

## **Innspill til områderegeringsplan for Nordseter 23/2564**

### **Innspill Einar Jonsbu, eier av hytte i Grøtåsetervegen 14, gnr. 71 og bnr. 13**

Hytta er trolig bygd i 1930-årene med en tomt 3161 kvm. Hytta har 112 kvm BYA og 100 kvm BRA. Tomten er åpen og nedbeitet og skaper et seterløkkepreg. Tilstanden til hytta ble i 2021 vurdert av takstmann i forbindelse med salg. Hytta ble karakterisert som et renoveringsobjekt grunnet råte og forfall, og deler av hytta er anbefalt revet og gjenoppbygd. Det er ikke vinterbrøytet bilvei til hytta

Hytta ligger i dag i område regulert som friluftsområde. I den nye reguleringen vil hytta en Alternativ 1 være regulert som Spredt fritidsbebyggelse (LSF) med omliggende LNF. I Alternativ 2 vil tomten inngå i sone B3 frittliggende fritidsbebyggelse

#### **Innspill til Planbestemmelser:**

##### 4.1.1 LNF – Spedt fritidsbebyggelse, LSF

b. Ved tiltak tillates samlet bebygd areal maksimalt BYA 70 kvm

g. Bebyggelse skal bestå av en hovedhytte. Anneks / uthus/ frittstående bod o.l. skal klart underordne seg hovedhytte i høyde og volum

j. Det tillates ikke nye enheter. Eksisterende hyttes kan restaureres og vedlikeholdes. Ved totalskade tillates gjenoppføring av dagens bygningsmasse.

##### Innspill:

- Totalskade må også omfatte råte og forfall, og ikke kun brann. Det vil dermed være mulig å beholde preget av de gamle hyttene i størrelse som omgis av åpne og nedbeitede tomter. Dette har preget de øvre delene av Nordseter / Grøtåsetervegen i snart 100 år.
- Bod som følger punkt g. må tillates selv om totalt bebygd areal overgår grense i punkt b. Behovet for bodplass til ved, redskaper og fritidsutstyr har økt for de gamle hyttene da bruken i dag er hyppigere og veldig forskjellig fra for 100 år siden. Det ønskes tilføyd til planbestemmelsen at bod/anneks opp til 20 kvm kan settes opp for eksisterende hytter gitt bod er i henhold til punkt g.

##### 7.2.2 Frittliggende fritidsbebyggelse FB i Sone B

b. Maks tillatt bebygd areal (BYA) 120 kvm, fordelt på hovedhytte 90 kvm og uthus/anneks 30 kvm. I tillegg tillates det inntil 20 kvm terrasse /plattung

##### Innspill:

- Eksisterende hytter (2 hytter) skal kunne beholde dagens bygningsmasse av hovedhytte ved selv om denne overgår krav satt i punkt b. om maks 90 kvm for hovedhytte. Det gamle preget på Nordseter vil beholdes med de to eksisterende hyttene fra 30-tallet i uttrykk og størrelse i sone B3 selv ved rehabilitering av de tradisjonelle tømmerhyttene. En gammel hytte fra 30-tallet er ikke så arealeffektiv som nybygde hytter er i dag, selv med rehabilitering og noe modernisering.

- I planbeskrivelse oppgis det krav til detaljregulering for sone B3. Hytta i Grøtåsetervegen 14 har grunnet råte og forfall et overhengende behov for en rask prosess for rehabilitering. Det ønskes derfor at rehabilitering av eksisterende hytter kan gjennomføres umiddelbart uavhengig av detaljregulering dersom Alternativ 2 med utbygging av sone B3 vedtas. Det er grunn til å tro at detaljregulering ikke vil foreligge før sone B3 planlegges for utbygging av grunneiere. Dersom dette tar tid, eksempelvis flere år, vil hyttas tilstand forverres og det er usikkert om opprinnelig tømmerhytte kan rehabiliteres og istandsettes. Det gamle preget av de eksisterende tømmerhytta vil dermed gå tapt, samt at jeg som eier ikke får realisert prosjektet med å istandsette den gamle tømmerhytta til en beboelig fritidsbolig.