

Lillehammer kommune
Planavdelingen
postmottak@lillehammer.kommune.no

Dato: 06.07.2023
Deres ref.:
Fil: P:\Prosjekter\22065\2 MYND\2.0 INNSPILL OMRÅDEPLAN\Innspill høringsrunde områdeplanen\22065-230706 innspill høring områdeplanen for Nordseter.doc

22.065 NORDSETER FJELLSTUE OMRÅDEPLANEN FOR NORDSETER – INNSPILL I HØRINGSRUNDE

Det vises til forslag til områdeplan for Nordseter lagt ut på høring i mai 2023 med høringsfrist 12. juli 2023. På vegne av Nordseter Fjellstue/Ersgaard AS har vi følgende innspill til områdeplanen:

1.4 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

1.4.3.2 Materialvalg

Pkt. c Sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørmur av råkopp e.l. stein.

Innspill: Kravet gir lite fleksibilitet for større tiltak over flere etasjer.
Det bør utarbeides egne bestemmelser eller gjøres unntak for større prosjekter.

Pkt. d Alle tak innenfor samme tomt skal tekkes med samme materiale.

Innspill: Kravet gir lite fleksibilitet for større tiltak.
Ved større prosjekter bør det tillates at mindre vesentlig takflater (som f.eks. garasjer og boder) har annen materialbruk enn de dominerende takflatene.

Pkt. f Det tillates kun saltak.

Innspill: For større tiltak bør det kunne gjøres unntak for deler av bebyggelsen (som f.eks. garasjer og boder) så lenge den dominerende takformen på eiendommen er saltak.

1.4.10 Parkering

Pkt. b Følgende parkeringsnøkkel skal brukes som minimum:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet/fritidsbolig
- En gjesteplass pr. fem enheter

Innspill: Parkeringskravet er høyt dersom en skal legge til rette for en bærekraftig utbygging på Nordseter med økt bruk av kollektivtransport. Minimumskravet bør reduseres for hver enhet og for gjesteparkering, samtidig som det bør opprettholdes en mulighet for å etablere 1 p-plass pr. enhet for utbyggere som ønsker dette.

1.5 MILJØKVALITET

1.5.3.1 For områder regulert til bebyggelse og anlegg gjelder følgende:

Pkt. b Det tillates maksimalt 3 lyspunkt pr. eiendom.

Innspill: For større tiltak bør flere lyspunkter være tillat.

1.6 GJERDER/INNGJERDING, FLAGGSTENGER, PORTALER OG LEVEGGER

1.6.1 Gjerder/inngjerding

Pkt. b Det kan etter søknad tillates inntil 200m² med inngjerdet uteoppholdsareal på tomten.

Innspill: For større tiltak må inngjerdet areal tilpasses antall enheter.

2.3 KOMBINERT SENTRUM- OG FRITIDSFORMÅL

Pkt. b Eksisterende utleievirksomheter i BAA1 skal opprettholde minimum 30% av fritidsboligene til kommersielt formål. Prosentandelen kan avvikes gjennom detaljregulering.

- Innspill:
1. Vedr eksisterende utleievirksomheter:
For eksisterende utleievirksomheter bør ingen andel reguleres til kommersielle formål. Eksisterende utleievirksomheter bør likebehandles med tidligere detaljreguleringer fra næring til fritid som ikke har utleieplikt, som f.eks. Nevra, Nevelfjell Hyttesameie mfl.
 2. Vedr ny konsentrert fritidsbebyggelse:
For ny konsentrert fritidsbebyggelse som inngår i annen næringsdrift bør ingen enheter eller arealer reguleres til pliktig kommersiell virksomhet. Ingen enheter som bygges og selges bør ha utleieklausul. Begrunnelsen for dette er at det er vanskeligere å selge enheter med utleieklausul. Vi opplever at mange på Nordseter likevel ønsker å leie ut sin fritidsbolig, og at næringsgrunnlaget derfor ivaretas. Vi viser til regjeringens reguleringsveileder: «*Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk, bør området reguleres til fritidsbebyggelse med bestemmelser som sikrer at det legges særskilt til rette for mulighet for utleie, men uten utleieplikt.*»

7.1 SONE A (SENTRUMSSONE)

7.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Pkt. c Bebyggelsen skal ha saltak mellom 22 og 35 grader.

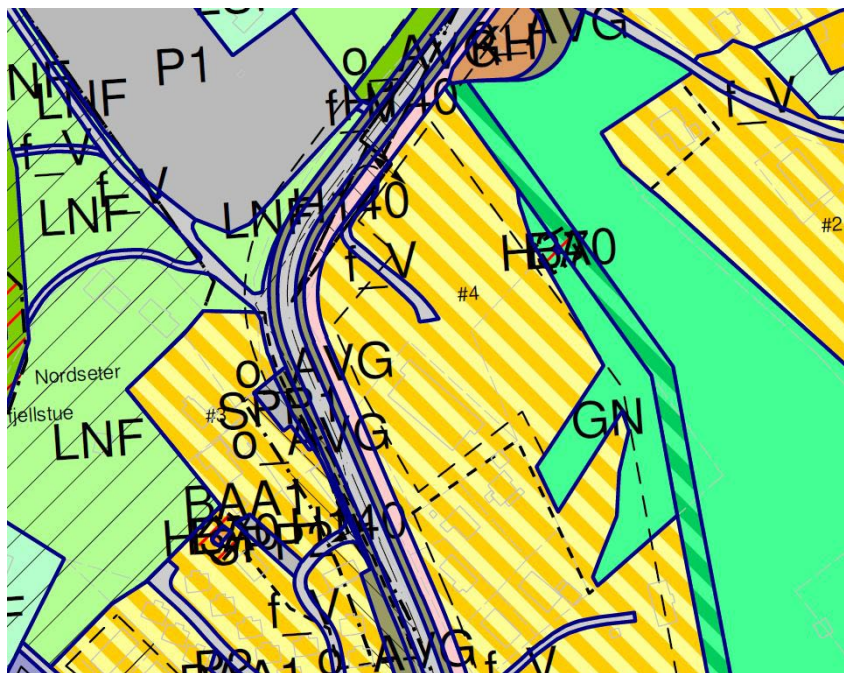
Innspill: For større tiltak bør det kunne gjøres unntak fra saltakskrav for deler av bebyggelsen (som f.eks. garasjer og boder) så lenge den dominerende takformen på eiendommen er saltak.

7.1.7.3 Bestemmelsesområde #3 Nordseter fjellstue.

Pkt. a Det stilles krav til detaljreguleringsplan.

Innspill: Krav til detaljreguleringsplan tas ut av planen. Detaljerte bestemmelser utarbeides av utbygger/plankonsulent og tas inn i områdeplanen.

INNSPILL TIL PLANKARTET FOR NORDSETER FJELLSTUE #3



- Byggegrense bør tilpasses utarbeidet prosjekt og endres til byggegrense som er avtalt med Innlandet Fylkeskommune, Samferdselsavdelingen. Avtalt byggegrense er 8 meter fra ytterkant veg.
- Parkering langs Nordsetervegen bør tas ut.
- Adkomstvei bør tilpasses utarbeidet prosjekt.

Vi ser fram til en god dialog med planavdelingen i det videre arbeidet med utarbeidelse av detaljerte bestemmelser for Nordsetertunet.

RAM arkitektur
v/Hilde Grøneng

A handwritten signature in blue ink that reads "Hilde Grøneng". The signature is written in a cursive, flowing style.

sivilarkitekt MNAL | partner

Kopi: Nordseter Fjellstue v/Bettina Haslev Nordbye
Ersgaard AS v/Werner Forr Nystuen