

postmottak@lillehammer.kommune.no

23/2564 - MERKNADER TIL PLANFORSLAG OMRÅDEREGULERING NORDSETER

Det vises til mottatt varsel via Digipost den 23.5.2023, med brev datert 16.5.2023.

Først vil jeg takke for et omfattende og gjennomarbeidet grunnlagsmateriale for Områderegulering av Nordseter. Besluttende myndigheter gis dermed et godt grunnlag med faglige vurderinger for å følge opp med vedtak i tråd med planprogrammets forutsetninger og de forventninger dette legger opp til.

- **Jeg vil anta at revidert og endelig Områderegulering fører til at Nordseters kvaliteter beholdes.**
- **Planen skal gi et godt styringsverktøy for å beholde og utvikle Nordseter som en god og attraktiv fritids- og feriedestinasjon på kort og lang sikt.**
- **Mulighetsrom i planforslaget for Nevra-tomten synes å ha manglende fokus på stedlig tilpasning av bebyggelse og byggehøyder, nær- og fjernvirkning – samt hensyntagen til Nevra-bygget og nabo-eiendommene virker være fraværende.**
- **Med sterk bekymring for kommersielt press og rask utbygging, kan Nordseter påføres uopprettelig samfunnsmessige skader i øvre del opp mot fjellet.**
- **Planforslaget åpner opp for en meget kraftig utbygging på Nevra-tomten, noe som vil være fremmed og ødeleggende for Nordseter.**
- **Videre savnes bedre ivaretagelse av den sårbare naturen og myrområdene omkring Nevra. Spesielt den begrensede hensyntagen til utfordringene knyttet til regn og overvann/flomfare og hydrologiske anbefalinger fremført i grunnlagsmaterialet gir grunn til bekymring.**
- **Jeg oppfordrer spesielt til at utbyggingen av Nevra-tomten vurderes på nytt.**
- **Videre er min eiendom (66/28) tilstøtende Nevra og innen samme planområde, og må sees i sammenheng samt gis samme utviklingsmuligheter som naboeiendommen (Nevra-tomten).**

KAUSVEGEN - VINTERBRØYTET HELÅRSVEG

For egen del og på vegne av Kaus veglag hvor jeg er styreleder, er jeg glad for at det i saksfremlegget legger frem egen sak 4. Kausvegen reguleres til helårsveg med vinterbrøyting. Dette øker bruksverdien og sikkerheten for oss i Kausfeltet. Vi kan iverksette den lenge etterlengtede brøytingen med en vedtatt plan, forhåpentlig vis vinteren 2023-24. Sikkerheten med å kunne få inn blålysetatene er viktig for vår alles helse og ved tilfelle av brann og skader kan liv og verdier reddes.

OVERVANN, REGN OG FLOM / HYDROLOGI – FAGLIGE VURDERINGER

Jeg er sterkt bekymret over planforslagets begrensede hensyntagen til hydrologenes søkelys på overvann, regn og flomfare i øvre del av Nordseter. Erosjon og skader på terrenget MÅ unngås, og planene som nå vedtas skal beskytte og sikre naturen for all fremtid.

Det gir undring når muligheter for utbygging kan synes å gis fortrinn og prioriteres framfor langsiktig lokale investeringer og bevaring av vår sårbare natur.

Flom og overvannsanalysen som følger vedlagt områdeplanen er klinkende klar og belyser sårbare områder i vår vakre natur på Nordseter.

- Rapporten til hydrologene beskriver at utbygging må begrenses og stedvis unngås for ikke å bygge inn større sårbarhet med økt flomfare. Erosjon og økt sedimenttransport må unngås!
- Område G33 nedenfor Nevra er spesielt fremhevet i grunnlagsrapporten for utbygging som sårbart område (RØDT) og må vurderes spesielt og hensyntas.
- Områdereguleringen synes å tillate kraftig utbygging ovenfor og inn mot område G33.
- Med svakt styringsverktøy i planene er det tvilsom om sårbart areal spares og uopprettelige skader på våtmark og myr blir resultatet.
- Videre er det ihht rapporten søkelys på å etterstrebe vern av vegetasjonssoner.
- Uten eksisterende og urørt vegetasjon ødelegges naturen. Reetablering av vegetasjon tar svært lang tid på fjellet og store uopprettelige skader etableres.

Områdeplanen gir mulighet for svært stor og uopprettelig skade på naturen og øvre Nordseters særpreg. Utbygger av Nevra-tomten har allerede utført oppfyllinger på hele sør-vestsiden av det gamle hotellet og mot myrområdene og den gamle skibakken. Med muligheter for videre utbygging og terrenginngrep i skibakken vil siste rest av eksisterende vegetasjon fjernes og erstattes av parkeringsplasser, bygninger og hustak istedenfor naturlig vegetasjon, folk og dyreliv.

- **Det undres meg at planen for område BAA1#2 - Nevra blir fremmet med så lite fokus på Nordseter sin sårbare natur, fremført med sterke ord i fra fagekspertenes vurderinger og råd.**
- **Jeg oppfordrer administrasjonen og politisk myndigheter i Lillehammer kommune, til å ta klimaendringer og faglige råd på alvor, og redusere muligheten for utbyggingen på Nevra-tomten betydelig.**

UTBYGGINGSGRAD OG SENTRUMSUTVIKLING

Med bekymring ser jeg at store områder, fordelt helt fra Sandbakken til Nevra kan utvikles til «sentrum» og «næring». Jeg tenker dette er feil veg å gå, lite i tråd med planprogrammet, og vil ikke være med på å utvikle Nordseter med langsiktig investeringer. Sentrum bør etableres i tilknytning til eksisterende virksomheter for å gi næringsgrunnlag og mulighet for helårsdrift.

- Det er etter min oppfatning feil å trekke «sentrum» inn rundt Nevra, nedenfor Kaus-setra og helt inn i det etablerte Kaus hyttefelt.
- Utbyggingen som tillates på Nevra-tomta med foreliggende planer, er helt ute av proporsjoner og vil ødelegge Nordseters særpreg for all fremtid.
- Områdeplanen er alt for «åpen» på Nevra-tomten og gir etter min oppfatning ikke styringsmulighet for kommunen eller berørte/omgivelsene, men gir utbygger en stor mulighet for enorm utbygging.
- Samfunnsnyttene er minimal og konsekvensene store og uforutsigbare.
- Fagekspertises råd og veiledning for ivaretagelsen av myr, overvann, flom og eksisterende vegetasjon er IKKE hensyntatt godt nok. Dette kan gi store uopprettelig samfunnsmessige konsekvenser.
- **Et mer nyansert planverktøy med styringsmulighet og i tråd med planprogrammet MÅ inn i planen.**

Nedre del av nordre skibakken (nedenfor Kausvegen) mellom meg (66/28) og Nevra MÅ bevares som absorbent for regnvann og gi fremkommelighet for folk, beitedyr og vilt. Grøntdraget (GN) er det naturlige skillet mellom urbaniseringen og den gamle fritidsbebyggelse på øvre Nordseter. En utbygging av skibakken vil fjerne et historisk grønt- og sikt-drag, og viktig forbindelse for dyr og folk mellom Nordseter og fjellet må ikke erstattes med tre etasjer høye bygg.

Visuelt og hydrologisk vil det være en tragedie for Nordseter om grøntdraget fjernes. Det vil også kunne medføre uopprettelig samfunnsmessig skade.

Min oppfatning er at utadrettet næringsvirksomhet må utvikles rundt etablerte virksomheter i øvre del av Nordseter. Klatrepark, skitrekke for barn og akebakke bør utbygges i nærhet til eksisterende infrastruktur og parkeringsmuligheter. Dagens fjellkafe med mini-butikk og utleie kan videre utvikles. Om det legges til rette for å konsentrere utviklingen, kan det skapes arbeidsplasser og mulighet for helårsdrift. Nedre del av skibakken ved Nevra er i dag mye benyttet som turtrase mot fjellet, lek og aking, og jeg oppfordrer til å bevare dette unike tilbudet som tilgjengelig for alle ved å regulere en grønn trase mellom Nevra som utviklingsområde og Kaus hyttefelt. Den grønne eksisterende vegetasjonen er utrolig viktig på Nordseter for å ivareta regn- og flomvannet. Ref. plangrunnlagets rapport for overvannshåndtering/faglig sterke anbefalinger fra hydrologene. Nevra-tomtens utbygging må i særdeleshet vurderes ift overvann, og den foreslåtte høye utbyggingsgrad og byggehøyder, vil endre øvre Nordseter totalt.

MÅL OG AMBISJONER - FORTETTING MED KVALITET (Planprogram og Saksforklarende notat)

Planprogrammet fastlegger ambisjonsnivå 3 med moderat utbygging for næring og middels for fritidsbebyggelse.

Jeg kan ikke se at planforslaget følger opp vedtatt Planprogram og Saksforklarende notat med prinsipper for øvre del av Nordseter og Nevra-tomta spesielt.

- Den foreslåtte planutnyttelsen av Nevra-tomta synes for meg å gå langt utover ambisjonene og vil forringe kvaliteten på Nordseter betydelig.
- Gis det de muligheter for fortetting som planen viser, følger ikke planen opp de forventninger som er gitt.
- Utbygger kan oppføre tilbygg, tilnærmet like høyt som dagens ærverdige restaurerte hotellbygg og kunne anbringe nye leilighetsbygg i opptil tre etasjer på hver 3,5 m + saltak rundt på eiendommen.
- Planen setter ingen krav eller føringer om differensiering av byggehøyder som kunne gitt tilnærming mot dagens Kausfelt med lav fritidsbebyggelse eller spesielle krav om hensyntagen til Kaus-setra.

Blir disse planbestemmelsene vedtatt, vil eiendomsutvikleren kunne påføre stor og uopprettelige samfunnsmessig skade i øvre del av Nordseter.

- Flere tilliggende eiendommer (hvorav min, sør for Nevra-tomten) vil utvilsomt forringes betydelig i kvalitet, noe som strider mot prinsippet i saksfremlegget pkt 4.4 Fortetting med kvalitet.
- Pkt.4 Fortetting med kvalitet, beskriver at eksisterende tomter ikke skal forringes mht. opplevelseskvalitet rundt eiendommen. Eksisterende tomter som allerede ligger med god avstand til bebyggelse skal beholde dette, for å gi forutsigbarhet og bevare eksisterende karakter.
- Bebygges skibakken mellom meg (Kausvegen 33, gnr/bnr 66/28) og Nevra ut som planforslaget gir muligheter for – noe som er overveiende sannsynlig om planforslaget vedtas, er dette sterkt i strid med planprogrammets prinsipper.

Område BAA1#2 (Nevra-tomten) MÅ spesifikt underlegges samme tydelige krav til detaljregulering som øvrige utbyggingsområder på Nordseter. Det synes underlig at dette ikke er spesifikt med i planbestemmelsene for Nevra-tomten.

OPPSUMMERING

Området BAA1#2 (Nevra-tomten) må nedskaleres og tilpasses stedet og omgivelsene.

Min eiendom (Kausvegen 33 - gnr/bnr 66/28) MÅ gis samme mulighet til utvikling som på Nevra-tomten og tilsvarende reguleringsbestemmelser som område BAA1#2.

- Det er et svært unaturlig skille ved at min eiendom blir liggende tilgrensende utviklingsområdet (BAA1#2), om den ikke gis samme utviklingsmuligheter (Nevra-tomten).
- Planene for område #2 må tilpasses planprogrammets føringer og de gode intensjonene om et Nordseter med kvalitetene i behold og i tråd med saksfremleggets pkt. 4.1 Politiske føringer samt pkt. 4.4 Fortetting med kvalitet.
- Arbeidet frem mot Områdereguleringen av Nordseter skulle gi forutsigbarhet, og det fremgår av saksfremlegget at frittliggende eiendommer med stor avstand til eksisterende bebyggelse skulle få beholde sin kvalitet.
- Det MÅ reguleres en nedskalert og differensiert utbygging på Nevra-tomta med tilpasning inn mot fritidsbebyggelse og eksisterende hytter.
- Faglige vurderinger og råd fra hydrologer MÅ ivaretas og begrense utbyggingen av sårbar natur i øvre Nordseter.
- Planene må ivareta signalbygget Nevra som en av landets første høyfjellshotell og la dette få leve i sin prakt uten 10-12 meter høye leilighetsbygg omkring seg.
- Eiendom gnr/bnr 66/28 ble i 1938 (samme år som Nevra-hotellet ble bygget) utskilt fra Nevra-eiendommen, og siden vært fritt beliggende fritidseiendom i LNF.

Eiendom gnr/bnr 66/28 blir kraftig kvalitetsforringet med utbygging i skibakken mot min eiendom samt nedenfor Nevra slik planfremlegget gir rom for.

- Skibakken nedenfor Kausvegen må beholdes som grøntområde, for å beskytte naturen og sikre mot flom og erosjon.
- Den må reguleres til GN som et naturlig skille mot eksisterende hytteområde og ferdselsveg for dyr og folk, samt som en viktig akse mellom fjellet og bebyggelsen.

Jeg håper mine innspill tas inn i revidert områdeplan og spesielt at bekymringen knyttet til sårbar natur, hydrologi og området rundt Nevra-eiendommen vurderes nøye.

Lillehammer/Oslo, 3. juli 2023

Olav Sand