

Kristian Dahl
Hunderfossvegen 68
2625 Fåberg

07.07.2023

Lillehammer kommune

postmottak@lillehammer.kommune.no

HØRING OMRÅDEPLAN NORDSETER

Jeg er grunneier på Nordseter, har hytte i Grøtåshaugen, er medeier i Nordre Nordseter Sameie og bruker Nordseterområde mye sommer som vinter. Mine innspill er:

Områdeplanen generelt

Områdeplanen skal stake ut utviklinga på Nordseter i åra framover. Det trengs et løft i område for at viktige funksjoner for god trivsel og viktige servicefunksjoner skal ha livets rett. Det er ønskelig med en dagligvarebutikk, et skitrekk, en sosial møteplass på kveldstid, et bedre kollektivtilbud og en møteplass for barn for å nevne noe.

Områdeplanen gir en viss forutsigbarhet for Nordseter framover. Område innenfor plangrensen skal utvikles moderat, men område utenfor skal ligge urørt og kunne forvaltes av kommende generasjoner. Etter mitt syn er det foreslåtte alternativ 1 et altfor forsiktig forslag til at ny utvikling kan oppnås på Nordseter. Alternativ 2 er noe bedre, men alle detaljer og restriksjoner også her gjør at jeg er i tvil om det i praksis er mulig å utvikle område i nevneverdig grad. Jeg håper høringene vil føre til at noen krav kan lempes på.

Jeg savner en oversikt over ambisjonsnivået for de 2 alternativene, her må det framgå et anslag på hvor mange nye enheter som tenkes i de forskjellige områdene – f.eks i sone B3 og D.

Mine interesser

Mine eiendommer i Grøtåshaugen (94/11, 67/120 og 67/388) er til sammen 310 dekar. Område er bebyggt med 40 hytter og har ei ubebyggt regulert hyttetomt. Dette gir 1 hytte pr 7,75 da – altså svært sprett hyttebygging. Det burde derfor ligge til rette for en betydelig fortetting av dette område. Min eierandel i Nordre Nordseter Sameie er 10,5%.

Gamle reguleringsplaner

Sletting av tidligere reguleringsplaner – Fåberg øst hytteområde 6 nr 60 og 60-1. Etter mitt syn vil det være et overgrep mot de ca 90 hytteeierne og ubebygde tomtene som ligger innenfor denne planen. Dette gjelder særlig hyttestørrelse som er 90 m2 totalt bebyggt

areal. Jeg har selv ei hytte her som er 60 m² og uthus på 10 m². Hvis jeg på et tidspunkt ønsker å bygge ut denne med 10 - 20 m² til vil vel dette bli avslått med henvisning til områdeplanen? Det er urimelig for alle som har etablert seg etter nåværende regler. Jeg foreslår at alle hytter og usolgte tomter som lå inne i planen fra 1980 får samme arealbestemmelser som reguleringsplanen fra 1980 sier – inntil 90 m² bebygd areal.

Grensen for områdeplanen.

Jeg ga innspill i første runde om at grensen for planen burde følge eiendomsgrensene i område D (Grøtåshaugen) vestover. Svar på dette fra kommunen var at dette skulle tas opp til vurdering senere i prosessen. Jeg kan ikke se at dette er beskrevet eller vurdert på noe tidspunkt så langt i planfasen. Jeg reiser derfor forslaget på nytt nå. Dette gjelder 94/11 og 67/388 (og naboeiendommene).

Omgjøring av område fra LNF til mulig fortetting

Eiendommene 67/388 og 94/11 har fått inntegnet LNF-område også innenfor områdeplangrensen mot vest. Dette arealet ligger helt inn til dagens hytteområde og vil egne seg godt til fortetting. Jeg ber om at dette område endrer farge og status fra grønt til oransje (fra LNF til område for mulig fortetting). Byggegrensen mot vest i Grøtåshaugen bør som minimum følge områdeplanens yttergrense – helst eiendomsgrensene.

Fortetting i Grøtåshaugen.

Det er som planen viser gode områder i Grøtåshaugen for en betydelig fortetting, noe et areal pr hytte på 7,75 da viser. Området ligger 820 – 850 meter over havet så verdien som produktiv skog er begrenset. Andelen massevirke ved hogst vil ligge over 50% - noe som gjør skogsdrift lite lønnsomt med normale tømmerpriser. Område egner seg derimot ypperlig for hyttebygging. Det ligger skjermet til, og gamle som nye hytter vil gå naturlig inn i terrenget. Minst 100 nye hytter bør kunne legges inn i Grøtåshaugen uten at det forringer området.

For detaljerte regler for bygging?

Områdeplanen er svært detaljert og gir veldig mange føringer for hyttebygging i sone D. Hvis alle disse føringene blir vedtatt vil det trolig knapt kunne bygges flere hytter i område. Grøtåshaugen har skrånende terreng de fleste steder, og terrenget er svært steinrikt. Det er problematisk å bygge her uten en forsiktig tilrettelegging av terrenget for grunnarbeider, bygninger og veg. Hvis dette gjøres like skånsomt som de som har bygd fram til nå har gjort er område like grønt og fint igjen etter 2 – 3 år. Jeg anbefaler en befaring i området!

Hyttestørrelser og byggemetode

Det foreslås i planen at hyttene bygges på påler. Dette er en byggeskikk som hittil er lite utprøvd her i område. Terrenget i Grøtåshaugen er ikke egnet for en slik type fundament, da det er hellende terreng på de fleste aktuelle tomter. Det må åpnes for at mindre tilpasninger av terreng må gjøres på alle tomter. Uten en slik forsiktig tilpasning blir det ingen nye hytter i Grøtåshaugen.

Kommunal- og distriktdepartementet skriver på side 63 i sin «Rettleiar for fritidsbustader»:

*«Døme på generelle føresegner til byggjeområde der det blir opna for fortetting: – Detaljregulering skal vere vedteke før nye tomter til fritidsbustader kan frådelast – Viktige stiar og løyper skal vidareførast – Nye tomter skal tilpassast eksisterande eigedomsstruktur – **Nye fritidsbustader skal tilpassast eksisterande bygg i storleik og utforming**».*

Jeg er helt enig i dette – nye hytter bør ligne mest mulig på de eksisterende, og bør tillates bygd inntil 90m² som i dag. Det kan gjerne settes krav om ringmur (ikke støpt såle) for å minke bruken av betong.

Avstanden mellom hyttene bør enkelte steder kunne reduseres ned til 12 - 15 meter. Dette bør endelig besluttes i en reguleringsplan.

Vann og avløp

Det er ønskelig at område fortettes såpass at det kan bli økonomisk mulig å bygge ut vann og avløp i hele Grøtåshaugen. Men dette burde ikke være noen forutsetning for å kunne fortette område. Det finnes i dag gode minirensaneanlegg både for enkelt-hytter og for flere hytter sammen til å håndtere gråvann. De aller fleste hyttene i området har i dag forbrenningsdoer som gir kun aske i «restavfall». Jeg forventer at tidligere nevnte *rettleder for fritidseiendom* også følges i Lillehammer, og ikke en strengere praksis som jeg har inntrykk av praktiseres i dag.

Forhold utenfor Grøtåshaugen sone D

Planens alternativ 2 inneholder muligheter for utbygging av område nord for Trondsmyra (B3) og område ved det tidligere nordre skitrekket/Kaussetra B1. Jeg støtter disse forslagene, men foreslår at område B3 utvides nord-vestover slik at området blir såpass stort at det kan bli økonomisk mulig å bygge ut. Område B1 kan bli et flott hytteområde hvis det velges løsninger som står i stil med området rundt Kaussetra ellers. Jeg har selv flott utsikt fra hytta i Grøtåshaugen mot Kaussetra. Jeg vil mye heller ha pene små hyttetun i dette område enn bare tett mørk trist granskog. En riktig utbygging her vil gi området et betydelig løft.

Forslaget om nærbutikk ved krysset Sjusjøvegen/Nordsetervegen gis full støtte. Dette er den riktige plasseringen av butikk på Nordseter.

Det bør etableres en rundkjøring i området nedenfor Nordseter fjellpark sin parkeringsplass, den vil lette trafikkavviklingen særlig på vinterstid. Det opprettes busstopp på nordsiden av Nordsetervegen ovenfor avkjøringen til parkeringsplassen til Skjellerudsveen.

Busskiosktomta reguleres til næringsområde.

Planen bygger på rapport med kartlegging av myr. Den kartleggingen er ikke god nok og det må åpnes for at områder som planen sier er myr kan omgjøres etter grundigere undersøkelser. Definisjonen av myr er noe helt annet enn om det er litt vått i overflaten.

Det bør etableres gang- og sykkelveg langs Skogsløypa fra Nordseter fjellpark sin parkeringsplass og nedover i Nordseter sentrum. Dette vil gi en god og trafikksikker løsning for myke trafikk-kanter internt i sentrum.

Jeg støtter forslaget om at Kausvegen bør brøytes om vinteren.

Oppsummering Grøtåshaugen – sone D

Detaljeringen og bestemmelser i områdeplanen er for stor/streng – hindrer utvikling

Område for mulig fortetting utvides til områdeplanens yttergrense mot vest for 94/11 og 67/388 i Grøtåshaugen.

Eksisterende hytter og regulerte usolgte tomter i Grøtåshaugen må fortsatt ha byggeareal på inntil 90m².

Nye hytter i Grøtåshaugen bygges på ringmur og inntil 90 m². Hyttene utformes mest mulig likt eksisterende hytter i område

Det tillates en skånsom bearbeiding av tomtene ved etablering – det vil redusere bruken av betong til grunnarbeidene

Forslag til parkering (P2) i områdeplanen tas med som en mulighet – men utelukker heller ikke bruk av andre arealer i samme område (f.eks utvidelse av dagens vinterparkeringsplass eller brøyting fram til noen av hyttene).

Det kan fortsatt drives tradisjonell skogsdrift i sone D som nå

Oppsummering øvrige områder:

Kausvegen brøytes

Område B3 tillates utbygd og området økes med ca 20 da

Område B1 tillates utbygd

Nordseter innenfor store deler av områdeplanen i ferd med å vokse ned av stor og lite dekorativ granskog. Skogen vokser 30 – 40 cm på høyden i året. Om 15 år ligger nesten hele Nordseter sentrum gjemt i skogen. Jeg savner tiltak mot en slik utvikling. Gammel granskog er mer skjemmende for område enn nye pene hytter!

Planens alternativ 2 bør velges – med de tilpasninger som er foreslått over.

Med vennlig hilsen

Kristian Dahl (sign)

