

Lillehammer Kommune
Postbox 986
2626 Lillehammer

Nordseter, den 12. juli 2023

23/2564 Høringsinnspill Områdeplan Nordseter

Nordseter Fjellpark (NFP) representerer aktivitetene og interessene til Nordseter Drift AS som kommersielt driftsselskap på Nordseter med tjenesteyting, serveringstilbud og varehandel, Nordseter Hyttegrend AS og Fjellrast AS som eiendomsselskaper. NFP uttaler seg således på vegne av disse selskaper.

NFP støtter planforslagets alternativ 1.

Vi finner at dette alternativet best ivaretar de politiske ambisjoner om en middels hytteutvikling, bevaring av seterlandskapene samt legger til rette for moderat næringsutvikling.

I forhold til vår næringserfaring innen butikk og servering så er det av helt avgjørende betydning, at slike aktiviteter har tilknytning til naturlige trafikkarer. Vi ønsker dermed at sommersti «Sjusjøråket» og vinterløypen Lieløypa prioriteres og bevares.

Vi vet av erfaring at omlegging av stier og løyper har enorm stor effekt på hvordan tilsig av forbigående kunder Kafe og Butikk får. Fjelløypa til Sjusjøen ble for noen år siden «plutselig» lagt om til å starte høyere opp i Reinavegen. Vi registrerte en stor nedgang i trafikk på vår Kafe vinterstid, ettersom folk ikke lengre «guides» ned til løypekrysset på Nordseter. Infrastruktur kan ikke være tilfeldig, den må tilrettelegges for også å gi best mulig effekt for næring – dersom man ønsker at bevare de tilbud som er.

Vi mener det er avgjørende viktig at fokusere på, at de næringsdrivende kan opprettholde og utvikle sine aktiviteter i synergi med hverandre. At fokusere på å utnytte allerede eksisterende fasiliteter øker sannsynligheten for suksess og bæredyktighet.

Vi ønsker at fokusere vår fremtidige næringsutvikling og aktivitet i og omkring Servicesenteret. Vi mener derfor også, at vårt tidligere innspill om plassering av mulige kommersielle aktiviteter som eksempelvis klatrepark og skibakke må være i sammenheng med eksisterende aktiviteter og fasiliteter.



Vi mener det er uhensiktsmessig å plassere skibakke i den gamle sørlige nedfart. Det vil være store utfordringer knyttet til atkomst for de som skal til og fra bakken. Et slikt anlegg krever, for å kunne vedlikeholdes på enklest mulig måte, at det er kjørbare veg utenom vinteren. I tilfellet med den sørlige nedfarten så er nederste delen myr som ikke kan forseres utenom vinter. Ej heller er det parkeringsmuligheter inn til nedfarten. Flomlys vil bli problematisert av nærliggende hytter på begge sider. Gl. Nedfarten (Sør) er nok best utnyttet med fortetting av hytter og binde sammen Kausvegen og Skihyttevegen.

Dersom slike aktiviteter skal ha sjanse for å kunne driftes så må de ligge i nærhet til trafikkårer og i nærhet til allerede eksisterende fasiliteter som eks. toalett, servering, skiutleie, kulturtilbud osv. Å skape slike knutepunkter er avgjørende for kommersiell suksess.

Planforslaget foreslår flytting av «skogsløypa» slik at kryssing av Nordseterveien blir på nedsiden av snuplass for buss. I vårt innspill i 2021 foreslo vi skogsløypa omlagt av trafiksikkerhetsmessige årsaker og sett i en sammenheng med ny innkjøring til Nevra og Kaus. Dette forslaget med rundkjøring skulle ses i en helhet for å ha ønsket effekt.

Dersom man nå tar et enkelt element ut og flytter skogsløypa bort fra Servicesenter vil det ha enorm negativ effekt. Når man velger å ikke ta med de øvrige trafikkmessige grep, herunder parkering så mener vi at trafikken innom servicesenter blir kraftig redusert – og dermed bidrar til negativ næringsutvikling. Servicesenteret ender opp med å bli isolert på sørsiden av Nordseterveien.

Det virker som en generell gjennomgående oppfattelse i planforslaget, at det man i gamle dager kalte for varme senger er avgjørende for næringsutvikling. Vi tillater oss å bestride dette.

Nordseter er en knøtt liten langrenn og turdestinasjon. Vi vil påstå, målt i overnattingsdøgn totalt sett, at det nå er flere private overnattinger enn det er kommersielle. Når de private hytter og leiligheter leies ut, da ser vi i vår statistikk, at mange av gjestene kommer fra «de gamle varme senger»

Etter vår oppfattelse så har de siste 10 år med utbredt hyttebygging vært medvirkende årsak til, at de gamle kommersielle «varme senger» har fått hard konkurranse av nye, moderne og større private enheter. Disse leies ut via Airbnb og tilsvarende. Dette, sammen med generelle endringer i markedet, har ført til et fall i etterspørselen av tradisjonelle kommersielle utleieenheter, herunder Nordseter Fjellpark sine hytter og leiligheter.



Denne utviklingen ses alle plasser også i utlandet, der vi selv leier «private enheter» på Airbnb når vi reiser nedover på kontinentet. Lav inntjening og høye drifts og vedlikeholdskostnader innebærer at Nordseter Fjellpark må samle sin kommersielle virksomhet i knutepunktet rundt vårt servicesenter.

Vi mener, at man skal se til hvordan utleiemarkedet har utviklet seg og tilpasse arealdisponeringen i samspill med den nye markedsituasjonen. Er det dårlig avkastning å drive kommersiell utleie på 100% så blir det ikke bedre med 30%.

Vi tror ikke på, at det kan lages gode, ordentlige og effektive regler i en områdeplan, som skal ha til hensikt å styre markedet for utleie og mener derfor at man skal unnlate å gjøre det.

Det å «tvinge» igjennom at det skal være X% «gamle varme senger» vil resultere i mindre næringsutvikling. Nordseter Fjellpark ønsker i fremtiden å samle sin næringsvirksomhet rundt kafeen, skiutleie, servicesenteret. Ved å omdisponere eldre utleiehytter til fritidsboliger kan verdier og nødvendig kapital investeres i næringsutvikling nært servicesenteret tilpasset fremtidig etterspørsel i markedet.

Det finns mange eksempler på dette viser blant annet til Pellestova.

På en alpindestinasjon er forholdet annerledes, der har man to forretningsmodeller: å leie ut overnatting for å selge heiskort. Men på en liten langrenn- og turdestinasjon som Nordseter så er det kun en forretningsmodell ettersom aktiviteten (ski eller turgåing) er gratis.

Vi viser forøvrig til vårt innspill med omregulering og mulig fortetting av hytter og leiligheter samt sikring av atkomsttraseer mot skogsløypa fra 2019-2020, som vi fortsatt ønsker å fremme. Se vedlagte skisse.

Vi bemærker, at det legges restriksjoner på at næringsaktivitet kun tillates i 1. etasjer på bakkeplan. Vi mener ikke det er hensiktsmessig med slike generelle regler, i mange tilfeller kan det driftsmessig gi meget god mening, at forskjellige næringskonsepter kombineres, herunder serveringsvirksomhet. Vi mener det bør bero på en konkret vurdering av eiendommens beliggenhet og konseptets beskaffenhet. Det kan i siste ende være avgjørende for om tilbudet etableres.



Oppsummert ber vi om følgende:

- Ta vare på Nordseters identitet ved en forsiktig utvikling og plan for trafikk, ski og turstier.
- Styrk næringsutviklingsarbeidet ved å samle næringsarealene for salg, service, utleie og tjenesteyting rundt dagens servicesenter.
- Tillatt omdisponering av våre eldre utleiehytter til fritidsboliger for å styrke næringsutviklingen tilknyttet servicesenteret.

Vennlig hilsen

Nordseter Fjellpark

Nordseter Drift AS

Nordseter Hyttegrend AS

Fjellrast AS

Anders Friis

Daglig leder



Vedlegg:

Skisse for utviklingsområde i Nordseter Hyttegrennd 1-2 og Fjellrast

