

Innspill 23/2564

Områderegulering Nordseter

Til: Lillehammer kommune

Fra: Torbjørn Lindemark, hytteeier Seterskogen 28

Jeg er hytteeier på Nordseter i området C1 Bårdsetra. Dette er et hytteområde som er utviklet og bygd ut i de senere år, 2016-2023 hvorav de feste hytter er satt opp mellom 2018 og 2022.

Det fremgår av forslag til områdeplan at eldre reguleringsplaner oppheves, men i henhold til *PLANBESKRIVELSE 3.4 Arealformål – Fellesbestemmelser for byggeområder* at allerede eksisterende bebyggelse og bestemmelser for den enkelte sonen videreføres i all hovedsak:

3.4 Arealformål – Fellesbestemmelser for byggeområder

3.4.1 Fritidsbebyggelse (FB)

Felt regulert til FB, fritidsbebyggelse, er lokalisert i sonene A-D med forskjellige bestemmelser som størrelse og utforming avhengig av sonetilhørighet. Den allerede eksisterende bebyggelse og bestemmelser for den enkelte sonen videreføres i all hovedsak. Dette for å bevare Nordseters identitet og særpreg.

Som relativt nylig tomtekjøper og nå hytteeier på Bårdsetra er dette et viktig prinsipp; dvs. at premisene som lå til grunn for å kjøpe og bygge ut tomt videreføres. I det store vil da også de nye bestemmelser være tilsvarende nåværende i forhold til generelle bestemmelser gitt i 2.2 og spesifikke for Sone C FB gitt i 7.3.2, men med noen endringer i forhold til dagens reguleringsplan og praksis. Mine innspill henspiller seg direkte til disse endringene:

1) Fortetting

Når det gjelder fortetting mener jeg enkelte punkter i PLANBESTEMMELSE avviker fra PLANBESKRIVELSENS intensjon om at allerede eksisterende bebyggelse og bestemmelser videreføres.

I generelle retningslinjene for bebyggelse og anlegg står følgende om fortetting i forslag til PLANBESTEMMELSER 2.2.4 Fortetting:

2.2.4 Fortetting

- a. Der reguleringsplan ikke sier annet skal både gjenværende og nye tomter være min. 0,8 daa ved deling av bebygd tomt.
- e. Områdene kan fortettes under forutsetning at avstanden mellom nye og eksisterende hytter målt fra yttervegg til yttervegg er mer enn 25 meter.

Gjeldende Reguleringsplan og Arealplan for Bårdsetra er gjennomarbeidet med en helhetlig plan for infrastruktur, friområder og tomteinndeling og har vært gjennom en omfattende beslutningsprosess. Tomtestørrelser er vesentlig større enn henholdsvis 0,8 daa. I det nye forslaget

er det imidlertid ikke lagt inn noen begrensninger utover denne generelle formuleringen på 0,8 daa gitt avstand større enn 25 meter.

Det er også uklart hva som spesifikt er foreslått som fortetting i sone C1. Fra *PLANBESTEMMELSER 3.9.3 Sonebeskrivelse SoneC: C1 Bårdsetra, C2 Landetjern og Lillehammer Seter, C3 Høggjellia sør, C4 Trondsmyra og C5 Heståsen:*

Sone C1 er nært ved fullt utbygget i henhold til det potensialet som ligger i gjeldende reguleringsplaner. Det er foreslått et fåtall nye fritidsboliger som fortetting i sone C1. Dersom alternativ 1 blir vedtatt, vil foreslåtte massedeponi (BAA2) bli lokalisert i sone C1 og det reguleres fritidsbebyggelse (FB) på Sandbakken.

Er foreslått fortetting er ment kun å referere til regulering av fritidsbebyggelse på Sandbakken, ved at det tillates fradeling av FB-tomter regulert og bebygd i henhold til nåværende reguleringsplan eller om det og evt. regulering av nye tomter i sone GN?

Som tomtkjøper/eier på Bårdsetra forventes det at reguleringsplanen og derved tomteinnndeling på allerede regulerte/bebygde hyttetomter videreføres uten vesentlige endringer slik det også er beskrevet i Planbeskrivelse «3.4 Arealformål – Fellesbestemmelser for byggeområder» gjengitt over. Store tomter og god avstand mellom hyttene var en av de viktigste premisene for vårt kjøp av tomt. Slik forslag til ny reguleringsplan er fremlagt vil det kunne åpnes for tomtedeling som gir vesentlig mindre tomter og avstand mellom hyttene enn de forutsetningene vi la til grunn for vårt kjøp gitt av reguleringsplanen.

Forslag til presisering for å tilfredsstille formulering i PLANBESKRIVELSE:

For sone C1 tillates ikke fortetting ved fradeling av allerede regulerte/bebygde hyttetomter.

2) Gjerder/Inngjerding:

Praksis for Bårdsetra i dag er at det etter søknad tillates inntil 400 m² med inngjerdet uteoppholdsareal på tomten utenom bebygd areal. I foreslåtte planbestemmelser er dette redusert til 200 m².

Alle tomtene i området er anskaffet under de samme betingelser. Likebehandling av eiere bes opprettholdt ved at dagens praksis videreføres. I.e. det kan tillates inntil 400 m² etter søknad.

Med vennlig hilsen



Torbjørn Lindemark

Hjemadresse: Hans Øverland vei 14a, 1363 Høvik

Hytteadresse: Seterskogen 28, 2618 Lillehammer