bygg.

*Dersom det skal bygges ut på tomten vest for Nevra/ned mot skogsløypa, foreslås at det bestemmes gesimshøyde og bygningsvolum med utgangspunkt i den gamle direktørboligen til høyfjellshotellet, dvs. som for tradisjonell hyttebebyggelse.*

Brannvann: Så vidt vi er kjent med foreligger det ikke nødstrømssikring av brannvannstilførsel til Nevra, og formodentlig ikke området forøvrig. Videre utbygging bør bringe dette i orden.

### **Viktige friarealer og korridorer**

Planen omtaler prisverdig området nord for Heståsen som et bevaringsverdig trekkområde for vilt. Det er også positivt for Nordseter at den sydligste slalombakken avsettes til skileik.

Den nordre alpintraseen, nærmest Nevra, representerer dermed en åpenbar korridor som turtrase og trekkområde for dyr opp mot friområdene ved nedre del av Lunkefjellet, sommer som vinter. Med øket utbygging på nedre del av Nordseter vil behovet øke for alternativ tur/skiløype som avlastning av Reinaveien. Senest våren 2023 opphørte løypekjøring på veien rett over påske, mens fjellet fortsatt bød på ypperlige skiforhold i mange uker.

Vi vil også påpeke at det er et meget aktivt dyreliv i området ved Nevra; Orrfugl, ryper, rev og harer for å nevne noen. Den gamle, nordre slalombakken må ikke fortettes med nye fritidsboliger, men være et friområde som tilrettelegges for turbruk både sommer og vinter.