

Innspill til områderegulering for Nordseter (2023)

Lillehammer kommune

GNR. 66 BNR. 568



INNHold:

Innhold:.....	2
Bakgrunn.....	3
Kort historisk utvikling - Nordseter	4
Gnr 66 Bnr. 658 – og skitrekket	6
Områderegulering for Nordseter	8
Skiløyper og turstier	9
Forslaget	10
Vurdering av konsekvenser	11
Oppsummering	18
Konklusjon	19

Dato: 14/7-2023

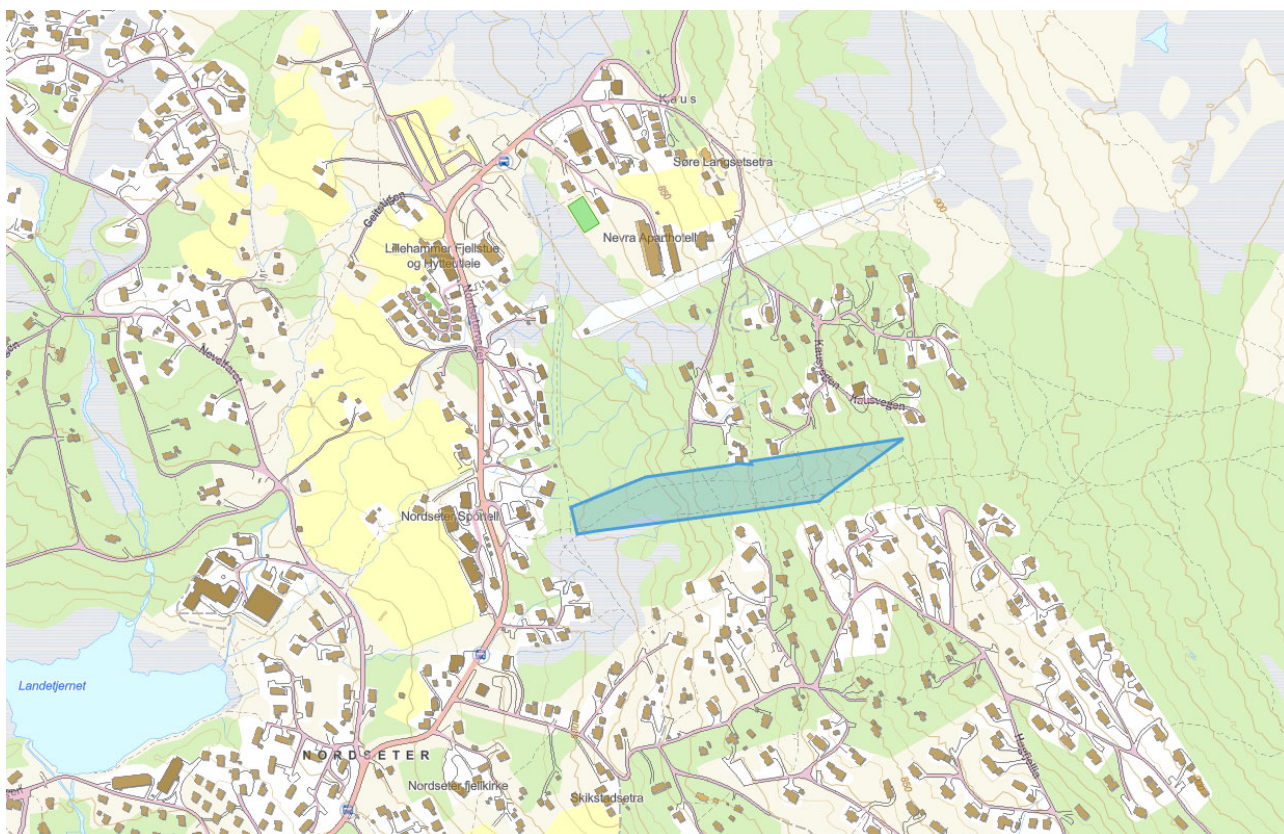
Utarbeidet av  AREAL⁺

BAKGRUNN

På vegne av eier av 66/568 fremmer Areal+ AS forslag til fremtidig utbyggingsområder på del av eiendom gnr. 66 bnr. 568 i Lillehammer kommune. Eiendommen er tidligere regulert gjennom plan-id. 61-10 – med plannavn: «Nordseter ved skitrekken». (foreslås opphevet i områdereguleringen).

Eiendommen har historisk vært del av det søndre skitrekket / nedfarten på Nordseter. Skitrekket ble etablert i 1963. Driften i denne traseen ble avviklet i 2000 og anlegget (skiheisen) ble demontert i 2018.

Eiendommen ligger mellom hyttebebyggelsen i Skihyttvegen/Høgfjellia og i sør og hytteområdet i Kausvegen i nord.



Oversiktskart med områdebenevnelser

En videre utvikling av Nordseter er definert i områdereguleringen stikkordsmessig slik: «Fortetting skal balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det kan vurderes tettere utnyttelse på utvalgte steder hvor konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv er lave» (Kommunestyret 25.03.21 sak 26/21).

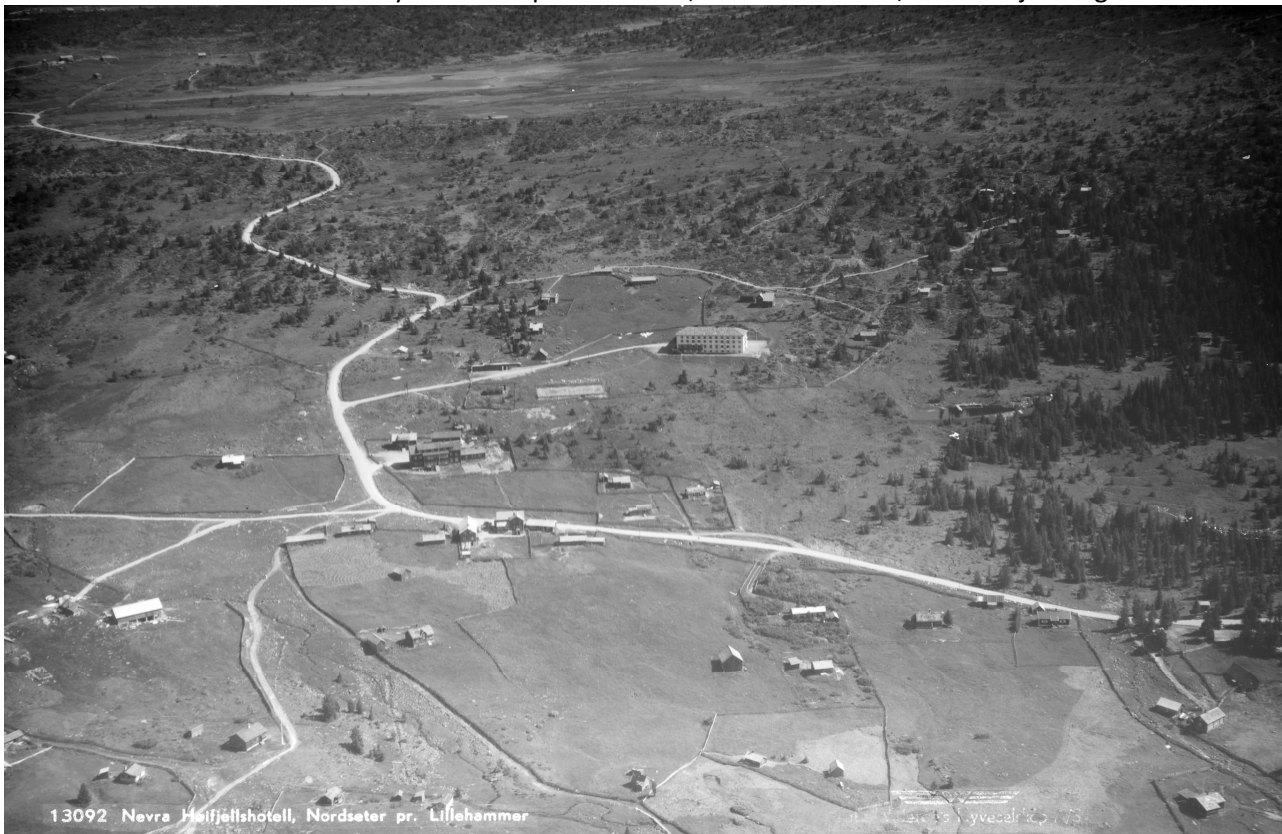
Vi støtter målsetningen og ambisjonene om en utvikling som tar vare på viktig kvaliteter på Nordseter. Vi mener en utvikling bør skje ved å utnytte/fortette sentrumsnære areal med gangavstand til kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner.

Vi mener at vårt forslag for 66/568 vil bidra positivt til utviklingen av Nordseter. Vi mener også at en fortetting av sentrumsnære areal bidrar til å holde reisemålet samlet og begrenser behovet for inngrep i uberørte eller sårbare natur- og friluftsområder i randsona rundt Nordseter.

KORT HISTORISK UTVIKLING - NORDSETER

Nordseter var opprinnelig setergrend for gardene i Fåberg og Lillehammer. I 1668 hadde 21 gardar seter på Nordseter. Det var setring i sommerhalvåret og setervoller og utmark ble høstet etter at slåttonna var ferdig i bygda. Høyet ble kjørt til gårdene i bygda på slede om vinteren.

Iver Roverud bygde første hotell på Nordseter i 1899 – Nordseter Sanatorium (brant senere ned). Neverfjell Hotell og Landehotellet (Lillehammer Høyfjellshotell) kom i begynnelsen av 1930-åra. Nordseter fikk elektrisiteten i 1934. Like etter ble Roverudhotellet bygd. Nordseter Fjellstue og Fjellrast kom noe senere. Deretter kom hyttefeltene på Nordseter, ved Nevelvatnet, ved Melsjøen og ved Reina.



Nordseter 1948 – kilde: Digitalmuseum.no

Sommerbilveg til Nordseter kom i 1924. Vinterbrøytet bilveg til Nordseter kom i 1935. Vognmann Iversen startet bussrute fra Lillehammer i 1933. Flere veger, f.eks; Veg til Hornsjøen og Pellestova, begge over Reina kom rundt 1950. Vegen mellom Nordseter og Sjusjøen ble åpnet i 1960.

Tyskerne brukte Nordseter som treningsleir for infanteri, artilleri og panseravdelinger under andre verdenskrig. Det var 5000 mann og 2000 hester som lå i trening før de ble sendt til Østfronten.



Nevra/Nordseter – 1962

Turistbedriftene ble etablert i mellomkrigstiden; Turistheimen, Lande, Nevra og Nilsen. I årene fra 1950 - 1970 var det beltegående motorkjøretøy (visel) fra Nordseter til Hornsjø og fra Nordseter til Pellestova. «Viselveiene» ble de første preparerte løypene på Nordseter. Løypeprepareringen startet på 1970 – tallet. Bygging av hytter skjedde i området ovenfor Lande på oversiden av Nordseterveien og i Grøtåsen.

Offentlig vann og avløp kom til Nordseter i 1994 og første større feltutbygging hytter var ved Trondsmyra rundt 1995. Andre større felt senere er Nordseter Panorama, Lillehammer Seter og Høgfjellia.

(Kilde for dette kapitlet: Hefte «Glimt fra Nordseter gjennom tidene» v/Jan Johnsplass i 1997 for «Prosjekt Nordseter» og «Prosjekt Grønt Reiseliv Lillehammer», samt «Hva vil vi med Nordseter – Målsetting, fordeling av oppgaver, organisering «nye» Nordseter Vel, datert 12/1-2014»)

GNR 66 BNR. 658 – OG SKITREKKET

Eiendommen 66/658 ble i perioden 1963-2000 - benyttet til skitrekk / nedfarten – søndre på Nordseter. Skitrekket ble etablert i 1963. Driften i denne heisen/nedfarten ble avviklet i 2000 og anlegget (skiheisen) ble demontert i 2018.

Historiske flybilder viser utviklingen med bebyggelse i nærområdet og vegetasjon reetablering i nedfarten etter endt drift. (66/658 merket med blå farge).



1967 – Skitrekk etablert og nedfarten avskoget



2004 – Heisen står fortsatt, men skianlegget ble tatt ut av drift i 2000.



2020: Heisanlegget demontert i 2018. Vegetasjon reetableres i nedfarten etter 20 år uten drift

Skiheisen/nedfarten har ikke vært benyttet til formålet de siste 23 år.

OMRÅDEREGULERING FOR NORDSETER

Planprogram

Planprogram datert 05.03.21, ble behandlet av planutvalget 18.03.21 og fastsatt av Kommunestyret i møte 25.03.21 sak 26/21. Kommunestyret valgte ambisjonsnivå 3 for utbygging. Det vil si moderat ambisjonsnivå for næring og middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse. I vedtaket heter det at graden av fortetting skal balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det kan vurderes tettere utnyttelse på utvalgte steder hvor konsekvenser for naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv er lave.

Administrasjonen fikk i tillegg oppdrag med å (utdrag):

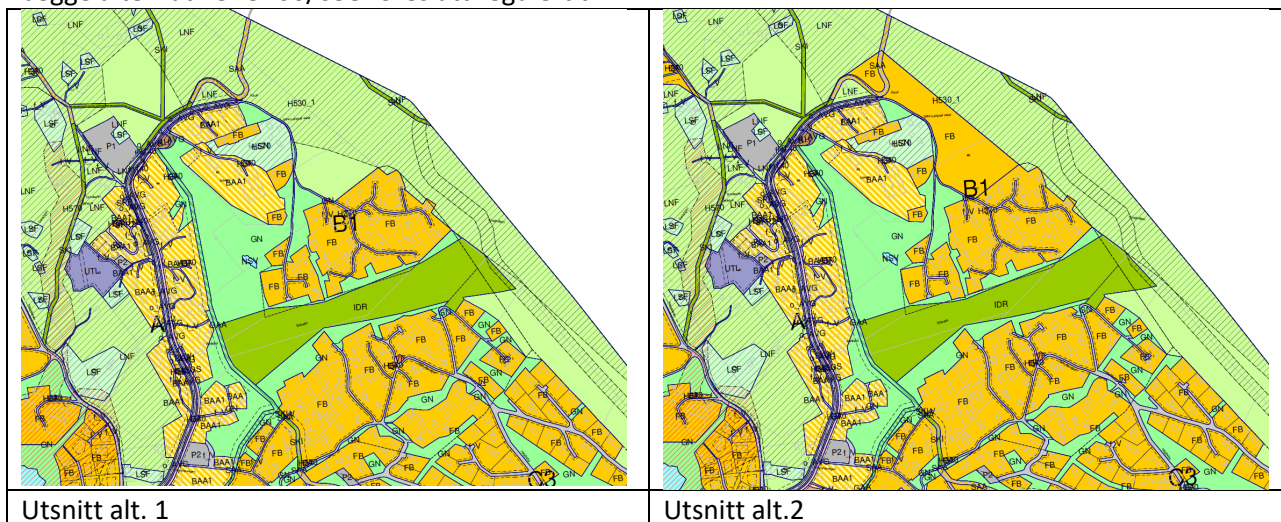
- Sikre verdier/kvaliteter i området for en fremtidsrettet destinasjonsutvikling
- Legge premisser for plassering av sentrum og hva sentrum skal inneholde.
- Sikre et område for skileik, skitrekk, akebakke, område for aktivitet både sommer og vinter.
- Graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv.
- Sikre og ivareta Nordseters særpreg.
- Sette byggegrense mot fjellet og Gropmarka.

Forslag til områderegulering

Forslag til områderegulering for Nordseter ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møtet 20.04.2023 i sak 23/2564-1. Planforslaget er lagt ut med 2 alternative plankart – alt.1 og alt.2.

Alternativ 1 er det minst omfattende alternativet. Her har sone A en mindre utstrekning enn i kartalternativ 2. Alternativ 2 har større sentrumssone, har større sone B1 og har sone B3. Som følge av større B-soner, er sone E noe mindre og byggegrense mot fjellet er noe utvidet i alternativ 2.

I begge alternativer er 66/658 foreslått regulert til IDR.



I forslag til reguleringsbestemmelser 2.10 Idrettsanlegg, IDR heter det at:

- a. Område IDR skal benyttes som helårs aktivitetsområde. Det kan etableres skileikområde/ akebakke. Det tillates etablert skitrekk og bebyggelse som naturlig hører til formålet.
- b. Det kan etableres skiløypetraseer innenfor formålet dersom disse ikke er til hinder for annen tenkt bruk av arealet

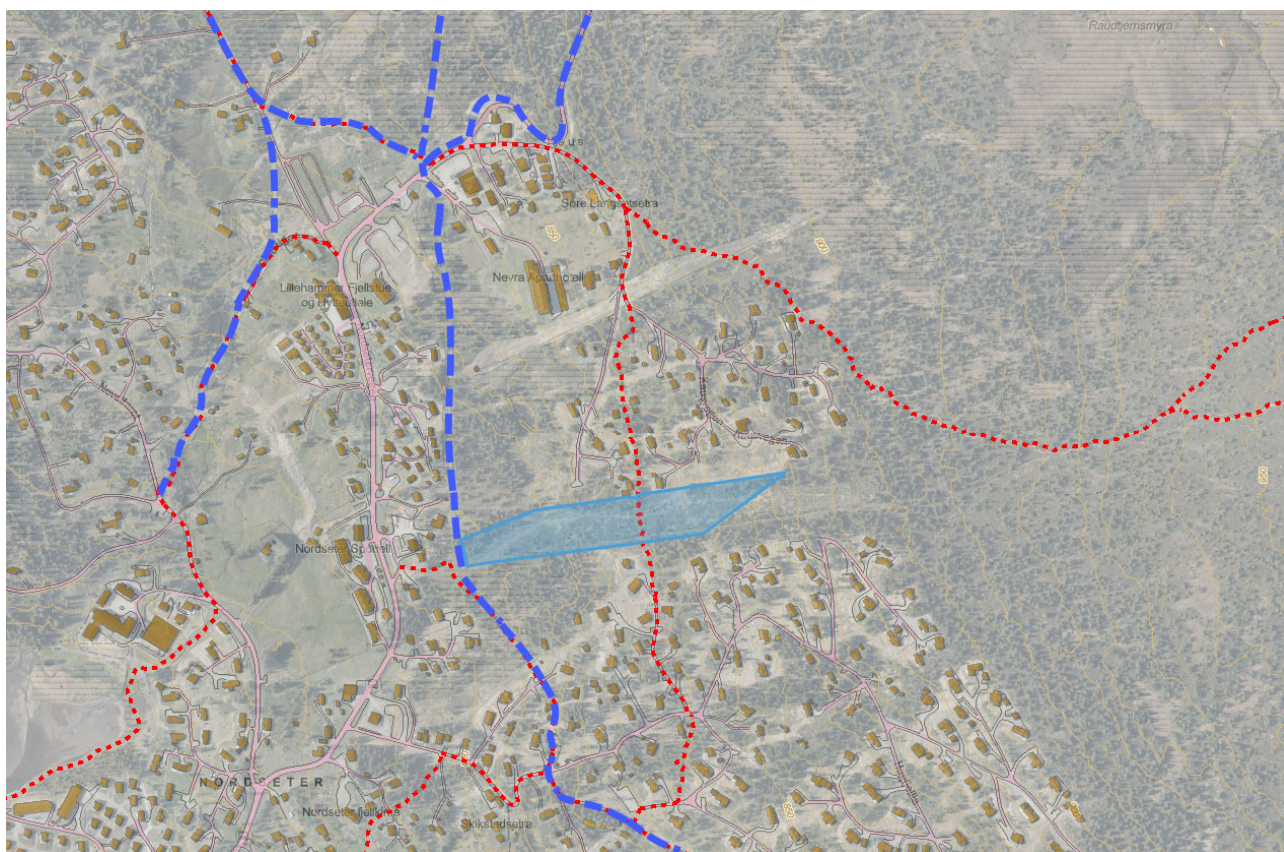
SKILØYPER OG TURSTIER

Nordseter har en klar langrenns-profil og skiløypetilbudet mellom Hafjell, Nordseter og Sjusjøen er trolig av landets beste. Preparering langs Reinavegen gjør at skisesongen kan starte etter første snøfall. Dette gjør Nordseter spesielt attraktivt for et internasjonalt marked.

Alpindestinasjonene har gjennom de siste 10-årene blitt spesialisert. Krav til teknisk utstyr heiser, preparering, servicetilbud og markedsføring har ført til at mindre anlegg som Nordseter ikke lenger er økonomisk bærekraftig. En reetablering av skiheis eller nedfart i 66/658 er derfor ikke aktuelt.

Vi mener at videre utvikling av Nordseter bør føre til tydelig grense mot Gropmarka og omkringliggende natur- og friluftsområder. Planen bør fastsette en øvre utbyggingsgrense mot fjellet. Vi mener Nordseters særpreg og unike kulturlandskap må beholdes. Nye byggeområder bør finnes innenfor, og som fortetting mellom etablerte hyttefelt.

En utvikling av 66 / 658 til fritidsbebyggelse vil harmonere med omkringliggende bebyggelsesstruktur og vil utnytte allerede omdisponert areal til utbyggingsformål. Ny bebyggelse vil i liten/ingen grad bli eksponert mot omgivelsene og/eller gi negativ silhuett-virkninger.

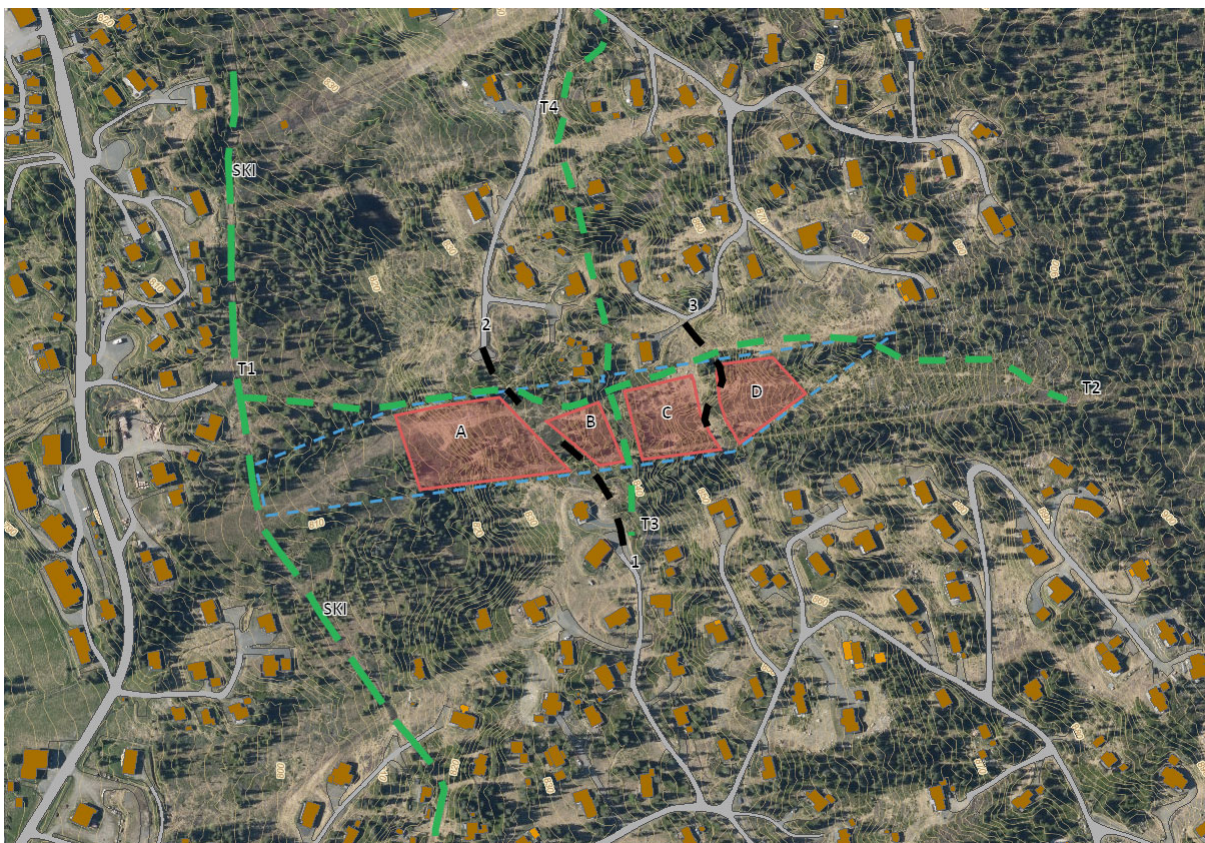


Registrert skiløyper og turstier gjennom området. 66/658 vist med blå farge.

FORSLAGET

Som innspill til områdereguleringen for Nordseter foreslås følgende på Gnr. 66 Bnr. 658.

- 4 mindre byggeområder (A-D).
- Av hensyn til terrengtilpasning - vurdere trappet bebyggelse eller krav om underetasje i enkelte eller deler av foreslåtte byggeområder.
- Veg-tilknytting til Kausvegen i nord. (2 og 3).
- Alternative vegtilkomster. Mulig veg-tilknytting kan skje fra Skihyttevegen i sør (1) dersom områdereguleringen konkluderer med videreføring av Kausvegen som vinterstengt. En ev. sammenbinding av vegene stenges med bom og forbeholdes utrykningskjøretøy (sikkerhet ved brann el. tilsvarende).
- Opprettholde turstiforbindelse øst-vest (justert trase) med tilknytting til eksisterende sti (T1 og T2)
- Opprettholde stiforbindelse nord-sør (T3 - T4)
- Opprettholde gjennomgående skiløype vest for eiendommen. Avsette rikelig med grøntareal / buffer mellom skiløypa og byggeområde A.



Mulighetskisse – viser ett eksempel på mulig utnyttelse. Forslaget vil bli vurdert og bearbeidet videre i en detaljregulering for området.

VURDERING AV KONSEKVENSER

Innspillet er gitt en vurdering, etter forskrift om konsekvensutredninger, § 21 og §23:

Følgende tema er belyst nedenfor:

Miljø:

- Forurensing og støy
- Naturmangfold
- Landbruksinteresser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap, terrengtilpasning og fjellgrense
- Virkninger av klimaendringer, fare for flom og skred
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- Vannmiljø, vannforskriften

Samfunn:

- Infrastruktur, nær eksisterende utb.omr.
- Friluftsliv
- Transportbehov og energibruk
- Folkehelse
- Barn og unge sine oppvekstvilkår
- Universell utforming.

Konsekvens er rangert fra Minus 3 - svært negativt til pluss 3 - svært positivt

Metode, kilder, jf forskrift om konsekvensutredninger §22:

Vurderingene i det enkelte tema bygger på kjent kunnskap, befaringer i området, bruk av lover og forskrifter i Lovdata, Miljødirektoratet sine sider og Innlands-GIS.

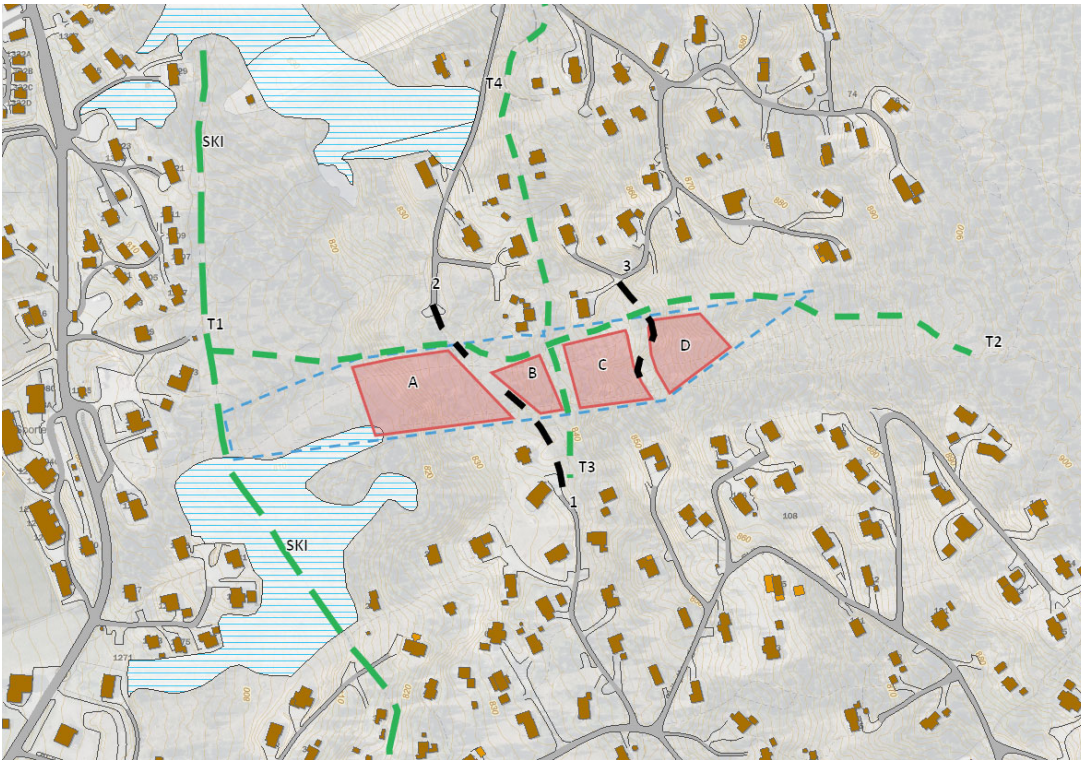
Tematisk vurdering av innspillet

Tema	Analyse	Konsekvens
MILJØ		
Forurensing og støy	Utbygging vil ikke føre med seg kjente klimatrusler, annet enn nedbygging av bearbeidet utmarksareal. Ligger utenfor gul støysonen Nordsetervegen. Ingen kjente forurensningskilder.	0
Naturmangfold	Ingen registrerte særskilte naturmangfoldverdier. Ingen registrering av mineralressurser.	0
Landbruksinteresser	Utmark / skog registrert med lav bonitet. Området er ikke registrert som vernskog (følge av tidligere bruk som nedfart. Det er ikke registrert dyrkbar jord på arealet	0/-
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner eller -miljøer på arealet.	0
Landskap, terrengtilpasning og fjellgrense	Foreslått utbyggingsmønster vil gi god landskapstilpasning. Områdene ligger mellom regulert som byggeområde. Utbyggingen av området vil være lite eksponert mot omgivelsen. Vil oppleves som en naturlig fortetting mellom Skihyttevegen/Høgfjellia og fritidsbebyggelsen langs Kausvegen. Berører ikke en framtidig fjellgrense.	++
Virkninger av klimaendringer, fare for flom og skred	Innspillet ligger øst (høyere) enn registrert bekk (vist med 20 meter buffersone nedenfor). Gjennom området er det registrert beregna vannlinje (åpen stikkrenne). Overvann fra høyereliggende områder må ledes gjennom foreslått grønnstruktur og ivaretas i detaljreguleringen. På generelt grunnlag bør fare for flom og flomskader langs slike vannlinjer vurderes og om nødvendig etablere tiltak som hindrer flomskader mot omgivelsene.	-
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Innspillet er vurdert i samsvar med Norges nasjonale 24 miljømål. Gjennomgående skiløype er sikret og i vurdert positivt mot miljømål 3.1 og 3.2.	+
Vannmiljø, vannforskriften	I følge vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomsten skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Utbyggingsområdet blir knyttet til offentlig vann- og spillvann og fører ikke til fare for forringelse av vannkvaliteten i nærliggende overflatevann/bekk. Uteområder skal ha permeable	0

	overflater der overflatevann kan infiltreres lokalt. Takvann skal ledes direkte ut på terreng.	
SAMFUNN		
Infrastruktur, nær eksisterende utb.omr.	Innspillsområdet ligger i umiddelbar nærhet til etablert infrastruktur og vurdert som en fortetting mellom utbyggingsområdene Skihyttevegen/Høgfjellia og Kausvegen.	++
Friluftsliv	Skiløype vest for området opprettholdes / sikres. Området får svært god tilgang til skiløypenettet. Det går sti gjennom området i dag både nord-sør og øst-vest. Stiforbindelsen er ivaretatt i forslaget og kan sikres i regulering/utbygging.	+
Transportbehov og energibruk	Gangavstand til Nordseter sentrum med snuplass for buss. Bussforbindelse mellom Lillehammer og Nordseter sikrer muligheten for kollektivtransport (t/r Oslo – Nordseter).	++
Folkehelse	Beliggenhet og nærhet til turstier/skiløyper, g/s-veg stimulerer til fysisk aktivitet	+
Barn og unge sine oppvekstvilkår	Områdene ligger i umiddelbar nærhet til skiløypenettet og store friluftslivsområder. Gangavstand til aktivitetsområder i nærheten. Areal til akebakke/skileik vil fortsatt være tilgjengelig på deler av eiendommen.	+
Universell utforming	Mulighet for utforming av bebyggelsen og tiltak som legger til rette for universell utforming vurderes i detaljregulering.	+
Samla vurdering:		
<p>En utbygging av området vil gi få/ingen negativ effekt på natur og miljø, mens for samfunn er effekten positiv. Området ligger innenfor gangavstand til Nordseter sentrum, nært Nordsetervegen (kollektivtrafikk) og etablert infrastruktur (VVA/strøm). Utbyggingsforslaget opprettholder skiløyper og stiforbindelser. Kort avstand til dette er vurdert som positivt for folkehelsen. Det vil fortsatt være tilgjengelig areal på eiendommen for aking og skilek.</p>		

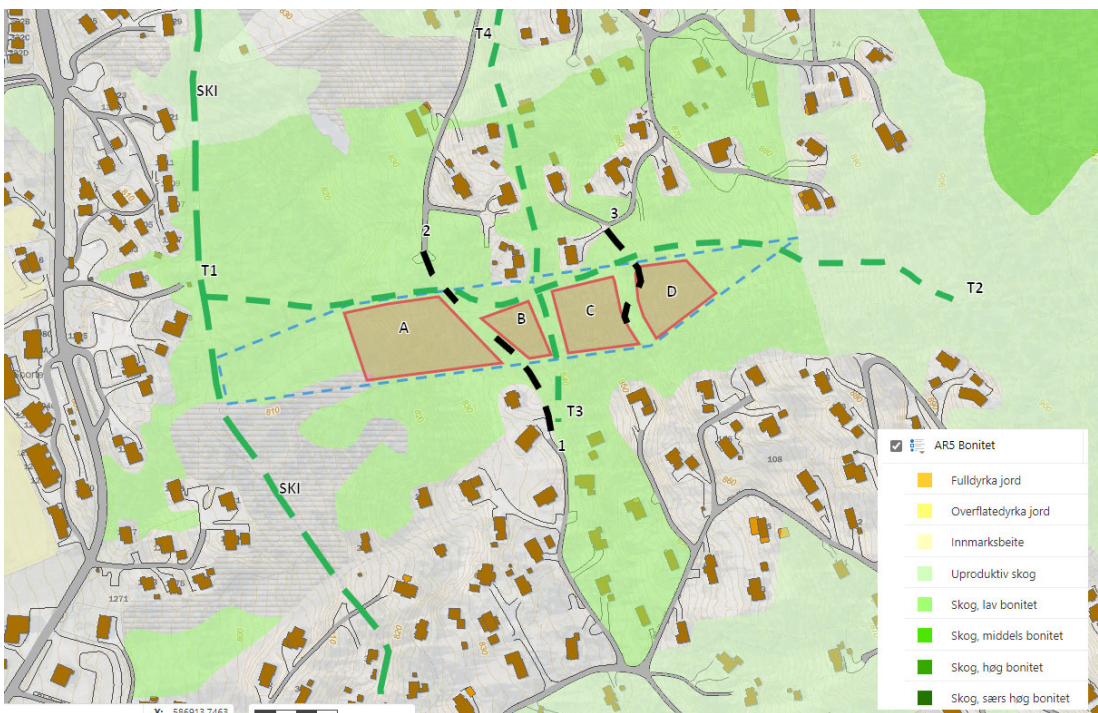
Se enkelte temakart (kilde) nedenfor – alle hentet fra Innlandsgis.no.

Myr



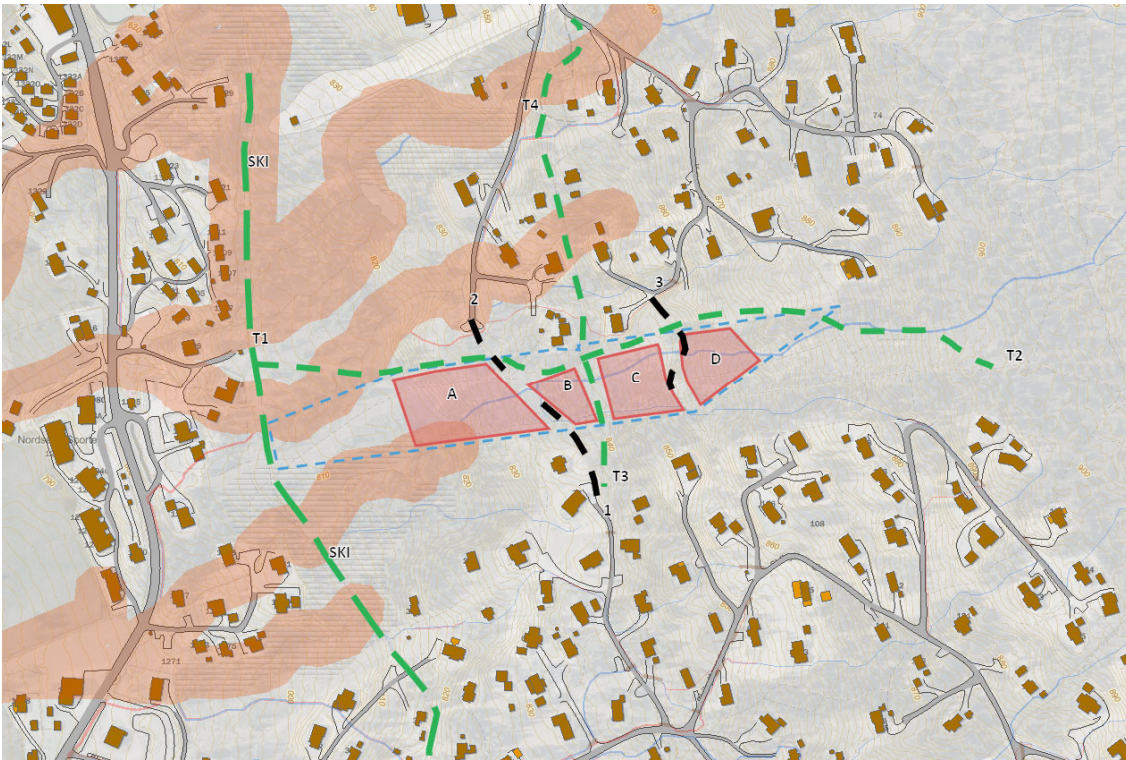
Forslaget til byggeområde A grenser til myr i sørvest – Kilde: Innlandsgis.no

Skogbonitet



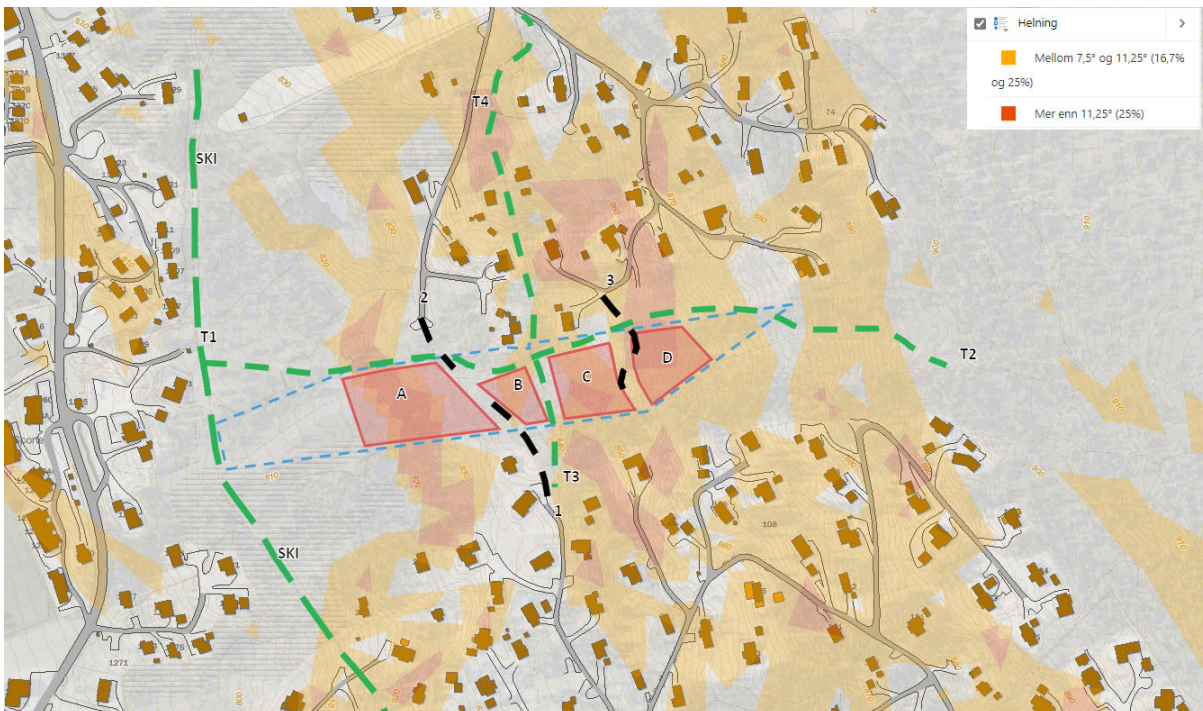
Området er registrert lav skogbonitet

Overvann, flomfare



Elver og bekker med 20 meter buffer (Sørvest for A), samt dreneringslinjer, beregnede – gjennom området

Landskap og terreng



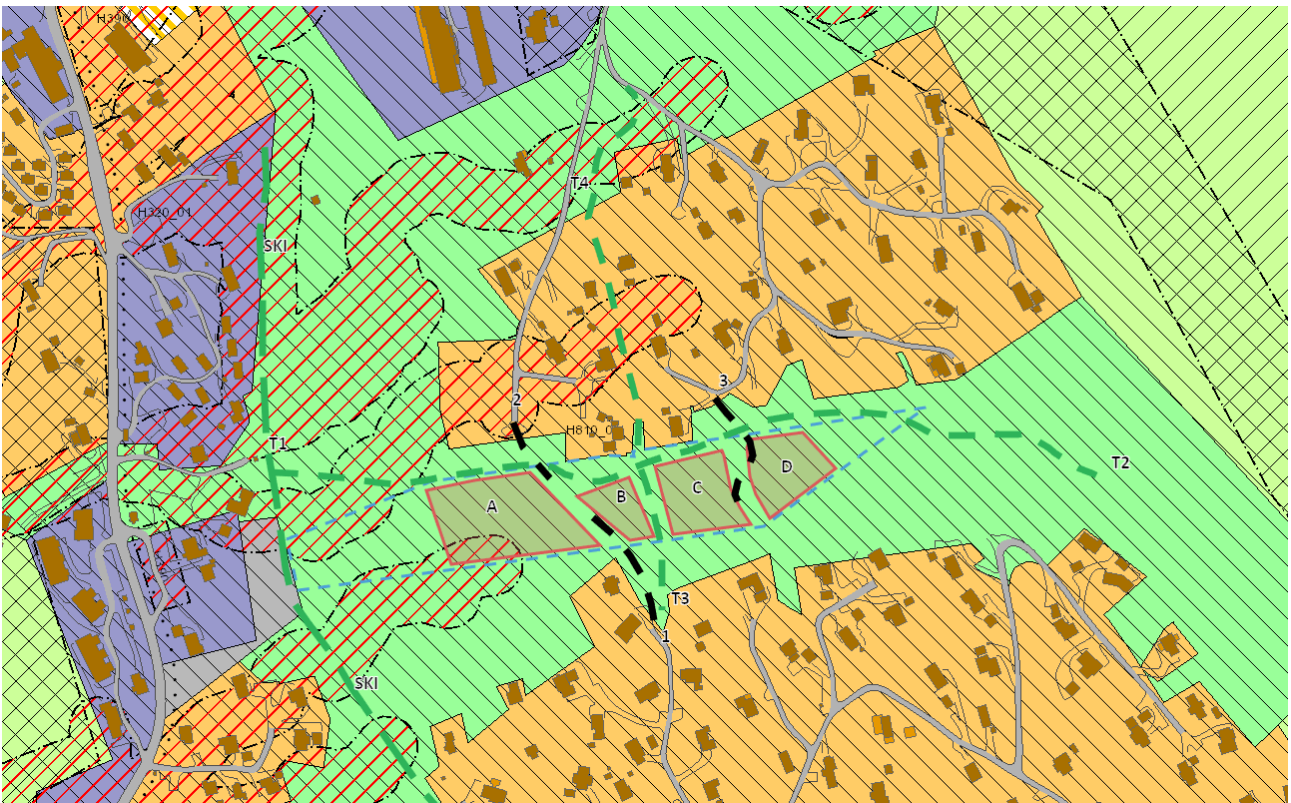
Helningskart viser partier som er 16,7%-25% (1:6- 1:4) og brattere enn 25% (1:4)

Støy



God avstand til gul støysone (vegtrafikkstøy)

Kommuneplanens arealdel



Forslaget sammenstilt med gjeldende kommuneplan (arealdel)

Reguleringsplan (gjeldende)



Forslaget sammenstilt med gjeldende reguleringsplan (Nordseter ved skitrekke Planid: Plan-061-10)

Områderegulering for Nordseter



Forslaget sammenstilt med forslag til områderegulering

Oppsummering

Vi mener at innspillene

- Gir effektiv arealbruk i områder med umiddelbar nærhet til Nordseter sentrum og gjennomgående skiløype.
- Utnytter ledig utbyggingspotensial i områder hvor det allerede er tekniske inngrep og bidrar til å begrense presset på utvikling i omkringliggende natur- og friluftsområder.
- Bidrar til å øke overnattingskapasiteten i gangavstand til Nordseter sentrum, som videre styrker næringsgrunnlaget for etablerte næringer på Nordseter.
- Bidrar til god økonomi ved å utnytte kapasitet i tilrettelagt teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp, skiløyper, stier og grøntstruktur) og bevare viktige områder for natur, kultur og friluftsliv

Begrunnelse for endra arealbruk

- Forslagene tar vare på Nordseter sitt viktigste produkt – skiløyper, stier og friluftsområder. Beholder romslig sone rundt gjennomgående skiløype.
- Utbygging som foreslått vil komplementere utbyggingssonene mellom henholdsvis Skihyttevegen/Høgfjellia og Kausvegen/Nordseter sentrum.
- Bebyggelsen holdes til de lavere områdene og bygger i samme og/eller lavere høydenivå sammenlignet med omkringliggende bebyggelse.
- Terrenget skråer mot vest og vil oppleves som del av eksisterende bebyggelsesstruktur og gir begrenset/ingen fjernvirkningen fra omgivelsene.
- Forslaget kan enten etableres med vegtilkomst fra nord eller sør. Tilkomst kan tilpasses dersom kommunen velger å åpne Kausvegen for vinterbrøyting. Alternativ kan området få atkomst fra sør. Ev. vegretter på private veger avklares privatrettslig i etterkant av offentligrettslig behandling av områdereguleringen.
- Kommunalt vann- og avløpsnett er etablert fram til og gjennom området. Utbyggingen kan sannsynlig knytte seg til eksisterende anlegg og bidra til at en videreutvikling av dette.
- Atkomstvegen inn i områdene er vurdert å ha akseptable stigningsforhold.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i begrunnelsen gitt over ber vi Lillehammer kommune ta hensyn til våre innspill og legge foreslått områder inn i forslag til områderegulering for Nordseter.

Med vennlig hilsen



Erik Sollien

Daglig leder og arealplanlegger

Areal+ AS

41 43 50 91