

## Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Lillehammer kommune  
Postboks 986

2626 Lillehammer

Deres ref:  
23/2564

Vår ref:  
2020/49747-21  
Gunhild Tørhaugen, plan  
Annbjørg Backer, samferdsel  
Mari Olsen, klima og miljø  
Magnhild Apeland, Kulturarv

Dato:  
11.07.2023

### Uttalelse til områdereguleringsplan for Nordseter - 3405-2020p250 - Lillehammer kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 16.05.2023. Saken omhandler offentlig ettersyn av områdereguleringsplan Nordseter med tilhørende plandokumenter ut på høring/ offentlig ettersyn.

**Formål:** Planarbeidet skal sikre en helhetlig utvikling av Nordseter. Reguleringsplanen skal bygge på de verdier og kvaliteter som området har i dag, samtidig som det blir tilrettelagt for en fremtidig utvikling. Utviklingen på Nordseter skal følge et moderat ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse. Videre skal graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det kan vurderes tettere utnyttelse på utvalgte steder hvor konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv er lave.

Plankartet viser en soneinndeling fra A til E. Soneinndeling er i hovedsak basert på en inndeling av eksisterende bebyggelse og hyttestørrelse. A er sentrumsone og sone E er satt på bakgrunn av analyser av naturtyper, viktige arter, ladskapshensyn, nær og fjernvirkninger.

Nordseter ligger ca. 850 m.o.h og ca. 14 km fra Lillehammer sentrum. Tilgrensende destinasjoner er Hafjell i Øyer i nord-vest og Sjusjøen i Ringsakerfjellet i sør-øst. Nordseter er et hytteområde og tidligere setergrend som er populært for besøkende, tilreisende og fritidsboligboere. Stedet er preget av skogstrekninger, fjellvidder og fiskevann og har preparerte skiløyper i både skog- og fjellterreng. Nordseter har vegforbindelse til Lillehammer sentrum via Nordsetervegen (Fv. 2520) og Sjusjøen via Sjusjøvegen (KV7125). Videre er det vegforbindelse via Reinavegen til Pellestova og Hornsjøen innover fjellet på sommerstid. Om vinteren benyttes vegen som langrennsløype.

---

**Postadresse:**  
Postboks 4404  
Bedriftssenteret  
2325 Hamar

**Besøksadresse:**  
Innlandet fylkeskommune  
Parkgata 64  
Hamar

**Telefon:** +47 62 00 08 80  
**E-post:** post@innlandetfylke.no  
**Internett:** www.innlandetfylke.no  
**Org.nr.:** 920717152

## Det legges fram to alternative plankart:

**Alternativ 1:** Hovedalternativet.

**Alternativ 2:** Den mest radikale utbyggingen. Sentrumsonen A er større, det samme gjelder sone B1 og sone B3. (dette medfører at sone E er mindre i alternativ 2 og byggegrense mot fjellet er noe utfordret i alternativ 2). Alternativ 2 tilrettelegger for å flytte dagligvarehandel ut av sentrum og utvide Nordseter med to nye hyttefelt, dvs. to områder som i dag er naturområder / friluftslivsområder.

<i>Sone A:</i>	<i>Nordseter Sentrum</i>
<i>Sone B1:</i>	<i>Kausfeltet</i>
<i>Sone B2:</i>	<i>Høgfjellia nord</i>
<i>Sone B3:</i>	<i>Grøtåsetervegen</i>
<i>Sone C1:</i>	<i>Bårdsengsetra</i>
<i>Sone C2:</i>	<i>Landetjern og Lillehammer seter</i>
<i>Sone C3:</i>	<i>Høgfjellia sør</i>
<i>Sone C4:</i>	<i>Trondsmyra</i>
<i>Sone C5:</i>	<i>Heståsen</i>
<i>Sone D:</i>	<i>Grøtåsen</i>
<i>Sone E:</i>	<i>Buffersone mot fjell og Gropmarka</i>

## Fylkeskommunens rolle

Vår uttalelse er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som samfunnsutvikler i Innlandet fylke. Dette omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn innen områder som kulturarv, samferdsel, stedsutvikling, friluftsliv, barn og unges interesser, vilt, villrein, vannmiljø, ferskvannsfisk og universell utforming. Vi er eier og forvalter av fylkesvegene, og uttalelser oss til forhold som påvirker fylkesvegnettet.

## Fylkeskommunens vurdering

I kommuneplanens arealdel (2020-2023 (2030)), KPA, er det lagt en gjennomføringssone (H810\_01) på Nordseterområdet med krav om helhetlig områderegulering.

## Sentrumsavgrensning og sentrumsutvikling

I planbeskrivelsen drøftes hva som er den mest hensiktsmessige lokaliseringen av en dagligvarebutikk, eventuell servering og en klatrepark på Nordseter. Hovedregelen er å samle sentrumsfunksjonene for å minimere behovet for transport og arealbruk. Lokalisering og utstrekning av sentrumsområdet blir viktig for den videre utviklingen av grenda og for attraktiviteten av det. Antallet besøkende på Nordseter varierer mye med årstider og ukedager og åpningstidene på de ulike aktivitetene vil sikkert også variere. For at felles uterom og møteplasser skal være attraktive må de lokaliseres og dimensjoneres riktig. Hele familien bør helst kunne aktiviseres / underholdes på det samme stedet uten å måtte kjøre imellom attraksjonene.

Fylkeskommunen anbefaler derfor å legge både dagligvarehandel, servering og klatrepark sentralt på Nordseter. Lokalisering i tråd med SPBATP og knutepunktutvikling. Det er her få store aktører og planlegging av en dagligvarehandel her kan tilrettelegge for parkering under bakken. Parkering under bakken vil igjen frigjøre areal og bedre parkeringkapasiteten. Vi stiller spørsmål til om det er utført en handelsanalyse som synliggjør nytt trafikkmønster som følge av en eventuell ny plassering av en dagligvarehandel. Fylkeskommunen savner en grundigere vurdering, eller synliggjøring av vurdering/analyse som ligger til grunn for både

sentrumsavgrensning og forslag for ny plassering av dagligvarehandel i krysset opp mot Sjusjøen.

### *Landskapsbilde*

**Kausfeltet – Sone B1, alternativ 2:** I konsekvensutredningen vurderes B1-alternativ 2 å medføre betydelig konsekvens for landskapsbildet med eksponering og fjernvirkning synlig fra store deler av Nordseter, særlig sett fra vest og Nevelfjell.

**Grøtåsetervegen, sone B3:** Arealet er i dag ubebygget og regulert til LNFR, men foreslås omregulert til fritidsboligbebyggelse. Konsekvensutredningen viser at deler av arealet består av myr, verneskog og dyrka- og dyrkbar mark. Arealet ligger i randsonen og vil utvide det bebygde arealet på Nordseter. Det ligger også inntil seterløkker og viktige kulturmiljø og vil med en utbygging endre landskapskarakteren i denne delen av Nordseter

De nasjonale føringene er tydelige på at eksisterende utbyggingsarealer skal tas i bruk før det åpnes for nye. Felt B1 og B3 er i dag ikke bebyggt og konsekvensutredningen viser at en utbygging vil medføre en rekke negative konsekvenser for landskap og miljø. Fylkeskommunen fraråder sterkt en utbygging av disse to arealene.

**Grøtåsen, sone D:** Konsekvensutredningen viser at det å åpne for fortsatt hyttebygging med frittliggende mindre hytter innenfor Grøtåsen-området vil kunne ha betydelig negative konsekvenser for landskapsbilde og naturmiljø, landbruk friluftsliv og kulturminner.

Et av målene med planarbeidet er å ivareta Nordseter sitt særpreg og karakter. Det kommer ikke klart frem fra planmaterialet om en fortetting av Grøtåsen vil kunne ivareta dette. Det er positivt at det stilles felles plankrav til Grøtåshaugen inkludert området mellom Lillehammer sæter 3 og Grøtåshaugen.

De nasjonale føringene tilsier at fortetting skal vurderes før en tar hull på nye arealer. En fortetting av Grøtåsen med en standard som går utover eksisterende hyttebebyggelse vil imidlertid utløse inngrep på linje med «urørt» natur og få konsekvenser på lik linje med å ta i bruk nye arealer. Fylkeskommunen fraråder derfor en utbygging av dette arealet.

**Buffersone mot fjell og Gropmarka, Sone E:** Buffersonen vil gi en tydelig avgrensning av Nordseter som utbyggingsområde. De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging (2023-2027) sier blant annet at: «*Regionale og kommunale planer legger til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark. Utbyggingen avgrenses mot sammenhengende natur- og friluftslivsområder og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer, blant annet gjennom langsiktige utbyggingsgrenser*». Den foreslåtte buffersonen er i tråd med de nasjonale forventningene og vil trolig bidra til en lokal bevisstgjøring rundt verdiene i området og muligheter og begrensninger i den fremtidige forvaltningen av det.

Å avsette en buffersone er i tråd med overordnede føringer og det er svært positivt at en slik sone er lagt inn i planen. Bestemmelsene knyttet til denne sonen må tydeliggjøres i planarbeidet. Fylkeskommunen anbefaler buffersonen, sone E

### *Fortetting med kvalitet*

For å kunne oppnå intensjonen i områdeplanen er det viktig å fortette med kvalitet. Dersom områdets særpreg og kvalitet skal beholdes som et romslig hyttefelt med grønnkorridor

imellom eksisterende hytter kan ikke nye tomter lage barrierer (fysisk og visuelt) mot større ubebygde områder, innrammes av nye vegger eller bygge ned verdifull grønnstruktur i hyttefeltet. Gode illustrasjonsplaner, snitt og 3d-illustrasjoner der nye tiltak blir sett i sammenheng med omgivelsene blir et viktig verktøy i den videre planlegging og det bør settes tydelige krav om dokumentasjon for alle tiltak.

### *Fritidsboliger*

Det legges til rette for en variasjon av konsentrert og frittliggende fritidsbebyggelse, og de ulike sonene gir en variasjon i areal og standard. Det er positivt at det tilrettelegges, settes minimumskrav, til utleie for å sikre flere varme senger i området.

### *Konsentrert fritidsbebyggelse – fritidsleiligheter*

I bestemmelsesområde for Nevra går det fram at eksisterende bebyggelse kan brukes til forretnings-, fritids- og turistformål. Det er et krav om at minst 30% av første etasje skal være publikumsrettet virksomhet som servering, forretninger eller lignende, samlet maksimum 1500 m<sup>2</sup>. Det går ikke fram hva slags forretning som tillates og hvor stor andel av arealet som kan være forretning.

### *LNFR og jordvern. Omdisponering av dyrka mark*

Parkeringsplassen som foreslås regulert ligger på dyrka/dyrkbar mark. Dette innebærer en omdisponering av arealet. Dette må tydeliggjøres i planarbeidet.

### *Friluftsliv*

Nordseter er et viktig friluftslivsområde med et godt etablert sti- og løypenett, og det er derfor viktig at ny fortetting / utbygging ikke kommer i konflikt eller er til hinder for dette, og heller ivaretar allemannsrettens fellesgoder og interesser. Nordseter er også et viktig friluftslivsområde for lokalbefolkningen i Lillehammer med kvaliteter til urørt natur, god tilgjengelighet og naturopplevelse. Lillehammer har gjennomført et godt kartleggingsarbeid i samarbeid med nabokommuner og turistforeningen som dokumenterer dette, og det bør derfor stilles krav om at stier- og løyper, samt gode koblinger inn og ut og gjennom områder, markeres i illustrasjonsplaner for nye tiltak. Dette gjelder ikke bare større tiltak, men også ved fortetting i hytteområder. God tilrettelegging med sikring av gode korridorer har stor betydning for allmennhetens bruk, folkehelse og redusert bruk av personbil for tilgang til natur og friluftsliv. Der det er enkelt å velge en trafikk sikker tursti eller liknende vil mange velge å bevege seg til fots eller med sykkel/ski fremfor å kjøre. Prinsippene som er utviklet for å ivareta grønnstruktur i byer og tettsteder fungerer godt også i områder med fritidsbebyggelse.

#### *1.6.1 Gjerder/ inngjerding*

Planen åpner for å tillate inngjerding av større områder etter godkjent gjerdeplan. Det finnes allerede områder på Nordseter der dette er tillatt. Dette er en uheldig praksis ut fra hensynet både til friluftsliv og beiteområder da dette kan skape store barrierer i landskapet og være til hinder/fare for beitedyra. Fylkeskommunen stiller spørsmål til om inngjerding av arealer på opp til 200m<sup>2</sup> er nødvendig i dette området.

## **Klima, miljø og naturmangfold**

### *Vassdrag*

Planområdet omfatter Landetjernet, Nevla, og en rekke mindre bekkedrag. Vi vil aller først minne om at regional plan for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 er en regional føring som må ligge til grunn for planarbeidet. Ved å legge regional vannforvaltningsplan til grunn for planleggingen sikres det at arealbruk og tiltak vurderes etter vannforskriften § 4-7 og evt. § 12, dvs. at det gjøres en vurdering opp mot vedtatte miljømål og dagens miljøtilstand i vannforekomstene. Regional vannforvaltningsplan mangler i planbeskrivelsens kap. 1.6, og vi kan ikke se at det har blitt gjort noen vurderinger etter vannforskriften i plandokumentet.

Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er lagt på Landetjernet og Nevla, mens øvrige bekkedrag ligger innenfor diverse andre arealformål. Vår vurdering er at bestemmelsene til bruk og vern av sjø og vassdrag er gode, og at vassdragsmiljø ivaretas gjennom fastsettelse av konkret bredde på kantvegetasjon, forbud mot lukking av bekker og ivaretagelse av fiskens vandringsmuligheter og leveområder. De øvrige vassdragene som ligger innenfor andre arealformål omfattes imidlertid ikke av disse bestemmelsene, og vi kan ikke se at eksempelvis kantvegetasjon er sikret i de andre arealformålene. Langs Nevla oppstrøms Landetjernet ligger det også fritidsbebyggelse helt inntil vannstrengen. Fylkeskommunen mener at kantvegetasjon må sikres langs alle vassdrag innenfor planområdet, ikke kun de som er avsatt som bruk og vern av sjø og vassdrag.

### *6.2 Naturområde i sjø og vassdrag, NSV*

I bestemmelse 6.2 b) står det at «med unntak av nødvendig erosjonssikring og planlagt kryssinger er det ikke tillatt med fysiske inngrep i vassdraget». Erosjonssikring og kryssing av vassdrag er fortsatt søknadspliktig etter lakse- og innlandsfiskeoven, selv om det åpnes opp for dette i denne bestemmelsen. Dette gjelder også eventuelle øvrige inngrep i vassdrag.

### **Kulturarv**

Innlandet fylkeskommune støtter Lillehammer kommunes beslutning om å sikre Nordseters særpreg ved at en videre fortetting skal balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det er viktig for kulturmiljøet på Nordseter at de gamle setrene med bygninger og landbruksarealer bevares, og at det legges vekt på fortetting med kvalitet og en byggegrense mot fjellet og Gropmarka.

Utfra kulturhistoriske hensyn vil Innlandet fylkeskommune sterkt anbefale at Lillehammer kommune går videre med Alternativ 1. Ved å åpne for en utvidelse av B1 og nytt område B3 i alternativ 2 blir byggegrense mot fjellet utfordret og landskapsbildet og det åpne landskapet rundt setrene endret.

Det er positivt at det tas hensyn til Nordseter fjellkirke og tysk leir fra 2. verdenskrig, og at hensynssonen H820 – Bevaring av kulturmiljø videreføres for minnene etter 2. verdenskrig. I den forbindelse vil Innlandet fylkeskommune også gjøre kommunen oppmerksom på at det ligger en bevart tysk hytte innenfor Sone A ved innkjøringen til Nordseter fjellkirke, gnr/bnr. 66/558 som bør inngå i hensynssonen.

### **Samferdsel**

Det er lagt opp til et utbyggingsmønster som følger dagens hovedtrekk, men med noen utvidelser, spesielt i alternativ 2. Det er ikke opplyst om hvor mange nye boenheter

planforslaget åpner for, men det er lagt til grunn et moderat utbyggingsomfang. Vi støtter vurderingene i ROS-analysen.

#### *Tilrettelegging for syklende og gående*

I plankartet er det regulert inn en gang- og sykkelveg langs østsiden av Nordsetervegen, som er videreført fra gjeldende reguleringsplan. Parallelt med Nordsetervegen, noe lengre mot øst er det regulert inn en turveg i kombinasjon med skiløype. Turvegen skal gruses i en bredde på 2 meter, øvrig bredde skal tilrettelegges for kjøring med løypemaskin. Brøyting og strøing av turvegen tillates ikke i perioden når traseen benyttes til skiløype. Fra vegkrysset Nordsetervegen x Sjusjøvegen og videre sørover er det lagt inn skiløype langs Nordsetervegen, men ikke tilrettelegging for gående. Det er lagt opp til justering av skiløyper for å bedre trafikksikkerheten ved kryssing av veger.

Vi ser spesielt et behov for å sikre gående langs Nordsetervegen vintertid, når det er høye brøytekanter og glatte veger. Gang- og sykkelvegen vil kunne dekke dette behovet. Det mangler imidlertid rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse. Som et alternativ kan den regulerte turvegen fungere som et visst tilbud for gående. Men i tilfelle må denne kunne vinterbrøytes, og det må være tverrforbindelser slik at man kommer lett innpå turvegen fra ulike delfelt.

Det mangler et tilbud for gående ned til området som er aktuelt for dagligvareforretning sør for vegkrysset med Sjusjøvegen. Vi vil anbefale at dagligvareforretningen legges til en mer sentral plassering på Nordseter, og at man samler flere funksjoner i et kompakt sentrumsområde. Dette vil gi mindre bilavhengighet og god tilgjengelighet for mange som oppholder seg på Nordseter. Kompakte sentrumsområder viser seg også typisk å ha høy attraktivitet. Eventuelt bør det reguleres inn en trafikksikker adkomst for gående til forretningsområdet i sør og at det sikres opparbeidning av denne i planen.

#### *Kollektivtransport - snuplass for buss*

Vi har tidligere spilt inn behov for snuplass for buss, og er tilfredse med at det er lagt inn et areal for dette (KH) i plankartet. Dette vil gi en tryggere situasjon ved vending av bussen. Vi vil anbefale at det også knyttes et rekkefølgekrav til opparbeidelse av snuplassen.

#### *Rekkefølgekrav for trafikale tiltak*

Under avsnitt 1.11 i bestemmelsene er det stilt en del generelle rekkefølgekrav for trafikale forhold som skal være etablert eller sikret vil bli etablert før utbygging/tiltak kan finne sted. Dette gjelder bl.a. trafikksikker adkomst, opparbeidet adkomst/kjøreveg, parkeringsarealer, ev. holdeplasser for kollektivtrafikk, nødvendige trafikksikkerhetstiltak og trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Vi ser at intensjonene her er gode, men vil anbefale at områdeplanen i større grad klargjør hvilke konkrete trafikale tiltak som skal utføres og hvilke trafikkarealer som skal planlegges i sammenheng. Punktene i avsnitt 1.11 kan ev. også benyttes som veiledning for detaljregulering.

#### *Forhold knyttet til fylkesveg 2520, Nordsetervegen.*

Som vegeier av fv. 2520 forventer vi at Statens vegvesens håndbok N100, *Veg- og gateutforming*, legges til grunn for utforming av trafikkarealer og frisiktsoner knyttet til vegen. Vi er tilfredse med at veglinja, gang- og sykkelvegen og byggegrensa (15 m) fra gjeldende reguleringsplan i hovedsak er videreført. Vi minner om at byggegrensene også gjelder for anlegg som for eksempel parkeringsplass.

De fleste avkjørslene langs fylkesvegen ser ut til å være regulert inn med den faktiske plasseringen og utformingen de har i dag. Flere av avkjørslene har en uheldig plassering og/eller utforming. En del frisktsoner mangler, eller de er feil plassert. Frisktsoner skal være mot både fylkesvegen og regulerte gang- og sykkelveg langs denne. I områderegeringsplanen er det stilt plankrav, og det er stilt generelle rekkefølgekrav om bl.a. trafiksikker adkomst. Vi lurer på om det er ment at framtidige adkomster skal avklares i detaljreguleringsplan (?). Vi vil anbefale at områderegeringsplanen også viser framtidig avkjørselssituasjon, i henhold til håndbok N100. Dette vil være nødvendig for byggetiltak som skal kunne realiseres uten detaljregulering.

Innlandet fylkeskommune skal ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal godkjennes av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette for å sikre riktig utførelse og for å kunne avklare eventuelt behov for gjennomføringsavtale. Vi ber om at dette sikres ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Overflatevann må ivaretas innenfor planområdet. Overvann må ikke ledes ut i fylkesvegens overvannssystem (grøft, kum, stikkrenner) uten at det foreligger avtale med fylkeskommunen. Ved behov må det utføres nødvendige forebyggende tiltak.

Vi forutsetter at gjeldene støyregler legges til grunn.

### **Planens lesbarhet og sammenheng i plandokumentene**

Områderegeringsplanen skal fungere som et effektivt saksbehandlingsverktøy for administrasjonen og politikerne, og skal sikre forutsigbarhet for grunneiere og eiendomsutviklere på Nordseter. Planforslaget er omfattende, og inneholder plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, samt konsekvensutredning. Det er lagt til grunn en soneinndeling som er gjort juridisk bindende gjennom illustrasjonskart.

#### *Behov for juridisk bindende soneinndeling i illustrasjonskart?*

Vi støtter grepet med å dele Nordseter inn i ulike soner (A-E), som er basert på en vurdering av karakteristika og fellestrekk for sonene. For de ulike sonene er det gitt egne bestemmelser om bl.a. utnyttelsesgrad, utforming og byggehøyder. Sentrumsformål er lagt til sone A. I tillegg til soneinndelingen A-E er det lagt inn bestemmelsesområder # 1-6 med et eget illustrasjonskart.

Vi synes intensjonene her er gode. Samtidig ser vi at det er vanskelig å lese plandokumentene i sammenheng, og stiller spørsmål ved om det er nødvendig med en juridisk bindende soneinndeling. En del av bestemmelsene knyttet til sonene synes overflødig, ved at det er henvisninger til bestemmelser for arealformål, eller også at det er gitt fellesbestemmelser som er dekkende (som f.eks. plankrav). Vi ser det som spesielt utfordrende at formålsområder, bestemmelsessonene A-E og bestemmelsessonene # 1-6 har ulik avgrensning i kartene. Samtidig må man lete flere steder i bestemmelsene for å få oversikt over hvilke føringer som gjelder. Det ser heller ikke ut til å være helt samsvar mellom arealformålene i plankartet og arealformålene som er listet opp under hver sone i bestemmelsene.

Vi ser at soneinndelingen er nyttig ved utredning av planforslaget og som illustrasjon, men lurer på om det kan være tilstrekkelig å angi bestemmelser til de enkelte arealformålene, og heller spesifisere mer konkret innenfor hvert arealformål med underinndeling. En alternativ inndeling i bestemmelser basert på formålsområder i stedet for bestemmelsesområdene A-E kan f.eks. være slik: Sone A → FB1. Sone B → FB2. Sone C1, C2, C3, C4, C5 → FB3, FB4, FB5, FB6, FB7. Sone D → FB8. Eksempelet er vist for frittliggende fritidsbebyggelse, FB. Tilsvarende kan gjøres for konsentrert fritidsbebyggelse, FBK osv.

### *Krav om felles detaljregulering for deler av planområdet?*

Når det gjelder bestemmelsessoner, ser vi det som mer hensiktsmessig at man angir områder i plankartet der det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan, jf. pbl § 12-7 nr. 11. Det er også anledning til å gi retningslinjer for detaljregulering. Vi lurer på om det er dette som er ment for bestemmelsessonene # 1-6? Det er gitt et generelt plankrav for nye byggeområder, og det er derfor overflødig å angi plankrav ut over dette, med mindre det er områder som skal planlegges i sammenheng. Vi vil anbefale at områder for felles detaljregulering går frem av bestemmelsessoner i plankartet. Vi vil spesielt anbefale at det stilles krav til felles detaljregulering for sentrumsområdet (sone A?).

### *Benevning av formålsområder i plankart og bestemmelser*

Dersom det er ett spesifikt delfelt som skal ha en helt egen bestemmelse, bør dette delfeltet få et helt spesifikt navn, slik at det ikke kan oppstå misforståelser. Dette gjelder f.eks. rekkefølgekrav 1.11.2 f) (...) *på det utvidede BAA1-formålet i alternativ 2* (...). Det er mange BAA1-områder i plankartet. Vi tolker dette til å gjelde byggeområdet sør for vegkrysset Nordsetervegen x Sjusjøvegen, men det står ikke i klartekst, og kan misforstås. Det er viktig at planen fremstår entydig.

### *Hva skal være bestemmelser og hva er retningslinjer?*

Det er noen av bestemmelsene som er lite konkrete og gir stort rom for skjønnsmessig tolkning. Dersom det ikke er ansett som nødvendig med tydelighet i bestemmelser for noen forhold, kan det hende det er mer hensiktsmessig å angi dette som retningslinjer. Dersom det skal være absolutte krav (bestemmelser), bør det konkretiseres når kravet inntre, slik at dette fremstår entydig.

## **Konklusjon**

Lillehammer kommune har lagt ned mye arbeid i en stor og omfattende områdeplan for Nordseter. En helhetlig plan for dette området er grunnlaget for videre utvikling, og for å bevare kvalitetene i eksisterende fritidsboligområder, kulturmiljø og friluftsliv i kommunen. Det er gode intensjoner i planen og det er et godt grep å synliggjøre interessene i området ved å sende ut plankartet i to alternativer. Det var også veldig positivt at kommunen inviterte inn til en workshop/informasjonsmøte for å gjennomgå planbestemmelsene i juni. Innlandet fylkeskommune anbefaler sterkt at Lillehammer kommune går videre med alternativ 1 og fraråder alternativ 2. Dette begrunnet i både kultur, landskap, naturmangfold, STBAP, trafiksikkerhet, friluftsliv, folkehelse, stedsutvikling og nasjonale føringer. Viser til merknader under de ulike fag.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug  
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen  
plankoordinator



*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:

STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED  
STATSFORVALTEREN I INNLANDET