

12. juli 2023

Til Lillehammer kommune, postmottak@lillehammer.kommune.no

Høringsuttalelse til Nordseterplanen – 23/2564

Vi er i all hovedsak enige i de ambisjoner og mål som Nordseterplanen inneholder. Reguleringsplanen har mange gode kvaliteter med mange grøntkorridorer. Vi håper at kommunen vil klare å opprettholde dette også i de enkelte detaljreguleringsplanene (feltutbyggingsplanene).

Selv om vi i våre merknader refererer til bare ett av dokumentene – planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart, vil merknaden nødvendigvis måtte reflekteres konsistent i alle dokumentene.

Planalternativ 2 bør legges bort

Alternativ 2 er i strid med det overordnede mål for planen ved at det bygges nye hyttefelt oppover mot fjellet og ved at sentralområdet med byggehøyde på tre etasjer pluss saltak er mer enn 1,5 kilometer langt. Sone B3 og utvidelsen av sone B1 bryter med prinsippene i Notat til høring, avsnitt 4.3.1 Fortetting med kvalitet. Også konsekvensutredningen tilsier at utvidet sone B1 og sone B3 ikke nedbygges.

Overordnede merknader

De følgende merknader til planalternativ 1 vil gjelde også for planalternativ 2 dersom det alternativet skulle bli valgt.

Generelt vil vi si oss enig i grønt-drag og skiløype-traseene som det er lagt opp til.

Reguleringsbestemmelsene er svært grundige og detaljerte. Vi slutter oss til dette, med de unntak som følger av nedenstående merknader.

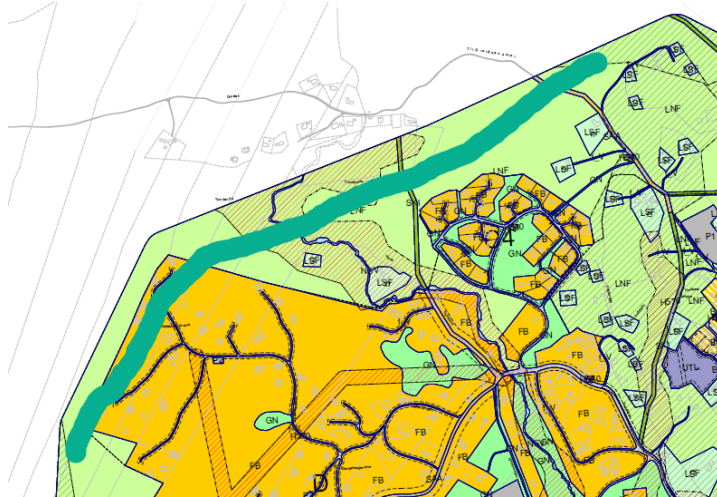
Vi noterer at konsekvensutredningen ikke har en eneste konsekvens-farge grønn – positiv konsekvens. Alle vurderinger er konkludert med nøytral eller negativ. Nordseterplanen er altså et bevisst veivalg i netto negativ retning selv etter avbøtende tiltak. Dette er påfallende og tankevekkende.

Vi er overrasket over at det ikke er bedre samsvar mellom konsekvensanalysen og noen av forslagene. Ordbruken i vurderinger-kolonnen i konsekvensanalysen tilsier på en rekke punkter rød farge - negativ konsekvens som ikke kan avbøtes, mens punktet bare har fått gul farge – noe negativ konsekvens. Det er faktisk ikke ett eneste rødt felt. De angitte avbøtende tiltakene framstår gjennomgående som velmente men ofte utilstrekkelige.

Konsekvensanalysen bør revideres med sikte på bedre konsistens mellom vurderingene og konsekvenskarakter/-farge.

Hensynssone 530 1 Friluftsliv mangler mot nordvest

Vist skissemessig med tykk grønn strek på bildet:



Område D Grøtåsen

Her bør det trekkes en øvre grense for fortettingen på kote 800 i søndre kant, stigende til kote 825 mot område C4. Dette vil være mer i samsvar med og redusere negative konsekvenser, jfr. konsekvensutredningen 6.2.12 som henviser til at det frarådes å fortette i åsene som danner veggene i Nordseter-dalen/-gryta.

Område A Sentralområdet

Uttrykket «sentrum» gir urbane assosiasjoner, og bør unngås fordi det bryter med de gode intensjonene med Nordseterplanen. Vi vil foreslå sentralområde eller bare midtpunkt.

Nordsetervegen er hovedferdselsåre og påvirker i stor grad - og hver eneste gang - inntrykket av Nordseter for alle som besøker grenda. Om arealene langs Nordsetervegen bebygges med høy utnyttelsesgrad, stor høyde og/eller grunnflate, eller høy tetthet på hytter og næringsbygg, vil det stenge utsikten til beiteområdene, gamle seterhus og de eldre hyttene som gir Nordseter sitt særpreg og kvaliteter som Nordseterplanen søker å bevare. Det er viktig at disse kvalitetene er synlig for alle. Dette vil være konsistent med punkt 4 i metodikk-kapittelet i Planbeskrivelsen.

Generelt bør byggehøyden i reguleringsbestemmelsene reduseres til to etasjer og gesimshøyde 7 meter, unntatt der det er høyere bygg på tomta fra før. Der kan det tillates 3 etasjer og gesimshøyde 10 meter. Der det i dag er bebyggelse i kun en etasje, bør ombygging, tilbygg og nybygg (fortetting) begrenses til en etasje. Slike begrensninger vil gi mindre landskapspåvirkning og bedre utsyn fra Nordsetervegen. Det bør også settes av utsyns-luker i bebyggelsen langs Nordseterveien.

Nordsetervegen øvre del

Vi anser at den regulerte løsningen ikke vil gi en tilfredsstillende trafikk-løsning. Vi er usikre på om snøopplag vil kunne løses tilfredsstillende. Gang- og sykkelveg vil avhenge av store bevilgninger fra fylkeskommunen. Vi er usikre på sannsynligheten for det. (Sidebemerkning: På dette punktet burde etter vårt syn konsekvensutredningen i pkt 4.4.4 konkludere meg grønn farge.)

Trafikksituasjonen vil uansett bedres dersom sentralområdet konsentreres og legges lenger ned i Nordsetervegen (se eget punkt senere), og dermed reduseres/forkortes behovet for gang-/sykkelveg. Vi vil her anbefale at kommunen søker å finne andre plangrep. Det kan finnes inspirasjon og gode ideer i innspillet fra to grunneiere presentert på GD.no 24. november 2021, se utsnitt nedenfor. Det framstår som billigere og mer trafikksikkert. Forslaget løser også vinterveg til B1 på en bedre måte. Det er antakelig også mer realistisk mtp snøopplag i vintersesongen.



Planbeskrivelse 1.1 Bakgrunn og formål og 2.2 Næringsvirksomhet

Planen analyserer og beskriver bare kort hva slags destinasjon Nordseter kan og bør utvikles til. Tradisjonen fram til tidlig 2000-tall var (1) Dagsturisme fra Lillehammer by og hotellgjester i byen, (2) Hotell-/fjellstueturisme, (3) Utleiehytter, (4) Mindre, spredtbygde tradisjonshytter i hovedsak eid av Lillehammer-innbyggere. (2) og (3) er i stor grad avviklet eller eierne ønsker å avvikle pga manglende lønnsomhet, og (4) preges av generasjonsskifte. Nå-situasjonen er dermed dominert av (1) Dagsturisme fra Lillehammer by og hotellgjester i byen og (5) Moderne, til dels tettliggende hytter, i hovedsak eid av folk som bor i/nær Oslo. Reguleringskrav til «varme senger» i sone A bør strykes, da det neppe er realistisk at kan oppfylles fordi privat AirBnB har overtatt utleiemarkedet. Man kan se til erfaringene fra Øyer/Pellestova og Sjusjøen.

Klimaendringene (snøgrensen blir stadig høyere) medfører økende dagsturisme fra lavereliggende overnattingsbedrifter og fritidsboliger.

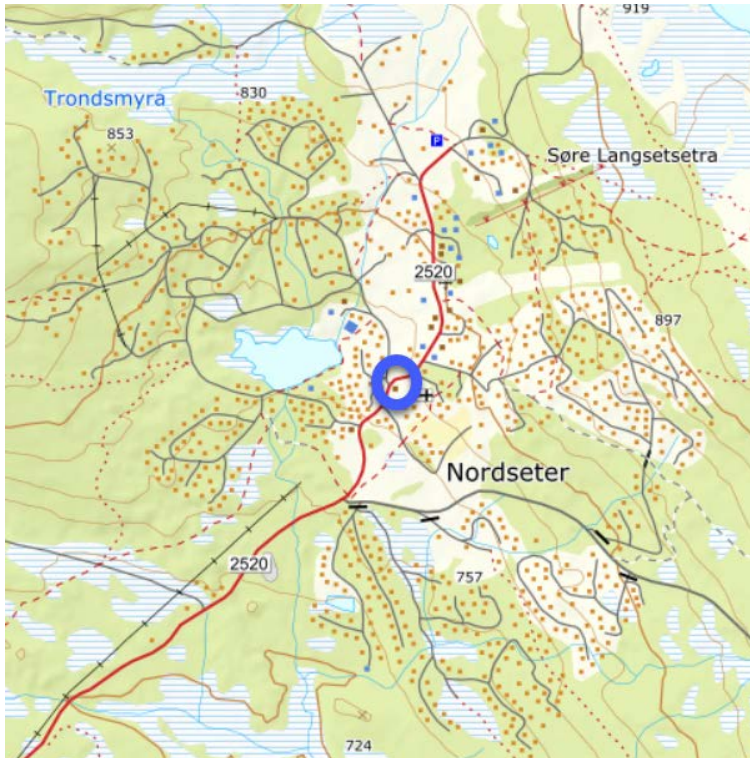
Vi legger til grunn at destinasjonsutviklingen må ta utgangspunkt i nå-situasjonen, og erkjennelsen av at Nordseter hverken kan eller ønsker å kan oppnå en posisjon som likner på Sjusjøen, Hafjell og Skeikampen. Kundegrunnlaget for næringsvirksomhet vil være svært

mye mindre enn på de nevnte stedene. Dette beskrives godt i planbeskrivelsen punkt 2.2 Næringsvirksomhet. Planen bør etter vårt syn i noe større grad reflektere konklusjonene mht hva det avsettes arealer til:

- Utfartsparkering - mer enn nå og mer enn foreslått, og turistene kjører elbil så det behøves plass til ladestasjon(er)
- Mindre serviceenheter som servering, kiosk, utstyrsservice/-utleie, guiding/aktivitetskurs må legges konsentrert fordi det blir få av dem
- Lekeområder og aktivitetspark for småbarnsfamilier og barn
- Arealer for maskinoppstilling, lager og verksted for hytteservice – kan legges i utkanten av området, men man må unngå at reisende til Nordseter møtes av industrihaller slik som like før innkjøringen til Natrudstilen når man kommer fra Mesnali på vei til Sjusjøen. Miljøstasjonen på andre siden av vegen vil kunne medvirke til en opplevelse av en smått industriell portal til Nordseter.

I klartekst betyr dette at det er unødvendig å avsette ytterligere arealer til utleie, eller arealer til dagligvarehandel (utenom storkiosk) eller kjøpesenter. Følgelig må sentralområdet være mye mer kompakt med «alt innen rekkevidde»; anslagsvis 250x250 meter, og ikke 1 til 1,5 km lengde. Planbestemmelse 7.1.4 Forretning lyder nå «... forretningsbygg inntil 500 kvm tilgjengelig forretningsareal». Dette vil på Nordseter oppleves som et kolossalt stort bygningsvolum, og bør reduseres til «... forretningsbygg inntil 200 kvm grunnflate», slik at lager og kontor er inkludert. Og, som nevnt, begrenset til 2 etasjer og 7 meter gesimshøyde.

Vi foreslår at sentralområdet legges med midtpunkt i krysset Nordsetervegen/Skihyttevegen som er nær tyngdepunktet for hyttene, og legger til rette for at det unngås/minimeres bilbruk fra hyttene. Alternativt i krysset Nordsetervegen/Sjusjøvegen, som gir en portaleffekt, «Velkommen til Nordseter». Dette vil stille store krav til nennsom utforming og gode reguleringsbestemmelser.



Sirkelen viser tyngdepunktet av bebyggelsen og det er allerede bygget mer nedenfor sirkelen enn vist på kartet.

Planbeskrivelse 1.6.3 FNs bærekraftsmål

Planen aksepterer hytteturisme og destinasjonsturisme. Planens oppgave er dermed å sørge for at turismen gjennomføres så bærekraftig som mulig. Bærekraftsmålene må reflekteres i planbestemmelsene. Et godt eksempel er BYA per enhet som er begrenset til 50+20 kvm på Grøtåsen. Planen foreslår imidlertid mye større bygg i de andre sonene; 120+30 kvm i sone A, 90+30 i sone B, 120+30 i sone C. Vi vil anbefale samme grense i alle tre soner, maksimum 100 kvm BYA totalt som kan fordeles fritt.

Det bør også stilles krav til gjennomføringen av anleggs- og byggeaktivitet, f.eks massebalanse, bruk av kortreiste, gjenvunnete og/eller labkarbon materialer, og arbeidskraft.

Se for øvrig vedlegg for ytterligere momenter vedrørende bærekraftsmålene, som bør konkretiseres og innarbeides i større grad. Spesielt at det stilles krav til klimabudsjett for alle utbygginger, og bruk av fossilfrie maskiner.

Planbeskrivelse 2.1.2 Landbruk og 2.1.3 Landskap, jfr notat til høring, 7.6 Landbruk og 7.7 Setermiljø

Basert på teksten i beskrivelsen og notatet framstår det som direkte feil å avsette arealet UTL ved Lillehammer fjellstue til utleiehytter. Det synes relevant å nevne at Lillehammer fjellstue de senere år har solgt så godt som alle utleiehyttene på arealet ovenfor. At dette formålet fantes i en tidligere reguleringsplan som nå oppheves, er ikke et relevant moment. Nordseterplanen bygger på dagens situasjon og gjelder framtiden.

I konsekvensutredningen pkt 4.5. Kulturlandskap og 6.2 Sentrum er omdisponeringen til UTL tatt for gitt og unntatt fra vurdering. Dette er en åpenbar mangel ved konsekvensutredningen.

I beiteområdet finnes gamle ferdselsveier, Krøtterråket og Geitstigen. Disse er oversett som de facto og bevaringsverdige, om enn uregistrerte kulturminner. Kan det finnes flere slike bevaringsverdige ferdselsveier eller annet, som er oversett? Den inntegnede skiløypetraseen, som vi antar ikke skal opparbeides på barmark, ser ut til å ikke berøre de nevnte ferdselsveiene.

Notat til høring, 4.1/Reguleringsformål BAA2 - Massedeponi ved Sandbakken

Massedeponiet skulle vurderes, men vi har ikke funnet noen uttrykkelig vurdering av massedeponiet utenom at det er påført reguleringsformål BAA2. Vi har antatt at deponiet var midlertidig. Reguleringen må nå gjøres midlertidig, dvs at deponiformålet utgår innen et angitt antall år. Massene kan siktes og benyttes lokalt til anlegg og bygg.

Notat til høring, 7.3.3/Reguleringsformål IDR 1400 Idrett – Skibakke sør

Reguleringsformålet er innskrenkende. Arealet kan også brukes til akebakke, aktivitetsområde, lekeområde, mm. Det bør settes et reguleringsformål som er bredere enn bare idrett.

Notat til høring, 7.3.4/Reguleringsformål FPT 1172 Fornøyelsespark eller temapark

Arealet i planforslaget ligger ved inngangen til Nordsetergrenda. Det man ser ved ankomst vil påvirke de besøkendes oppfatning av Nordseter. Det er et mål å bevare Nordseters særpreg. Vi tror det vil passe bedre at arealet vest for skiløypa forblir et naturområde og at aktivitetsområdet legges østenfor løypa. Dette vil i langt større grad bevare dagens opplevelsen av inngangen til Nordsetergrenda.

Med vennlig hilsen
Marianne Øverlie og Erling Svella
(sendt elektronisk, ikke signert med penn)

Vedlegg om FNs bærekraftsmål

Mål 6 Vann, sanitær

Vannforsyning fra lokale kilder, renseanlegg, avfallsløsning med sortering og resirkulering

Mål 8 Ansvarlig øk.vekst

Hyttebygging og økning i gjestedøgn må være godt innenfor områdets tålegrense for miljøbelastning. Hensynet til miljø, bærekraftig materialbruk og anleggsarbeid skal ligge til grunn for eventuell utbygging.

Dette innebærer for eksempel gjenvinning og resirkulering av materialer, ingen bortkjøring til deponi, hente masser lokalt, massebalanse, tiltransporterte masser hentes fra bærekraftige kilder, utstrakt bruk av (lokalt) trevirke, bruke lavkarbon betong o.a. byggematerialerutslippsfrie anleggmaskiner, krav om støysvake arbeidsmetoder og maskiner.

Mål 11 Lokal bærekraft

Krav til lokalproduserte/-foredlete materialer, bruk av lokale leverandører og arbeidskraft

Mål 12 Ansvarlig forbruk

Her bør også FNs delmål 12.5 om reduksjon i avfallsmengde tas inn, og ivaretagelsen angis.

Mål 13 Klima

Klimabudsjett utarbeides av tiltakshavere og godkjennes av kommunen. Det kreves klimabudsjett for både utbygging og drift av så vel infrastruktur som annen utbygging. Dette vil stimulere til energieffektive løsninger, få kvadratmeter BOA per person, eierskapsløsninger som gir mest mulig bruk, kollektivtransport til/fra, ikke behov for å kjøre fra hytta til startpunkt for tur

Mål 15 Livet på land

Her bør også FNs delmål 15.5 om å stanse ødeleggelse av habitater og biologisk mangfold tas inn. Delmålet kan ivaretas ved avbøtende tiltak for biotoper på Nordseter som allerde måtte være ødelagt. Beskytte sjeldne arter og habitater for vilt (herunder at viltet finner skjul for løse hunder), bevare trekk- og forflytningskorridorer, krav til grasfrøblandinger av naturlig tilhørende arter.

--0--