

Innspill til høring om Områdeplan for Nordseter

Fra eier av Gnr 42 Bnr 1, Jon Bjørstad

Jeg viser til kommunens høringsbrev om områdereguleringsplan for Nordseter, med frist 21.6.23 for innspill fra berørte parter. I det videre følger detaljerte merknader til de delen av planen som berører min eiendom og mine interesser på. Som eier i Nordre Nordseter Sameie, viser jeg til egen høring sendt av sameiet.

Innledningsvis vil jeg likevel påpeke at det er veldig vanskelig å overskue alle konsekvenser av en plan med sånn detaljrikdom og spesifikke føringer.

Det er viktig at planen både gir kommunen et visst handlingsrom i fremtidige detaljreguleringssaker, samtidig som det ikke legges føringer som i praksis demper realistiske muligheter for økt utnyttelse.

For detaljerte krav, kan skape en utrygghet i markedet – kommunen må i planarbeidet f.eks. vurdere hvordan markedet for 50kvm hytter på påler, uten mulighet til å bearbeide terreng eller å felle trær som hindrer utsikt, vil være i fremtiden. Og, hvorvidt den usikkerheten slike krav skaper, kan virke avskrekkende på hyttekjøpere så vel som utbyggere.

Dersom områdeplanen faktisk skal legge til rette for en utvikling av Nordseter som turist- og hyttestedstasjon, må planen legge til rette for at arealene både kan utvikles og selges. Her må det planen legger til rette for være attraktivt for både grunneiere, utbyggere, og et fremtidig fritidsmarked – hvis ikke blir dette en null-plan.

Vedr Område UTL – 7.1.7.1

Jeg har to kommentarer til detaljregulering av område UTL.

I punkt C står det at området ikke kan fradeles.

Jeg ber om at dette punktet tas ut.

Ved en oppbygging og drift av utleie virksomhet av et visst omfang er det vanlig at dette organiseres gjennom aksjeselskap. For at man skal oppnå en fornuftig finansiering kreves det at enhetene kan fradeles, slik at banken kan ha tilfredsstillende sikkerhet i bygget som finansieres. Videre er det andre regler som gjør det hensiktsmessig å organisere utleievirksomheten som et AS (MVA, øk styring etc)

Så lenge områdeplanen er juridisk bindende, vil det klart fremgå at dette er utleieenheter, slik at de ikke kan omsettes som private fritidsboliger. Utfra en slik betraktning bør det være uproblematisk å fjerne denne delen av pkt c.

Videre står det at alle bygg skal være 1 etasjer. Vi har tenkt er at disse tunene skal bygges opp etter modell av separate «seter tun». På denne løkka stod det tidligere en toetasjes høylåve, og det ville være fint hvis det var mulig å bygge minimum ett bygg som en høylåve, helst en låve på alle tre tun. Ønsket er altså at det kan tillates ett to etasjes hus pr tun som skal imitere en låvebygning (lav BYA).

Vedr. sone D

Sone D's forslag til plan er svært utfordrende i sin nåværende form.

I forslag til regulering av sone D, skal alle rettigheter etter tidligere reguleringsplan fjernes, og erstattes av et meget radikalt og sannsynligvis ikke gjennomførbart i praksis forslag.

Ca 20 tomter som er regulert på 1980 tallet i sone D er enda ikke er solgt. Dette gjelder i større eller mindre grad alle berørte grunneiere. Av disse ligger 12 av de usolgte tomtene på min eiendom. I planen så er gjeldende regulering for usolgte enheters og derigjennom opparbeidede rettigheter fjernet. Dette betyr et klart verdifall for disse enhetene. Dette er ferdig regulerte usolgte tomter som grunneierne i flere år også har betalt eiendomsskatt til Lillehammer kommune av.

Også for eksisterende hytteeiere vil dette gi redusert verdi. Det er i sone D flere hytteeiere som har bygd relativt små hytter, og som har planlagt å øke størrelsen på disse etter hvert som familiesituasjon og privatøkonomi tillater det. Hvis hytta med uthus er mer enn 70 m² til sammen i dag, vil ytterligere utbygging ikke være mulig. I dagens reguleringsplan er grensen 90 m², men vi vet at kommunen de siste år har praktisert 120m² (90+30).

I dette tilfelle bryter planen med en forutsigbarhet både for eksisterende hytteeiere og utbyggere/ grunneiere, og det vil være svært urimelig at den eksisterende regulering skal avvikes bare for område D, vi konstaterer at både B og C opprettholder «normale» vilkår, både for eksisterende og nye enheter.

Det er foreslått at område D bør fortettes og at all fortetting skal skje med hytter bygd på påler. Videre skal det ikke kunne gjøres inngrep i terrenget der hyttene skal ligge. Hyttebygging på påler skal være mer miljøvennlig enn tradisjonell bygging med betongsåle. Vi er derfor positive til at noen hytter kan bygges på denne måten. Men bygging på påler er lite utprøvd i praksis og ikke tilpasset dagens byggekrav, og det vil være en stor risiko å bygge et stort antall som det kan legges opp til med denne formen. Dersom dette kravet skal opprettholdes må det tuftes på konkrete analyser av gjennomførbarheten. Både med tanke på grunnforhold, topografi og gjennomførbarhet i praksis. Vi er kjent med at bygging på påler kan gi utfordringer i forholdet mellom prosjektering og faktisk fysisk utforming, ved at pålene ikke lar seg plassere akkurat slik bygget er prosjektert. I praksis kan det bli kompliserende og fordyrende

Område D er det området på Nordseter med mest skrått og ulendt terreng, så det vil være tilnærmet umulig å kunne få utbygget området på en fornuftig måte uten nødvendige terrenginngrep. Høyder på terrengforskyvning på inntil 1,5 m og høyde på grunnmur på 0,5 m som gjelder for resten av planen, vil for sone D ikke kunne ha anvendelse, og dermed er det bare naturens egne godt planerte byggegrunn som kan benyttes. Da burde man se etter andre områder enn Grøtåshaugen, Sone D dersom man ønsket utbygging på påler.

Størrelsen som er foreslått på 50 m² hytte med 20 m² anneks er også utfordrende. De fleste mindre familiehytter som bygges i dag er normalt fra 65-80 m² pluss anneks/ uthus. Med 50m² vil dette som hovedregel bli lite for en familie. På enkelte tomter kan det være at småhytter best passer inn, da vil det komme, selv om det ikke nødvendigvis er regulert inn i en områdeplan.

Avstand til nærmeste hytte foreslått til 25 m kan bli utfordrende i en fortettingsplan. Det betyr i praksis at det innenfor et 50 meter bredt belte kanskje ikke kan bygges i det hele tatt. I tillegg skal det ikke kunne bebygges nærmere enn 15 m fra sti (30 meters belte). Da vil store arealer i planen hvor det kan anses som uproblematisk å fortette bli liggende urørt. Hvis det skal bli regningsvarende å bygge ut et område, må altså nye enheter klemmes sammen uforholdsmessig tett, eller hytter måtte plasseres på «eneste ledige sted» som topografisk gir en meget uheldig løsning. Hele området kan vi risikerer blir seende ut som flere små brakkebyer!! Det kan da ikke være meningen?

Dette igjen vil vanskeliggjøre utbygging av infrastruktur for eksisterende hytter og med konsekvens av at også de nye hyttene vil bli uforholdsmessig dyre. (hensikten må jo være å kunne redusere kostnaden på mindre hytter)

Vi mener også at byggegrensen i Grøtåshaugen kunne utvides flere steder. Den kan i praksis følge områdeplanens grense med en liten avstand mellom områdeplanens grense og byggegrensen. Den foreslåtte byggegrensen synes å følge tidligere planer, og danner derfor ingen naturlig avgrensning utfra planområdet totalt sett.

Vi mener også at det bør tilrettelegges for noe mer vinterveg i området for å sikre bedre tilgang for nødetater. Parkeringsplasser kan da spres litt mer ut, ikke være så dominerende og ligge i mindre avstand til de hyttene.

Vann og Avløp i Grøtåshaugen.

Blant dagens eksisterende hytteeiere i område D, er det med ny generasjons eiere, en stadig økende andel som etterspør innlagt vann og avløp. Med den foreslåtte struktur i sone D, vil det være svært kostbart å få tilfredsstilt et slik ønske. Dersom V&A skal kunne opparbeides i området må utbyggingen av nye enheter i området kunne fortettes langt mer enn det som det nå synes lagt opp til.

Dagens løsning i Sone D med vannposter, uten etablerte avløpsordninger for gråvann samt utedo eller forbrenningstolett, er en løsning som kan medføre uønsket forurensing. Det finnes flere løsninger i dag som tillater innlagt vann i kombinasjon med rensesystemer for gråvann. Kombinert med forbrenningstolett ville dette kunne sikre at det ikke ble forurensing.

Større lokale renselanlegg kan også bygges ut uten forurensing, slik at hyttene kan få innlagt VA, men igjen krever dette langt flere nye enheter enn det planen åpner for.

Vårt forslag til endret struktur for område D:

Rettigheter for allerede bebygde og antallet eksisterende ubebygde tomter opprettholdes i henhold til dagens praksis i området med 120 (90+30) m². Vanlig byggeskikk som i dag tillates.

Dersom kommunen beholder krav om bygging på påler, og maks størrelse skal være 70m² (50+20), kan andelen som avsettes til dette settes til 10 % av andelen av nye hytter som reguleres inn. Kun forsiktig terrengtilpasning tillates for disse, og høyeste synlige påle skal ikke overstige 75 cm over terreng.

Ytterligere 10 % av nye enheter bygges på påle, der kan det bygges inntil 90 m² (60/65, 30/25). Forsiktig terrengtilpasning tillates, og høyeste synlige påle skal ikke overstige 75 cm over terreng.

Dette vil bedre forutberegneligheten for grunneier og utbygger, begrense risikoen i markedet, gi bedre løsninger for hytteeierne, og gi viktig erfaringer med denne typen utbygging.

Øvrige nye hytter kan bygges med maks 120 (90+30) med dagens byggeskikk.

Terrasser og gjerder som planens forslag.

Avstand mellom nye og eksisterende hytter settes til 15 m som førende, men dette kan avvikes i detaljreguleringsplaner, der det anses som fornuftig og hensiktsmessig.

Byggegrensen mot vest utvides til naturlig å følge områdeplanens avgrensning.

I felt B og C er det foreslått 50% utnyttelse generelt, vi foreslår 40 % som maks for sone D.

Hogst i sone D

Det er foreslått at det ikke kan felles trær i sone D. I dag er det anledning til å hugge inntil 40 % av hogstmoden skog (utenfor hytteeierens egen tomtegrunn). For oss er dette en viktig næringsvei, og det bidrar også til å holde området i hevd. Andre steder i planen står det at fortetting ikke kan skje der det sjenerer for fri utsyn, det er jo da merkelig at skogen som virkelig tar bort all utsikt ikke skal kunne hugges!! Skogen må fornyes, og det er ikke kurant å forby all skogsdrift. Det har vært mye klager fra eksisterende hytteeiere de siste årene over manglende lys og utsyn i sone D de siste årene. Skal område D fremstå som et attraktivt hytteområde i fremtiden, er det behov for å kunne legge til rette for en viss utsikt fra hyttene.

Tett skog i hytteområder øker også faren for- og ved skogbrann, så utfra en slik betraktning som synes stadig å bli mer aktuell, bør skogen fortløpende tynnes i og rundt hytteområder.

Vi ber derfor at bestemmelsene om forbudt hogst tas ut.

Skiløyper

I dagens plan reguleres fler skiløyper inne i hytteområdet som for sone D. Vi mener fler av skiløypene bør legges ut i grensen av områdeplanen, som et «ringveisystem», dette vil kunne løse kravet til vinterbrøytet veg for nødetater og tilrettelegge for gode planløsninger for fortetting av hyttefelt.

Kommunen står svært fritt til å regulere inn løypetraseer, men driften og løypekjøringen kan kun skje etter avtale med grunneier. Vi ser ikke at dette er omhandlet i planen. Særlig i område D, så vil den regulerte skiløype få betydelige konsekvenser med sin båndleggingssone på 30 meter rundt skiløypen, og det er lettere å se for seg en enighet om fremtidig løypekjøring og traseer, dersom det legges opp til et langt lavere arealbeslag.

Grøtåshaugen er det området på Nordseter med klart størst potensiale for fortetting. Det er også det området med liten negativ fjernvirkning av en økt bebyggelse. Dette området fortjener å bli utviklet til et hytteområde med variasjon, uten de største prangende hyttene, og hvor miljøet hensyntas både gjennom tilrettelegging for innlagt vann og renseanlegg for alle hyttene i sonen slik at det ikke blir en forurensing på Nordseter.

Man vil med vårt forslag til reguleringsbestemmelser begrense påleutbygginger til 20 % av nye hytter. Dette vil være en fornuftig måte å tilegne seg kompetanse og erfaring for denne nye byggemåten, slik at dette også i fremtiden kanskje også kan anvendes på større hytter.

Dersom man faktisk har tenkt å videreføre forslag til utnyttelse av sone D som skissert i planen, må vi be de regulerende myndigheter om å orientere hvordan man skal håndtere de eksisterende tomter som ikke er bebygd i sone D, de eksisterende hytteeieres rettigheter til evt utvidelse, eventuelt hvordan man skal erstatte flere års innbetalte eiendomsskatt på ubebygde tomter og erstatning for tapte verdier, samt beregne hvor mye fortetting det faktisk kan bli gjennomført i praksis med den foreslåtte planen. Erstatning for 30 meters båndleggingsareal rundt en skiløype er også problemstilling som må tas med.

Det er fremlagt 2 alternative planer for utbygging. Vi kan vanskelig se at det vil være mulig å få en utvikling i tråd med planens ambisjon med alternativ 1. Alternativ 2 gir et noe bedre grunnlag for utbyggelse av fritidseiendommer, ikke bare leilighetsbygg. En utvidelse av B3 nord vestover til områdeplanens grense ville være naturlig for en bedre planlegging av dette området. Plassering av butikk i alternativ 2 ved krysset Sjusjøsetervegen og Nordsetervegen er også fornuftig. Vi tror planens fokus på en kommersielle lønnsom og bærekraftig utvikling er alt for lite vurdert, det er viktig at det også på dette området er bærekraftige løsninger, ellers blir planene aldri realisert.

Det er mange gode elementer i denne planen, men for at planen skal være bærekraftig totalt sett, og nå de ambisjoner som er lagt for Nordseter, må den forenkles og åpne for mer fleksibilitet i detaljreguleringen. Vi har påpekt elementer som vi mener nødvendige for planens forbedring og praktiske gjennomføringsmulighet innenfor vår eiendom, og håper at våre innspill kan bidra til en god områdeplan for Nordseter.

Lillehammer 20/6/2023

Jon Bjørstad

Sign.