

Til Lillehammer kommune

11. Juli 2023

Høringsuttalelse / Tilbakemelding på forslag til plan for områderegulering Nordseter 23/2564

Innledning

Lillehammer kommune har i forbindelse med utarbeidelse av arealplan lagt føringer for videre utvikling av området Nordseter, og har også vedtatt at det skal utarbeides en egen områdereguleringsplan. Denne er nå ute til offentlig høring.

Nedre Nordseter Fjellgrend Hytteeierforening (NNFH) er en interesseorganisasjon for hytteeiere i Seterskogen og Vintervegen med ca. 80 hytteeiere. NNFH har et eget styre som i henhold til formålsparagrafen i vedtektene skal ivareta medlemmenes rettigheter og felles interesser. NNFH vil med dette gi sin tilbakemelding på utkast til områdereguleringsplan.

Vår tilbakemelding er todelt. Del 1 omhandler planbeskrivelsen og del 2 tar for seg planbestemmelsene.

Del 1: Områdereguleringsplan- planbeskrivelse

Planbeskrivelsen ser ut til å være et gjennomarbeidet dokument, og resultatet av et grundig arbeid som i stort ivaretar føringene som er gitt fra politisk hold. Kommentarer er forsøkt organisert etter planprogrammets føringer for områdereguleringen.

Sentrum

Plassering av sentrum på Nordseter er kinkig: Ønsket om konsentrasjon av sentrum, sett opp mot andre forhold som kundegrunnlag og trafikkforhold gir ikke automatisk en naturlig løsning. Dette har blitt godt drøftet i planbeskrivelsen, hvor blant annet problematikken med økt trafikk fra krysset til Sjusjøen og opp til øvre del løftes frem. Vi er enig i at denne veistrekningen, som også er eneste måten å ta seg frem for myke trafikanter, allerede har utfordringer i forhold til trafiksikkerhet.

I de senere årene har mesteparten av hytteutbyggingen funnet sted i den nedre delen av Nordseter. Dette gjelder blant annet Bårdsengsætra, Sandbakken og Lillehammer seter, hvor bebyggelsen er høystandardhytter. Planbeskrivelsen opplyser at det er en langt høyere bruksfrekvens på denne type bebyggelse, og med lengre opphold enn det som er vanlig i den mer tradisjonelle hyttebebyggelsen som det er mer av i den øvre delen av Nordseter. Dette gir, etter vårt syn, en åpning for å tenke på en forskyvning av sentrum til det som geografisk er en mer naturlig plassering ut fra hvor flest «bo-døgn» er. Det fører til at vi er tilhenger av soneinndeling A fra alternativ 2 som gir en sentrumssone som trekkes lengre nedover.

Med litt offensiv tenking kan da krysset til Sjusjøen utformes som en velkomstportal til Nordseter, og hvor nødvendige endringer for å forbedre trafiksikkerheten blir ivaretatt. Dette krysset er i dag svært uoversiktlig, og det er bare flaks som gjør at vi ikke har opplevd noen alvorlige ulykker der. Spesielt fordi myke trafikanter, både sommer og vinterstid, må krysse to hovedveier for å følge tur-/skiløyper.

Nedre Nordseter Fjellgrend Hytteeierforening

Uansett plassering av sentrum, konsentrert eller mer spredt, er det avgjørende at vi snarest mulig får på plass en gang og sykkelsti mellom nevnte kryss og øvre del av Nordseter. Vi er glade for å se at dette er regulert inn i planen.

Område for aktiviteter

Når det gjelder områder for aktiviteter setter vi pris på at det tenkes fremover ved at det settes av areal til både temapark og skileik. En temapark vil kreve en profesjonell aktør som er villig til å investere penger for at dette skal bli realisert. Vi i NNHF vil i tillegg fremme forslag om at det settes av plass til et inngjerdet lekeområde for barn, og gjerne med tilhørende enkle treningsapparater for voksne. Dette er et relativt rimelig tiltak som vil gi økt bruksverdi for området, og kan bli en naturlig møteplass for alle som bruker Nordseter. Vi foreslår at dette legges til det området som allerede er satt av til temapark.

Vi tror samtidig at et godt sti og løypenett er det viktigste tiltaket for å sikre gode muligheter for aktivitet i nærområdet. I de «gamle» områdene er det rikt stinett. I de nyere områdene, dvs. nedenfor Sjusjøveien er det ikke etablert noen form for stinett eller rundløyper i forbindelse med utviklingen av området. Vi i NNHF savner mulighet for å gå turer på sommerstid uten å måtte krysse hovedveiene. Vi ønsker at det gis mulighet for å etablere noen tverrforbindelser mellom eksisterende veinett i hyttefeltet, slik at det er mulig for både barnefamilier og andre med bevegelsesbegrensninger å gå turer i nærområdet. På samme måte er det heller ingen «rundløypemulighet» om vinteren, uten at hovedveier må krysses. Derfor applauderer vi forslaget som kommer frem i saksforklarende notat, hvor det foreslås å etablere en skiløype som knytter sammen eksisterende løype gjennom feltet vårt med birkebeinerløype ved Store-Kvanndalen. Det må uansett jobbes videre å sikre kryssinger mellom sti-/løypenett og kjøreveier. På sikt bør disse bli planfrie der hvor hovedveier krysses.

Fortetning og utbyggingsmuligheter

Det er vedtatt at utviklingen på Nordseter skal følge «*et moderat ambisjonsnivå for næring og et middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse*». Videre sier de politiske føringene at «*graden av fortetting skal balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv*», og at «*Nordseters særpreg skal bevares*». I planbeskrivelsen kap. 2.1.4 beskrives fritidsbebyggelsen som «*relativ lav tetthet med gjennomgående grøntstrukturer og mye grøntareal rundt den enkelte hytte. Dette gir en god landskapstilpassning og bebyggelse i naturen*».

NNHF vet at mange av medlemmene nettopp har valgt Nordseter «som sitt området» nettopp av denne grunn, og vi oppfordrer kommunen til å vektlegge dette når forslag fra grunneierne om fortetning skal vurderes. Vi ber derfor kommunen være særlig oppmerksom på forslag til fortetning som hindrer tilgang til delvis etablerte eller fremtidig stier og løyper som knytter hyttefelt sammen og som gir mulighet for bruk av naturen i nærområdene. For å gi et eksempel på dette trekkes BA4 frem. Her foreslås det å gjøre om friluftsområde til fritidsbebyggelse. Dette er svært uheldig. I dag går en av få etablerte stier innenfor C1 over dette friluftsområdet, en sti som knytter Sandbakken sammen med Vintervegen og gir mulighet for en rundløype. Ved å regulere dette om fra friluftsområde til fritidsbebyggelse også et av prinsippene i Kap 4.3.1 Fortetting med kvalitet brytes, i og med at man da velger å fjerne resterende grønnstruktur i hyttefeltet.

Om vi ser bort fra dette enkelttilfellet nevnt ovenfor er vi totalt sett godt fornøyd med resultatet av sliingsprosessen, hvor faglige kriterier er lagt til grunn og hvor alle forslag er vurdert opp mot disse.

I kap. 7 er det gjort noen vurderinger om VA situasjonen og utbyggingskapasitet. Vi tenker liknende vurderinger bør gjøres på all type infrastruktur, og vil oppfordre Lillehammer kommune til å tenke

Nedre Nordseter Fjellgrend Hytteeierforening

gjennom rekkefølge for utbygging og hvor mange nye enheter som kan etableres på Nordseter før det blir gjort noe for å sikre ferdsel i området. Vi tenker da særlig på gang og sykkelveg mellom nedre og øvre del av Nordseter, samt krysningspunkter mellom sti/løyper og trafikkert veg.

Nordseters særpreg

Planbeskrivelsen gir en beskrivelse av hva som menes med Nordseters særpreg, hvor det trekkes frem et kulturlandskap med seterteiger og Landetjern, hvor den øvrige fritidsbebyggelsen er organisert rundt. Det beskrives videre at denne fritidsbebyggelsen har relativt lav tetthet med gjennomgående grøntstrukturer. Som tidligere nevnt i vårt innspill, er det noe medlemmene våre setter pris på. Vi ber derfor Lillehammer kommune være ekstra varsom i forbindelse med omregulering fra friluftsområder til fritidsbebyggelse, slik at ikke nyere hyttefelt forringes på en slik måte at det står i konflikt med det som ønskes fremhevet som Nordseters særpreg. Vi mener derfor at videre oppdeling av tomter ikke bør tillates.

Del 2: Områdereguleringsplan – planbestemmelser

På lik linje med planbeskrivelsen, oppfatter vi at planbestemmelsene er resultat av et grundig arbeid og at hensikten med dokumentet er å formulere detaljerte bestemmelser slik at intensjonene implisitt uttrykt i planbeskrivelsen blir etterlevd. Vi har forsøkt å gi innspill der hvor vi mener dette ikke er helt i samsvar.

Belysning

Vi ser at kommunen har tatt innover seg innspill mot lysforurensning og innarbeidet krav i planbestemmelsene som skal ivareta dette. Vi mener at kravene generelt gir mening og ivaretar intensjonen om å gjøre noe med lysforurensning. Samtidig kan de kanskje virke i strengeste laget og bli vanskelig å etterleve. Spesielt gjelder dette krav til maksimalt antall punkter og avskjerming. Når det gjelder antall punkter kan dette kanskje modereres noe gjennom å vektlegge at kun områder som er naturlige å lyse opp blir lyst opp, og kun når de er i bruk. Eksempler på dette er inngangsparti, nummerskilt, parkeringsplass/innkjørsel og terrasse/uteplass. Angående avskjerming og lysstyrke, bør ikke kravene vært så strenge at belysningen ikke virker til sin hensikt. Vi er enig i at selve lyskilden skal være skjermet og usynlig på avstand. Dette punktet må også gjelde lys fra ladepunkter som kan være veldig sjenerende med sine kalde blå eller grønne lys. Det absolutt viktigste punktet er at belysningen skal være slått av når eiendommen ikke er i bruk. Dette vil ha betydelig effekt.

Gjerder/inngjerdning

Når det gjelder inngjerdning er vi glade for at bestemmelsen fortsatt gir åpning for at det kan settes opp gjerde etter søknad. Vi tror dette bidrar til et lavere konfliktnivå mellom kryssende bruksinteresser, særlig med en økning i kjøttfe på beite. Store flokker med amme kyr og kalver kan oppleves både ubehagelig og truende om de slår seg til på fritidseiendommen over lengre perioder, og uten oppsyn av eier. Derfor er det viktig at det er mulig å etablere en stor nok buffersone rundt fritidsboligen. Som det er beskrevet i planbeskrivelsen er det romslige tomter på Nordseter. Vi mener derfor at nåværende bestemmelser bør beholdes, slik at det fremdeles kan settes opp inntil 400m². Dette utgjør ikke mer enn 20-25% av tomtearealet til fritidseiendommene, og vil også visuelt gi et bedre uttrykk.

Støyforurensing

Det er skrevet en del om visuell støy, både i form av lysforurensning og behov for klare siktlinjer. Det som ikke har vært berørt er lydforurensing. Med store flokker dyr som «slår seg til» i områdene for fritidsbebyggelse, er det et ganske omfattende støybilde som produseres av alle bjellene. Vi forstår at

Nedre Nordseter Fjellgrend Hytteeierforening

dette ikke er noe som kan tas inn i en reguleringsplan, men velger allikevel å ta det med siden det utgjør en del av totalbildet når andre vurderinger skal gjøres, som f.eks. bestemmelse av størrelse på inngjerding.

Rekkefølgebestemmelser med utbyggingsavtaler- Infrastrukturfond

I planbestemmelsene er det gitt rekkefølgebestemmelser med krav til utbyggingsavtaler om tiltak/finansiering; både som generelle krav og som spesifikke krav til de ulike sonene.

Nordseter har en rekke infrastruktur-utfordringer som ikke omfattes av disse rekkefølgekravene.

NNFH mener det er hensiktsmessig å stille krav om et fast utbyggingsbidrag per nye fritidsbolig (for eksempel kr 30 000 per boligenhet) til et infrastrukturfond i regi av Lillehammer kommune og LTL.

Rekkefølgebestemmelser om fast utbyggingsbidrag fra nye fritidsboliger til Infrastrukturfond.

Ett av de viktigste og mest påtrengende tiltakene som mangler avklart finansiering, er gangveg/fortau langs Nordsetervegen.

Andre påtrengende tiltak er skibroer/skiunderganger, skiløypetraser og lekeplass i Sandbakken området. Tiltaksfinansiering kan bestå av støttebidrag, stimuleringsbidrag, delfinansiering eller fullfinansiering.

Andre forhold

Hvis det blir vedtatt endringer i planbestemmelser, hvordan vil dette da påvirke eksisterende bebyggelse. Vil det f.eks. bli gitt pålegg til den enkelte hytteeier om å fjerne lyskilder som bryter med nye bestemmelser?

For Nedre Nordseter Fjellgrend Hytteeierforening (NNFH)

Bjørn Delbæk, sign.

Styreleder