

Lillehammer kommune  
Planavdelingen  
[postmottak@lillehammer.kommune.no](mailto:postmottak@lillehammer.kommune.no)

Dato: 07.07.2023  
Deres ref.:  
Fil: P:\Prosjekter\22016\2 MYND\2.0 OMRÅDEPLAN FOR NORDSETER\Innspill høring Områdeplanen\22016-230630 innspill høring områdeplanen for Nordseter.doc

## 22.016 NORDSETERTUNET 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 at utbygger for Nordsetertunet, Tronrud Eiendom 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 200m<sup>2</sup> 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: Nordsetertunet er ikke en eksisterende utleievirksomhet, men et nytt utbyggingsområde. Området er planlagt utbygd med nye fritidsleiligheter for salg. Ved salg av fritidsleiligheter er det en stor ulempe om leilighetene har utleiekrav. Mulighet for utleie vil derimot være et salgsovertrinn. Fritidsleilighetene i Nordsetertunet bør derfor planlegges med fleksibel planløsning, tilstrekkelig oppbevaringsplass og robust materialbruk som stimulerer til utleie. Erfaring viser at mange fritidsleiligheter blir leid ut selv om det ikke er krav om utleie, og intensjonen om å styrke næringsgrunnlaget på Nordseter vil således ivaretas.

Siden Nordsetertunet ikke er eksisterende utleievirksomhet, ber vi om at utleiekravet på 30% ikke blir gjeldende for dette området. Dette er også i tråd med regjeringens reguleringsveileder som sier: «*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.

### 7.1.7.4 Bestemmelsesområde #4 Nordsetertunet

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 NORDSETERTUNET #4



- Byggegrense bør tilpasses utarbeidet prosjekt
- Adkomstvei til eksisterende bygg bør tilpasses utarbeidet prosjekt eller tas ut av plankartet og sikres gjennom bestemmelser.

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



sivilarkitekt MNAL | partner

Kopi: Tronrud Eiendom AS v/Ellen Grønlund