

## Innspill til Områdereguleringsplan for Nordseter 2023 Ref. sak 23/2564

Generelt veldig positivt med høring i forbindelse med framtidig utvikling av Nordseter-området. Seterløkka mi på Nordseter samt grunnen jeg eier på Grøtåsen berøres av planforslaget. Mine kommentarer følger nedenfor.

### LØKKA:

Bakerst i dokumentet ligger to kart hvor beliggenheten til løkka mi og Krøtterråket klargjøres.

Fakta om seterløkka:

- Størrelsen er ca. 7 mål
- Seteren består av et seterhus og en låve, begge deler i dårlig stand og ikke i bruk siden ca. 1970
- De siste 45-50 årene har det ikke blitt drevet landbruksvirksomhet på løkka
- 4 fritidshytter, ble i sin tid festet bort av min bestefar og far; de eldste helt tilbake til 1930-tallet

I planforslaget kategoriseres løkka inkl. seteren som LNF, mens de 4 hyttene klassifiseres som LSF.

Løkka: Som sagt har det ikke blitt drevet landbruksvirksomhet på løkka de siste 45-50 årene. Det siste jeg husker var at min far hadde foringsokser der om sommeren. Småbruket på Lillehammer brukes nå til produksjon av for og skogsdrift. I denne sammenheng har løkka i dag ingen verdi (lite område, ulendt, ulønnsomt).

Det er de som har hytte på løkka som har glede av den. Den ligger forholdsvis skjermet til og har liten betydning for allmennheten. Løkka er også inngjerdet.

Seteren: I dårlig forfatning og ikke i bruk de siste 50 årene. For ca. 20 år siden vurderte jeg å renovere bygningene, men ble frarådet av snekkeren jeg brukte på den tiden. Konklusjonen den gangen var at bygningsmassen er i så dårlig forfatning at det må bygges nytt. I et LNF-område er det ref 4.1.a kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, naturfriluftsmål, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette gir for meg ingen mening her siden det ikke drives landbruksvirksomhet på løkka.

Fritidshytter: Det dreier seg her i utgangspunktet om 4 tilårskomne hytter som trenger oppgraderinger for å oppfylle dagens krav. To av hyttene har allerede blitt modernisert, en for en del år siden samt en nå i den senere tiden. Her har det blitt gitt dispensasjoner fra LNF/LSF-reglene og de er ikke til å kjenne igjen i forhold til de opprinnelige hyttene. Jeg vet også at de andre 2 hytteeierne ønsker modernisering/utvidelser av sine hytter og de bør vel da behandles på samme måte som de andre eierne. LNF/LSF-regelen passer altså ikke.

Oppsummering av mitt forslag ifm. løkka tilhørende 83/1:

- Dagens avgjørelser må baseres på situasjonen i dag og ikke for 50 år siden. Det er lenge siden det har vært drevet landbruk på løkka mi.
- Løkka legges i kategori Fritidsbebyggelse (FB), siden det ikke drives landbruksvirksomhet og at det allerede er fritidsbebyggelse der. Vil også være i samsvar med byggetillatelsene som har blitt gitt for hyttene de siste årene.
- Det åpnes for hyttebebyggelse på løkka tilsvarende som ellers i området. Vil i så fall finne gode løsninger sammen med samarbeidspartnere og Lillehammer Kommune.

- Grense mellom FB og LNF følger Krøtterråket, som kan opparbeides til å bli ei fin gutu for de som går tur / på ski. LNF-området vil da følge en mer naturlig linje og ikke ta en sving innom løkka mi.

### GRØTÅSEN

Jeg har i mange år betalt eiendomsskatt for en ubebygde festetomt 83/1/10 på Grøtåsen. Skattegrunnlaget er 500.000,- kr. Jeg antar at grunnlaget er fastsatt på basis av gjeldende reguleringsplan fra 1980.

Nå foreslås sletting av tidligere reguleringsplaner – Fåberg øst hytteområde 6 nr 60 og 60-1.

Det er urimelig for alle som har tatt utgangspunkt i nåværende regler.

Foreslått byggeskikk (påler) er ikke utprøvd i dette området og innebærer en ekstra risiko. Hva f.eks. med vanntilførsel og fare for frosne rør om vinteren i dette værharde klimaet?

Bygging på påler og hyttestørrelse (50 + 20 m<sup>2</sup>) vil påvirke verdien negativt, og det kan ikke ha vært hensikten. Hvordan skal kommunen kompensere for tapte verdier?

Hytter bør tillates i henhold til dagens praksis i området. Vanlig byggeskikk som i dag bør tillates.

Forslaget innebærer også stor avstand mellom hyttene og liten utnyttelsesgrad av området.

Avstanden bør enkelte steder kunne reduseres til f.eks. 15 meter uten å gå på bekostning av trivsel / kvalitet.

Oppsummering av mitt forslag ifm. grunnen på Grøtåsen tilhørende 83/1:

- Alle hytter og usolgte tomter som lå inne i planen fra 1980 får samme arealbestemmelser som i reguleringsplanen fra 1980
- Det bør åpnes for grunnmur «under torva» slik det har blitt gjort så langt i området. Vanlig byggeskikk som i dag tillates
- Avstanden mellom hyttene kan reduseres en del uten å gå på bekostning av trivsel / kvalitet

Og til slutt: Jeg håper man kan lempe litt på alle krav og restriksjoner som ligger i planutkastet, slik at jeg som grunneier også får mulighet til å delta og bidra til framtidig utvikling på Nordseter. Slik forslaget nå foreligger blir det grovt sett «status quo» for mine områder.

Med vennlig hilsen

Leif Røislien (sign)

Eier 83/1

Vedlegg: Se 2 kart over løkka på de neste sidene!



