

## Innspill til høring om Områdeplan for Nordseter

### Fra Nordre Nordseter Sameie ANS

Nordre Nordseter Sameie er grunneier, og eier i overkant av 1000 dekar på Nord/ Vestre del av Nordseter.

Av Nordre Nordseter Sameies eiendom, er ca. 300 dekar berørt av Områdeplanen.

#### Reguleringsplan 2018/19

I 2018/19 ble det igangsatt et reguleringsarbeid av Fazenda AS, som er eier av Nevra Hotel og hotellets del av Kaussetras seterløkke. Hotellets ombygging var igangsatt, og det skulle tegnes ny plan over utbygging av nedre del av hotellets eiendom/ seterløkke.

Tilbakemelding fra Lillehammer kommunes daværende plansjef var at kommunen ønsket at flere grunneiere deltok i dette arbeidet, slik at det kunne bli en samlet vurdert utbygging av denne delen av Nordseter. Sameiet fikk henvendelse fra Fazenda; så gjorde også andre interessenter i området. Vår forutsetning for å delta i et slik arbeide (som er ganske kostbart) var at planene ble uformelt presentert for planutvalget i et møte, slik at vi kunne ha en forutsigbarhet i utfallet av en regulering. Fazenda presenterte planene for forrige planutvalg (før valget 2019) og det var med stor begeistring planutvalget anbefalte videre arbeide.

Arbeidet med planen ble derfor igangsatt, men i 2020 ble arbeidet med planen stanset av Statsforvalteren. Planene måtte sees i sammenheng med en områdeplan for hele Nordseter. Sameiet hadde på dette tidspunkt lagt ned kostnader og arbeide for nesten en million kroner. Vi fikk beskjed om at dette ikke skulle være bortkastede penger idet de pågående planene skulle behandles som en del av Områdeplanen.

Vi fikk tidlig i prosessen klar beskjed om at vår plan skulle være en del av områdeplanen, så stor var overraskelsen da vi oppdaget at sameiets del av planen rundt Nevra hotellet, uten at vi ble varslet, var tatt ut av områdeplanen i august 2022. Etter påtrykk fra Sameiet ble deler av planen fra 2019 tatt inn igjen, men kun ca halvparten av opprinnelig plan, og kun som en del av et alternativ 2. Ved en eventuell beslutning med alternativ 1, så vil alt arbeidet med planen fra 2019 være fullstendig bortkastet for sameiets del, og den politiske forutsigbarhet være fullstendig fraværende.

#### Revitalisering av Nordseter- bærekraftig utvikling

##### Litt om Nordseter historikk

Nordseter var på 60 tallet en meget populær destinasjon, det var hele 6 hotell/ pensjonat i full drift, 2 skiheiser, 2 butikker, skiskole, kiosk og busstransport og transport med beltebiler både til Hornsjøen og Pellestova.

Nordseter har etter 1970 tallet hatt en stadig nedgang i aktivitet med konkurser blant hoteller og bevertningssteder, nedleggelse av skiheiser og annen aktivitet. Nye destinasjoner har tatt over gjennom investeringer i infrastruktur, tilrettelegging for fritidsbebyggelse og derigjennom lagt grunnlaget for utvikling av næringsvirksomhet, hotell og bevertningssteder og aktivitetstilbud for alle gjestene av stedet. Nordseter har på tross av forfallet som destinasjon vært heldig med at utviklingen av Hafjell og Sjusjøen har skapt aktivitet og tilbud, som Nordseter som destinasjon har dratt noe nytte av.

Områdeplanen har som mål å videreføre utviklingen av Nordseter slik at destinasjonen kan utvikle seg bærekraftig, både sosialt, kulturelt og kommersielt. For Lillehammer som by vil aktivitet på Nordseter skape godt grunnlag for vekst i næringsliv og tjenesteutvikling både på fjellet og i byen.

Slik planen foreligger i dag er vi av den oppfatning at denne områdeplanen med sitt innhold og enorme detaljeringsgrad, ikke gir grunnlag for en slik tenkt bærekraftig og positiv utvikling av Nordseter. Vi mener den er for detaljert/ komplisert og ikke konkret hva utbyggingspotensialet faktisk er for de ulike områder og alternativer.

### Områdeplanens ambisjonsnivå

Planens ambisjonsnivå er politisk bestemt, og skal tilrettelegge for en forsiktig utvikling av næringsareal, og et middels ambisjonsnivå av fritidsbebyggelse.

Vi har etter gjennomgang av en meget omfattende dokumentasjon og detaljeringsgrad ikke klart å kvantifisere utbyggingspotensialet i de to ulike alternativer.

Vi mener det i en slik plan, burde vært kvantifisert hva som ligger av utviklingspotensial i de to alternativene, både av næring- og fritidsbebyggelse for de ulike soner og bestemmelsesområder. Først da vil man se om planen faktisk løser de mål som planen skal. Vi har vanskelig for å se at alternativ 1 løser målsetningen, vi tror med dagens utforming av planen at selv alternativ 2 ikke når de satte mål.

Vi mener derfor det må utarbeides en slik oversikt som viser ambisjonsnivået, hvor det fremkommer hvordan det er beregnet for de ulike soner/ felt.

### Utnyttelse av planområdet

Vi er også overrasket over at det legges en byggegrense så langt innenfor planens avgrensning. Vi trodde at hele poenget med denne planen var at den skulle danne et klart skille på hvor Nordseter kan utvikle seg. Nå, er det med byggegrensens forslag særlig i alternativ 1 blitt lagt en sterk ytterligere avgrensning av planens mål, noe som det kan stilles spørsmål om faktisk er i samsvar med planens hensikt?

### Forutsigbarhet

Forutsigbarhet fremover er positivt, men det må også være overgangsordninger i planene som sikrer rettigheter for tidligere hytteeiere og planer som ikke er ferdigstilt.

For Sameiet er det liten grad av forutsigbarhet fra den allerede igangsatte planen fra 2019, gjennom at det åpnes for ulike alternativer og dermed ikke nødvendigvis ivaretar Sameiets allerede nedlagte arbeider i det stoppede planarbeid.

Det er også tydelig at Sameiets grunn i stor utstrekning skal benyttes og løse kravet til friområder og fritidsaktiviteter for Nordseter og Lillehammers beboere, uten at det nevnes med et ord hvordan Sameiets rettigheter som eier av disse områdene skal ivaretas. Sameiet legger til grunn at det skal

svares erstatning i form av leie for alt terreng som disponeres, slik som skiløyper, sikringssoner, bussholdeplass eller andre fellesarealer i planen.

### Grad av detaljnivå

Planen er generelt så detaljert at det for enkelte områder blir svært lite fleksibilitet i hvordan detaljplanlegging kan gjennomføres. Dette vil være et stort problem idet flere av sonene ikke kan underlegges samme detaljeringsnivå som er foreslått.

### Myr

Planen bygger på rapport med kartlegging av myr på Nordseter. Samtidig ser vi at samme konsultentselskap har fritatt et område for myr etter at utbygger bestilt ny rapport. Vi tror at deler av myrbegrepet i planen faktisk omhandler områder som ikke er myr. Vi ber derfor om at det åpnes for at det i detaljeringsplaner kan ved faglig bistand mer presist defineres hva som faktisk er myr og ikke.

### Juridisk bindende

En plan som skal være juridisk bindende i sin form, ikke bare førende, må være godt gjennomarbeidet og konsistent. Vi mener denne planen i sin nåværende form ikke er tilstrekkelig konsistent, og vi kan ikke se at den med sin enorme detaljrikdom kan være mulig å gjennomføre etter intensjonene.

### Kollektiv trafikk

Vi er noe overrasket over at kollektivtransporten ikke er bedre ivaretatt. Det er vanskelig å få en familie på 4 til å gå en eller flere kilometer med all bagasje langs skiløyper og ubrøytete veier. Med denne planen vil kollektivtilbudet i praksis kun være tilrettelagt for å transportere Lillehamringer (som bor langs Nordseterveien) opp på fjellet for å gå tur/ på ski!!

### Største private bidragsyter mener planen gir urimelige løsninger

Nordre Nordseter Sameie er blant de største grunneiere på Nordseter. Vi mener vi blir dårlig hørt i denne planen. Vi bidrar mye til fellesskapets fritidsaktiviteter i forhold til hva vi får tilbake av kommersielle muligheter. Vi mener planen rent generelt prioriterer større utenbys utviklere, i stedet for å åpne for mer verdiskapning blant lokale aktører.

Nordre Nordseter Sameie har på sine 300 dekar som omfattes av planen, fått planlagt inn ca 2 km med skiløyper/ gangstier som med 15 m sone på hver side av løypene beslaglegger ca. 60 dekar av sameiets grunn innenfor planens område. Samlet på sameiets grunn utgjør skiløypene ca. 4,7 km, og det er såles ca. 130 dekar som beslaglegges til formålet.

I tillegg til dette er ca 30 dekar til møteplasser for løyper og snuplass buss.

Med alternativ 1 er de øvrige ca 200 dekar av Sameiets eiendom innenfor planens grenser regulert til LNF med tilleggsregulering sone 570 som betyr absolutt byggeforbud. Dette er et svært stort steg fra de lovnader vi fikk av planutvalget i 2019!!

I alternativ 2 er det åpnet for at ca 50 dekar kan bebygges i B1 og B3, dog med sterke restriksjoner. Vi kan si oss enige i deler av disse restriksjonene, men det er helt klart at område B3 burde vært utvidet med ytterligere ca. 20 dekar nord/ vestover. Med en slik utvidelse av alternativ 2, så vil alternativ 2 utgjøre et utbyggingspotensiale på ca. 75 % av opprinnelig plan fra 2019. Med alternativ 2 med B1 og et større B3, vil vi tro at man fortsatt ligger noe under ambisjonen med et middels utviklingsnivå for Nordseter.

## Buss snuplass

Vi mener at Nordseter trenger et bredere kollektivtilbud enn det foreslåtte. Det kan enkelt løses med et utvidet gjennomfarts veinett kun for kollektivtransport og nødetatene. På Sameiets område vil dette kunne løses med vinterbrøytet vei opp til B3, og vei ned Nevelfaret forbi Lande.

Med et slikt forslag ville behovet til snuplass ved innkjøring til Nevra falle bort, og dette arealet kunne benyttes til Næring.

Alternativt dersom rundkjøring ikke er aktuelt, vil vi anbefale at snuplassen legges på Nordsiden av Nordsetervegen ovenfor parkeringsplassen P1. Området på sørsiden kan da reguleres til Næring, og passe godt inn med øvrig næringsaktivitet i området.

## Skiløyper / turstier

Vi tror båndlegging med 15 m sone på hver side av en skiløype er unødvendig og fordyrende. En skiløype krever i forslaget 30 meters bredde, og vil båndlegge store områder. Vi foreslår at denne sonen reduseres kraftig.

Uansett vil sameiet legge til grunn at det tilrettelegges for en bruksavtale med leieinntekter for slike skiløyper/ gangstier, herunder det arealet som beslaglegges utenfor løypene. Dette vil gjelde alle løyper som går på Sameiets grunn, også utenfor planens grenser. Det er en kjensgjerning at de som preparerer løyper idag mottar store bidrag fra næringsliv, kommune og eiere av fritidsboliger. Det er like naturlig at det gis bidrag til de som faktisk stiller grunn til disse skiløypene.

Vi ser også at enkelte av skiløypene er plassert slik at sonen på 15 meter hindrer fortetting/ utbygging der det ellers kunne vært naturlig og mulig etter foreslåtte plan. Dette kan unngås ved å justere traseene noe.

## Kausvegen vinter brøytes.

Store deler av Kausvegen går over Sameiets grunn. Vi kan være positive til dette under alternativ 2.

## LNF sone 570

Dersom vi forutsetter at alternativ 2 velges med en utvidelse av B3 nord/ vestover vil Sameiet akseptere regulering av store områder med LNF med sone 570.

## Utvidelse av B1 i alternativ 2.

Vi har registrert at tidligere innspill har kommet at det ikke skal bygges rundt Kaussetra. Hverken i alternativ 1 eller 2 er dette hensyntatt. På Kaussetras del av seterløkka, er det regulert inn mulighet for ny bebyggelse LSN. «a) Innenfor området kan det etableres bygninger til servering/ selskap, overnatting, museum, lokale til gårdsbutikk, galleri og liknende. B) Alle tiltak skal etableres under hensyn til områdets kulturhistoriske betydning. Ny bebyggelse skal avstemmes med eksisterende bebyggelse i området»

Det er allerede i pressen i juni 2023 lansert utbygging av Kaussetra med første nye bygg.

Sameiet finner ingen grunn til å gå imot en slik utvidelse og utbygging. Men Sameiet kan ikke forstå annet enn at Kaussetra omgjøres til et overnattings og bevertningssted, hvor det historiske tradisjonelle setermiljøet helt klart vil reduseres og etter hvert som utbyggingen skjer, forsvinne.

Videre forstår vi at det på nedre del av Kaussetras seterløkke, som nå eies av Nevra Hotelllets eiere, skal bygges konsentrert fritidsbebyggelse – leiligheter. Rekkehus som kan ha ned til 10% takvinkel og med mulighet for takterrasser, altså en stil som fullstendig bryter med et setermiljø.

Sameiet har heller ikke innvendinger mot en slik bebyggelse, men vil klargjøre at denne bebyggelsen vil bryte sterkt med et setermiljø, og med sin tette og høye form vil fjerne mye av innsynet mot Kaussetra.

Sameiet mener at argumentet med å ikke bygge på eller rundt Kaussetra fullstendig bortfaller med planens alternativ 1, og kan ikke se at en bebyggelse i B1 i alternativ 2 bryter med foreslåtte utbyggingsplaner for selve setra og hotellområdet i både alternativ 1 og 2.

Med de begrensninger som er tatt inn for bestemmelsesområde 5 og 6 i alternativ 2 som sier «Hensiktsmessig avgrensning, Ny bebyggelse skal ikke forringe kulturmiljøet rundt Kaussetra, sti og løyper som går gjennom områdene skal ivaretas, og Bestemmelsesområde 5 vurderes å tåle en tettere bebyggelse enn område #6», så kan vi ikke se at en utbygging av bestemmelsesområde 6 vil medføre noen skadelige avvik fra de reguleringsbestemmelser som gjelder for Setras egne ide løkke, og hotellets seterløkke.

Fjernvirkningen av Bebyggelse i Bestemmelsesområde #6 vil også bli minimale. Fra selve setras løkke vil bebyggelsen knapt kunne sees, grunnet den bratte skråningen ovenfor setra og det mye flatere området bak. Stien som går opp rett overfor setra vil også sikre et ubebygget område rett overfor setra.

Med en god detaljplanlegging mener vi utbyggingen overfor Kaussetervegen vil gi en god ramme til den øvre del av Nordseter sentrum.

Vi mener derfor at Bestemmelsesområde 6 alternativ 2 kan vedtas sett i lys av planens øvrige bestemmelser for området.

### Byggegrense mot fjellet

Byggegrensen mot fjellet ligger for hele Nordseter fra sør og nordover til B1 på ca 900 høydemeter. Den foreslåtte byggegrensa i alternativ 2 reduseres fra ca 900 moh ved eksisterende bebyggelse til ca 850 moh ved Reinavegen. Byggegrensa vil danne en naturlig fallende høyde i alternativ 2, og passe godt med øvrige eksisterende byggegrense lengre sør i områdeplanen.

### Felt B3

B3 i alternativ 2 er et område med allerede to hytter med store tomter. Med de begrensninger som ligger i planen angående fortetting med avstander, utsyn etc, så vil det være krevende å lage en god detaljplan som kan være regningssvarende og se bra ut. Med å utvide B3 nord /vestover på nedsiden av Grøtåsetervegen ut til områdeplanens grense vil det bli et større område og detaljreguleringen vil letter kunne tilpasse seg planbestemmelsene på en god måte. Et slikt felt vil også muliggjøre en gjennomkjøringsvei for kollektiv transport og nødetatene. Skiløypas trase i området kan justeres.

### Oppsummering:

Nordre Nordseter Sameie mener at kommunens planarbeid har vært preget av mangel på forutsigbarhet både i forhold til tidligere vedtatte planer og i forhold til planlagte nye reguleringer. Dette har i sterk grad preget både kommunen og aktørenes arbeid.

«Bestillingen» av en områdereguleringsplan var uttalt å sikre en utvikling av Nordseter, og i særdeleshet av sentrumsområdene. Planen kan ikke ses å imøtekomme dette. Ved Alternativ 1 skal det praktisk talt ikke utbygges noe til fritidsbebyggelse, og de fleste av de tiltak som ellers foreslås forutsetter Sameiets medvirkning til snuplass, stier/sykkelveier, skiløyper etc. Nordre Nordseter Sameie kan ikke se å ha særlig positiv interesse av de deler av planen som berører vårt område ved alternativ 1. Alternativ 2 hensyntar til en viss grad Sameiets ønsker, og gir en bedre balanse i forhold til Sameiets øvrige bidrag til fellesskapet.

Den foreslåtte alpintraseen er det helt urealistisk å få utbygd *med* heis uten meget betydelige offentlige midler både i investeringsfasen og driftsfasen.

Både Alternativ 1 og 2 har et detaljeringsnivå som dessverre effektivt vil hindre den dynamikken som er nødvendig å ha når detaljreguleringsarbeidet skal utarbeides og vedtas. Det bør overlates til denne del av planarbeidet, når den tid kommer, å bestemme en rekke av de detaljer som nå er inntatt i områdereguleringsplanen.

Nordre Nordseter Sameie ber om at det

- at snuplass for Buss erstattes med Næring og at snuplassen enten flyttes på Nordssiden av Nordsetervegen eller bortfaller ved at det etableres kjørevei gjennom B3, og ned Nevelfaret.
- At det hensyntas at skiløyper/ gangveger skal ha leieavtaler, og at sone fra løypene kraftig reduseres fra foreslåtte 15 meter
- At alternativ 2 vedtas for B1 og B3, og at B3 utvides nord/vestover med minimum 20 dekar
- At det detaljeringsnivå og særbestemmelser i planen reduseres, slik at det betyr mer fleksibilitet til å tilpasse gode detaljreguleringsplaner for de enkelte områder.
- At det utarbeides en oversikt over potensialet for utbygging under alternativ 1 og 2 fordelt på sone, Bestemmelsesområde, Næring og Fritidsbebyggelse.

Styret Nordre Nordseter Sameie ANS