

Høringsuttalelse til områderegulering for Nordseter

12. juli 2023

Avsender: Knut Einar Nordli, eier av fritidsbolig med festekontrakt med adresse Gjetervegen 21

Gjetervegen 21 ble satt opp av min mor Valborg Oline Nordli omkring 1965. Hun var bosatt i Lillehammer og levde de siste 30 årene i sitt liv i Yrkeskvinnehuset med adresse Fåberggata 102. Hytta har i alle år vært et samlingssted for familien. Vi har satt stor pris på at hytta er nøktern og godt tilpasset landskapet og med tilstrekkelig avstand mellom hyttene til at alle kan nyte privatlivet ved hyttene. Det har vært et fredelig område med fint innslag av sau på beite langs veiene og i lysninger. Området kan raskt bli forringet av kraftig og dårlig fortetting.

Vi er derfor bekymret over konsekvensen av planforslaget Lillehammer kommune nå har lagt ut til offentlig ettersyn.

Det er mange dokumenter i saken, og vi har derfor valgt å konsentrere oss om det som tilsynelatende angår sone D

Bevaring av terreng og vegetasjon:

Det framgår av planbeskrivelsen at kommunen i utgangspunktet ønsker en svært forsiktig fortetting i område D der hytta ligger. Det står i noen av dokumentene at det skal vektlegges fortetting med kvalitet.

Vi støtter bestemmelser som skal bidra til å sikre at man i størst mulig grad skal bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Samtidig er flere av bestemmelsene skjønnsbasert. Erfaring viser at ved ny utbygging endevender og skiftes massene ut for hele tomta.

Det vil kreve betydelig tilsyn av at slike planbestemmelser faktisk blir fulgt. Mange anleggsarbeidere har ikke den nødvendige kompetansen for å ta vare på terrenget og maskinene som brukes er ikke tilpasset sårbar fjellvegetasjon.

Omgang av utbygging – det økologiske fotavtrykket til nye hytter i forettingsområdene:

Det framgår av planbestemmelsen 7.4.2 a. til sone D at det ved ny bebyggelse tillates et samlet bebygd areal maksimal (BYA) 70 m², fordelt på hovedhytte 50 m² og uthus/anneks 20 m². I tillegg tillates det inntil 15 m² terrasse/platting.

Dette gir et samlet fotavtrykk på 85 m². I tillegg vil området som påvirkes i anleggsperioden som regel bli betydelig større. Det kan synes lite i forhold til store moderne hytter, men for oss som har hytter i området vil dette merkes godt hvis planens maksimale rammer utnyttes. Da er det heller ikke beregnet fotavtrykket til tiltak som adkomstvei og bilparkering.

Behov for graving ifb.. avløpsløsninger som tett tank eller spredegrøfter er heller ikke vurdert.

For å hindre oppfylling av terreng, bør det som et minimum tilføyes følgende i bestemmelsene til SONE D (se rød skrift):

7.4.2 c. All bebyggelse skal bygges på påle eller plasseres hensiktsmessig i terrenget uten å grave ned i bakken. **Oppfylling av terrenget er heller ikke tillatt.**

Merknad til bestemmelse 7.4.2. d) Det kan ikke felles trær utenom absolutt nødvendig for plassering og oppføring av fritidsbolig.

Det bemerkes at det i februar/mars 2023 ble gjennomført noe for oss ser ut som flatehogst i deler av sone D, særlig nær hytta vår. Det er også en del kjøreskader i området. Dette vil vanskeliggjøre planens intensjon om å bevare trær som skjermer mellom hyttene og som bidrar til et rikt naturmangfold.

Lokalisering og omfang av nye fritidsboliger i fortetningsområdene i sone D

Det er vanskelig utfra plandokumentene å vurdere lokalisering og hvor mange nye fritidsboliger planen åpner for. En enkel GIS-analyse der kun avstandskravet mellom hyttene på 25 meter vurderes, antyder at planen kan åpne for mange nye «minihytter». Teknisk sett kan det derfor ut fra planbestemmelsene se ut som det kan komme mange hytter.

Vi frykter også at det vil komme dispensasjoner særlig i forhold til ønsket om biloppstillingsplasser og andre terrenginngrep.

Bestemmelsen om at krav om reguleringsplan utløses ved 4 hytter gir svak styring. Mange hytter kan bli omsøkt enkeltvis uten at det man får den medvirkningen og de faglige vurderingene en detaljregulering gir.

Overvann, vann og avløp og annen teknisk infrastruktur.

Hvis vi har tolket planen riktig skal det lages en overvannsplan. Det er noe uklart hva den vil bety for sone D.

Virkingen av vann- og avløpsløsninger er også uklar. Vi vil særlig bemerke utfordringer med spredning av smitte i forhold til slike løsninger, og at problemet kan øke ved fortetting.

Vi gjør oppmerksom på at vi har en åpen vannkilde, en kum, med bruksvann. Flere av naboene henter også overflatevann. Det er også grunnvannsbrønner enkelte steder

Medvirkning/varsling

Vi gjør oppmerksom på at Knut Einar Nordli som eier hytta på festet tomt i Gjeterveien 21 ikke har mottatt varsel om offentlig ettersyn av områdereguleringen gjennom Altinn. Han har

heller ikke mottatt brevet i posten. Vi beklager den mangelfulle muligheten til å påvirke planarbeidet.

Nordli har gjennom oppslag på Facebook (gruppa Nordseter ve og vel) fått informasjon om at planen er lagt ut på høring. Likevel kan manglende varsel til berørte parter være en saksbehandlingsfeil. Dette er beklagelig særlig når slike fortetningsplaner som kommunen legger opp til i Nordseterområdet, vil berøre eksisterende hytteeiere. Vi vil kunne bli langt mer direkte berørt av denne planen enn de tidligere store feltutbyggingene lenger ned mot Lillehammer og mot Sjusjøen. Selv om vi merker godt økt trafikk i området og at antall turgåere har økt betraktelig.

AVSLUTNINGSVIS HAR VI FØLGENDE KOMMENTARER:

Det må stilles krav om detaljregulering i fortetningsområdene. Planen synes å åpne opp for betydelig fortetting som kan få store virkninger på landskap og hyttemiljø. Dette er verken tilstrekkelig utredet eller godt nok beskrevet og hensyntatt i planen.

Det er behov for en bedre og mer konkret redegjørelse for hvor hyttene skal plasseres i terrenget. Hva som faktisk blir tillatt av inngrep i vegetasjon og terreng og hvordan medvirkningen skal være i forhold til nabohytter. Det bør også vurderes mer konkret om det er områder som er uegnet for fortetting pga. terreng mv.

Lokale vann og avløpsløsninger må vurderes konkret i forhold til smittevern, også i forhold til hensyn til naboer og eksisterende bebyggelse.

Medvirkningen i forhold til hytteeiere i fortetningsområdene har vært mangelfull. Når vi har snakket med andre hytteeiere nær vår hytte, virker det heller ikke som om de har forstått konsekvensene av reguleringsplanen og planbestemmelsene.

Vi gjør oppmerksom på at det også kan være en saksbehandlingsfeil at det er berørte parter som har festetomt som ikke er blitt varslet ved høring/offentlig ettersyn av reguleringsplanen.

Vi ber om å bli orientert om kommunes videre behandling av planen.

Vennlig hilsen

Knut Einar Nordli mfl.

Knut Einar Nordli knut.e.nordli@gmail.com
Gjetervegen 21, Nordseter

Hjemmeadresse: Eriksvei 7, 1386 Asker