

## Saksframlegg

Saksb: Anita Lerfald Vedum/ Ingvill Helset

Arkiv: PLAN 2020p250 23/2564-108

Dato:

12.03.2024

Saken behandles slik:

**UTVALG**

Plan- og miljøutvalg

**MØTEDATO**

19.03.2024

**UTVALGSSAKNR**

UPS-/

### OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NORDSETER - 2. GANGS HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

**Byplansjefens forslag til vedtak:**

1. Forslag til områdereguleringsplan Nordseter med plankart datert 01.03.24, planbestemmelser datert 01.03.24 og planbeskrivelse, revidert 01.03.2024, legges ut til høring/offentlig ettersyn.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.
3. Administrasjonen gis fullmakt til å endre plandokumentene i tråd med plan- og miljøutvalgets vedtak, samt foreta feilrettinger, mindre justeringer og nødvendige tekniske opprettinger i plankartet samt utdypning av planbeskrivelsen og konsekvensutredningen før utsendelse.

**Vedlegg:**

1. Plankart, datert 01.03.2024
2. Planbestemmelser, datert 01.03.2024
3. Planbeskrivelse, datert 31.03.2023, revidert 01.03.2024
4. Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 31.03.2023, revidert 01.03.2024
5. Konsekvensutredning, datert 31.03.2023, revidert 01.03.2024
6. Illustrasjonskart for bestemmelsesområder; Utbyggingsprosjekter #1-4
7. Temakart: Hensynssone 550\_1 Bevaring kulturlandskap (setermiljø) og 550\_2 Bevaring kulturmiljø (krigsminner)
8. Sonekart; sone A - E
9. Merknadsbehandling etter 1.gangs høring/offentlig ettersyn
10. VA Nordseter tilgjengelig kapasitet på eksisterende anlegg, notat fra Norconsult 27.10.2021
11. Flom- og overvannsanalyse for Nordseter, notat fra Norconsult, 13.12.2022
12. Oversiktskart 20 m aktsomhetssoner for bekker og flomveger med nedbørsfelt større enn 1 hektar.
13. Vurdering av arealformål på Kausvegen, e-post fra Innlandet fylkeskommune 21.12.2023

**Sammendrag:**

I kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er det satt krav om områderegulering for Nordseter, jf. hensynssone H820\_1.

Kommunestyret vedtok planprogram for områderegulering Nordseter 25.03.2021. Planutvalget vedtok 20.04.2023 å legge et forslag til områdereguleringsplan for Nordseter ut på 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Dokumentene var hovedsakelig datert 23.03.2023.

Byplansjefen anbefaler at et noe omarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Nordseter legges ut til 2. gangs høring/offentlig ettersyn. Omarbeidede dokumenter har revisjonsdato 01.03.2024.

### **Bakgrunn:**

I prosessen med kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) (KPA) kom det flere innspill om nye områder for fritidsbebyggelse på Nordseter, samt innspill om å omregulere næringsarealer til arealer for fritidsbebyggelse. Det var videre innspill om ivaretagelse av Nordseters særpreg, setermiljø og natur og friluftsliv. Det ble i den forbindelse vurdert at det var behov for en helhetlig plan for fremtidsrettet og langsiktig utvikling av arealene på Nordseter fremfor å vurdere hvert innspill i KPA-prosessen. Med bakgrunn i dette ble det i KPA avsatt en hensynssone med krav om områderegulering på Nordseter, jf. H820\_1, og arbeid med en områderegulering ble startet.

Planprogram for Områderegulering Nordseter ble fastsatt av Kommunestyret den 25.03.21. Det ble da vedtatt at utviklingen på Nordseter skal følge et moderat ambisjonsnivå for næring og middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse. Videre skulle graden av fortetting balanseres med bevaring av seterpreg og tilrettelegging for friluftsliv. Det skulle være fokus på å opprettholde dagens næringsvirksomhet, samt avsette arealer for noe videreutvikling av servicetilbud og sentrumsfunksjoner.

### **Fakta:**

#### Formål med planen

Formålet med områdereguleringen er å sikre en helhetlig forvaltning og utvikling av Nordseter. Denne skal bygge på de verdier og kvaliteter som området har i dag. Områdereguleringen skal vurdere muligheter for videre utbygging av fritidsbebyggelse, og øvrige fasiliteter tilknyttet destinasjonen Nordseter.

I forbindelse med behandling og vedtak av planprogram i mars 2021 samt arbeidsmøte i planutvalget i november 2022 ble det avklart at områdereguleringen skal legge til rette for moderat næringsutvikling og middels hytteutvikling. Den skal ta stilling til lokalisering av sentrum på Nordseter, bevare seterlandskapene og ivareta Nordseters særpreg. Bebyggelse på myrområder skal unngås. Det skal tas stilling til plassering og bevaring av skitrekke/skileik-/ grøntområde for helårsaktivitet. Områdereguleringsplanen skal harmonisere bestemmelsene i vedtatte reguleringsplaner.

#### Beskrivelse av planområdet

Nordseter er Lillehammers nærfjellområde og ligger ca 15 km fra kommunesentret og ca. 8 km fra Sjusjøen Langrennsarena. Det er opprinnelig en setergrend tilhørende gårdene fra Lillehammer og omegn. Nordseter består i dag av en kombinasjon av fritidsbebyggelse, setre, næringsvirksomhet og grønnstruktur.

Nordseter har utviklet seg gjennom mange tiår. Den eldste gjeldende reguleringsplanen er fra 1979. Siden har det vært flere omreguleringer av mindre områder, samt at nye områder er regulert inn. En større samlet plan, ut over den til enhver tid gjeldende kommuneplan, er ikke laget for Nordseter.

### Plangrunnlag

I Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) er området avsatt med hensynssone H810\_1 med krav om felles planlegging. Det er 21 reguleringsplaner som ligger til grunn for Nordseters utvikling i dag. Ved vedtak av områdereguleringen vil det samtidig vedtas at allerede eksisterende reguleringsplaner oppheves. Den eldste planen er fra 1979. Gjeldende planverk har ingen overordna føringer for bygg og anlegg og utvikling for Nordseter. Oversikt over gjeldende reguleringsplaner som skal oppheves finnes i planbestemmelsene kapittel 9.

### Planprosess

- Planutvalget la den 03.12.20 forslag til planprogram ut på høring samtidig som det ble meldt oppstart av reguleringsplanarbeidet. Høringsfristen var 12.02.21 og vedtak av planprogram var på høring fra mars 2021. Det kom inn totalt 75 innspill.
  
- Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i sak 26/21, 25.03.2021 med følgende ambisjonsnivå for det videre arbeidet:
  - a) Nordseter videreutvikles med ambisjonsnivå 3 for utbygging: Moderat ambisjonsnivå for næring og middels ambisjonsnivå for fritidsbebyggelse.
  - b) Mål: Graden av fortetting 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. Det er ikke ønskelig med utvidelse og fortetting av Heståsen hytteområde og dette tas ut av planen. Området mellom Høgfjellia og Heståsen har viktige verdier for natur og friluftsliv som må ivaretas. Fokus på å opprettholde dagens næringsvirksomhet, samt avsette arealer for noe videreutvikling av servicetilbud og sentrumsfunksjoner.
  
- Forslag til områdereguleringsplan for Nordseter ble av planutvalget vedtatt sendt på 1. gangs høring/offentlig ettersyn 20.04.2023 i sak 18/23.
  
- I planutvalgsmøte 12.10.2023, sak 38/23, ble det gjort 6 veivalg for å avklare retning av nytt planforslag før videre politisk behandling:
  1. Veivalg 1 – Nye fremtidige byggeområder. Byplansjefen anbefaler i all hovedsak å gå videre med hovedalternativet, plankart alternativ 1, med noen endringer. Av dette følger at: - Sentrumsformål (BAA1) ikke reguleres inn på byggeområdet «Sandbakken» ved krysset Nordsetervegen Sjusjøvegen. Det åpnes i stedet for to alternative utviklingsløp for arealet. - Kombinert arealformål ved «Massedepoiet» begrenses slik at dette ikke reguleres til fritidsbebyggelse. - Fritidsbebyggelse FB #5 tas ut. - Fritidsbebyggelse FB #6 tas ut.
  2. Veivalg 2 – Helårsveg: Planutvalget ber om nærmere juridisk vurdering av Kausvegen før man beslutter eventuell etablering av helårsveg
  3. Veivalg 3 – Temapark/Klatrepark: Byplansjefen anbefaler utredning av klatre- / temapark øst for Reinavegen.

4. Veivalg 4 – Alternativ gangveg GAA: Byplansjefen anbefaler at GAA reguleres om til skiløypeformål (SKI) med bestemmelser for sommerbruk.
5. Veivalg 5 – Turveg langs: Nordsetervegen Byplansjefen anbefaler at gang- og sykkelveg langs Nordsetervegen omreguleres til en turveg.
6. Veivalg 6 – Krav til utleie: Byplansjefen anbefaler at krav om utleie fjernes med unntak av for bestemmelsesområde #1 UTL. Videre anbefales det at det lages bestemmelser som tillater utleie innenfor alle arealformål for beboelse.

### Medvirkningsprosess

I forbindelse med høring og vedtak av planprogram i mars 2021 ble følgende medvirkningsprosesser gjennomført:

- 25.09.2020 Seminar med lag, foreninger og næringsliv
- 08.12.2020 – Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
- 02.02.2021 Seminar grunneiermøte

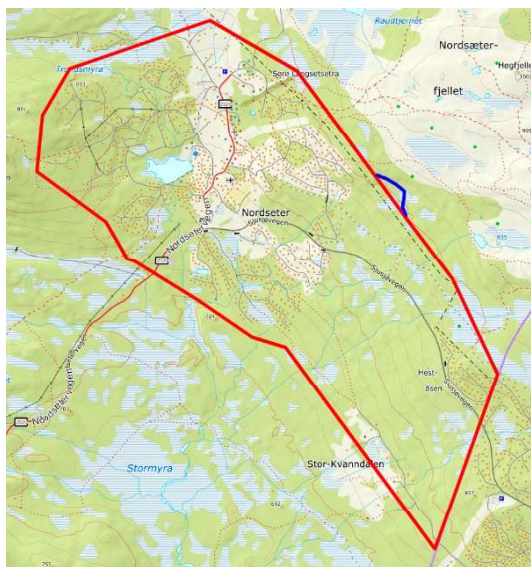
I perioden før planforslag til første gangs behandling:

- Arbeidsmøte (workshop) med planutvalget 17.11.2022.
- Regionalt planforum 13.12.2022.

I perioden mellom første gangs behandling og ny høring og offentlig ettersyn:

- Styringsgruppemøter
- PU-møte, 12.11.2023, sak 38/23 om veivalg videre i planprosessen

### Planavgrensning



Planavgrensning er vist i figuren til venstre med rød linje.

Plangrense er justert i forhold til 1. gangs høring/ offentlig ettersyn. Hensynssone for fremtidig skiløypestrase er nå tatt ut og plangrensen justert tilbake til opprinnelig begrensning mot øst. Blå linje viser planavgrensning til 1. gangs høring/ offentlig ettersyn.

### Soneinndeling

I innledende fase av planarbeidet ble planområdet inndelt i hensiktsmessige soner, og planmaterialet er utarbeidet etter den inndelingen; ROS-analysen, konsekvensutredningen og øvrige bakgrunnsdokumenter.

Soneinndelingen tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaners beliggenhet og deres rammer. Sone A er en kombinasjon av kulturlandskap og utviklingsområdene langs Nordsetervegen som åpner for fortetting, regulert til BAA<sup>1</sup>. Her tillates bygg i inntil tre etasjer. Det er tillatt med frittliggende fritidsboliger innenfor BAA1. Sone B1, B2, C1-C5 og D har ulik utnyttelsesgrad som gjenspeiler gjeldende plan. Det er ingen områder som har fått lavere utnyttelsesgrad i fremlagte planforslag. I sone B-D er det hovedsakelig tillatt med frittliggende fritidsbebyggelse. Definisjonen av de ulike typer av fritidsbebyggelse fremgår av planbestemmelsens pkt. 2. Sone E er sonen som omkranser Nordseters utbygde arealer;

<sup>1</sup> BAA (kombinert bebyggelse- og anleggsformål) kombinasjon av arealformålene sentrumsformål og fritidsbebyggelse. Hvilke formål som inngår i sentrumsformålet, fremgår av planbestemmelsene.

områder for bebyggelse og anlegg. I gjeldende reguleringsplan er bebyggelse i sone E regulert til LNF<sup>ii</sup>, og er foreslått videreført som LNF eller LSF<sup>iii</sup>. Denne sonen inneholder viktige naturtyper og arter av forvaltningsmessig interesse. Sonen kan sees på som et grenseområde mot fjellet og Gropmarka. Innenfor sonen tillates det ikke nye boenheter, men eksisterende enheter kan utvikles etter gitte rammer. På den måten ligger sone E som en grønn buffer mot tilgrensende områder. Det vises til planbeskrivelsens kapittel 4.2 for utfyllende beskrivelse av sonene. Til 1. gangs høring i 2023 ble det fremlagt to alternativ til soneinndelinger. Etter vedtak i PU 12.10.2023 i sak 38/23 om veivalg nr. 1 er det nå gått videre med alternativ 1.

### Endringer i plankartet etter forrige høring

Innenfor sentrumssonen, sone A er det foreslått noen endrede arealformål;

- Det kombinerte formålet, BAA1, er noe innskrenket i utbredelse.  
*Byplansjefen ser det som ønskelig å ta hensyn til Fjellkirken og dens nære omgivelser. Derfor foreslås at det kun tillates frittliggende fritidsbebyggelse inntil arealformålet tjenesteyting. Dette vil sikre at bebyggelse rundt kirka får et dempet uttrykk.*
- Utleiehytter (UTL) foreslås endret til kombinert arealformål (BAA2) som åpner for utleiehytter eller fritidsbebyggelse.  
*Byplansjefen ser det som nødvendig å ta hensyn til det nærliggende kulturlandskapet, da arealformålet ligger som en kile inn i hensynssonen. Det foreslås derfor at bebyggelse innenfor formålet speiler fritidsbebyggelsen innenfor omkringliggende kulturlandskap hva gjelder takform og volum. Dette er derfor strengere rammer for møne- og gesimshøyde og takvinkel innenfor arealformålet.*
- Gang- og sykkelveg formål langs Nordsetervegen er foreslått erstattet med turvegformål.  
*Byplansjefen finner at en turveg kan være en fullgod erstatning for en gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg må bygges etter Statens vegvesen sine normaler. Dette vil fordyre bygging. Turveg kan bygges etter ønsket standard og bredde. Det må være en slik bredde at vinterdrift lar seg gjøre.*
- Sørøst for starten av Kausvegen foreslås å opprettholde utbyggingsformål som i gjeldende plan.  
*Byplansjefen finner at grunneiers innspill om å opprettholde formål for fritidsbebyggelse kan aksepteres dersom det legges føringer for utnyttelse.*
- Kaussetra deles i to formål; LNF og LSN<sup>iv</sup> for å konsentrere bebyggelsen nytt til tilleggsnæringen som er turismerelatert.
- Kombinert formål turveg/skiløype (GAA) endres til skiløype (SKI)  
*Byplansjefen imøtekommer en uttrykt skepsis til bygging av GAA over myr samt at GAA ikke løser trafikkisikker gangveg vinterstid da det da er skiløype.*
- Opparbeidede stikkveger blir ikke gitt eget vegformål, men går gjennom formål som det aksepteres opparbeidelse av veger i. Adkomst til Nordsetervegen fra disse områdene sikres med adkomstpil.
- Grøtåsetervegen foreslås som kombinert arealformål LNF og skiløype.  
*Byplansjefen finner at Grøtåsetervegens hovedfunksjon sommerstid er adkomstveg til setre og landbruksteiger. Vegen er over 2,5 km lang og fritidsbebyggelsen er spredt innover vegen, helt inn til vegens ende. Det foreslås derfor å opprettholde*

---

<sup>ii</sup> LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde)

<sup>iii</sup> LSF (spredt fritidsbebyggelse i LNF)

<sup>iv</sup> LSN (Spredt næring i LNF)

*LNF-formål kombinert med skiløypetrase som i gjeldende plan. Dersom det blir aktuelt med brøyting av vegen, må skiøype legges om og det vil trolig utløse krav til regulering.*

#### Innenfor sone B

- Krøtterråket, som i gjeldende plan ikke har vegformål, reguleres med vegformål frem til siste fritidsbolig. Adkomst til Lunde seter kommer innunder arealformål LNF. *Byplansjefen finner at hovedfunksjon fra siste fritidsbolig og opp til Lunde seter er landbruksformål og opprettholder dette som i gjeldende plan.*
- Areal til FPT, tempark nord for Sjusjøvegen ved 1. gangs høring/offentlig ettersyn, er tatt ut og erstattet med LNF – tilsvarende dagens bruk av arealet. Vegformål øst for FPT er fjernet. *Byplansjefen har fått innspill fra grunneier om at det må bero på en feil at området er regulert til annet formål enn LNF i eksisterende plan. Byplansjefen finner at dette stemmer, og retter opp plankartet.*

#### Innenfor sone C

- Arealformål ved Sandbakken (BAA3) foreslås med endret kombinasjon av arealformål i tråd med veivalg i PMU sak 38/23. Til 1. gangs høring/offentlig ettersyn var nytt byggeområde ved Sandbakken regulert til fritidsbebyggelse i alternativ 1 og kombinasjon sentrumsformål og fritidsbebyggelse i alternativ 2. Til 2. gangs høring/offentlig ettersyn foreslås det å kombinere arealformålene fritidsbebyggelse og forretning. Noe bevertning tillates. *Byplansjefen foreslo i saksframlegg til PU i sak 38/23 at det ble opprettholdt en valgmulighet for forretningsformål på arealet. For å kunne åpne for forretning på Sandbakken foreslår Byplansjefen at det kombineres noe snevrere; fritidsbebyggelse og forretning. Innenfor formålet kan det i tillegg tillates bevertning i kombinasjon med forretning.*
- Arealformål ved deponiet (BAA4) foreslås med endret kombinasjon av arealformål i tråd med veivalg i PMU-sak 38/23. Til 1. gangs høring/offentlig ettersyn var det foreslått kombinasjon av deponi og sentrumsformål på arealet. Til 2. gangs høring/offentlig ettersyn foreslås kombinasjon av deponi med påfølgende bruk som næringsareal med aktiviteter som kan være aktuelle for turisme og fritidsbebyggelse. Eksempelvis lager, vaktmestertjenester, vedproduksjon mm. *Byplansjefen finner at området kan være aktuelt for noe næringsutvikling etter at deponiet er slutført. Det foreslås noen næringsaktiviteter som ansees som aktuelle i forbindelse med Nordseter som turistdestinasjon og hytteområde.*
- Bårdsengseterdammen foreslås med arealformål friområde (FRI) uten definert vannspeil. *Byplansjefen legger til rette for at vannspeilet kan fjernes, men foreslår området regulert som friområde. Flere har spilt inn behov for et friområde, enten til lek eller inngjerdet areal for slipp av hund. Grunneier har spilt inn ønske om å transformere området til fritidsbebyggelse. Byplansjefen finner at uttrykt ønske og behov for friareal bør vektlegges ved 2.gangs høring/offentlig ettersyn.*
- Arealformål for gnr/bnr 65/478 og 65/479 foreslås endret fra 1 gangs høring/offentlig ettersyn. I stedet for næringsformål foreslås det arealformål spredt fritidsbebyggelse og parkering. *Byplansjefen finner at næringsformålet kan endres i tråd med veivalg i PMU sak 38/23 der politikerne gikk bort fra kravet om varme senger. I forbindelse med at det er regulert et areal ved Landetjern til aktiviteter (FRI), finner Byplansjefen det aktuelt å tilrettelegge for noe parkering i nærheten av friområdet.*

## Innenfor sone D

- Største delen av sone D omfattes av en hensynssone som krever felles planlegging for flere eiendommer. Hensikten med hensynssonen er å få til et samarbeid om infrastruktur og utvikling.  
*Byplansjefen finner det uhensiktsmessig å tillate delreguleringer innenfor sonen da det er viktig å finne gode landskapsmessige og arkitektoniske grep for en helhetlig utvikling. Slik vil det kunne finnes løsninger for infrastruktur, skiløypestruktur og helårs vegløsning.*

## Innenfor sone E

- Innenfor sone E er det regulert inn areal for å kunne etablere en klatrepark nordøst for Reinavegen i fremtiden.  
*Byplansjefen finner det hensiktsmessig å anlegge klatrepark nært kollektivtrafikk og sentrum av Nordseter. Dette vil styrke den allerede etablerte turistnæringen på Nordseter.*

## Endringer i planbestemmelser etter 1. gangs høring/offentlig ettersyn:

Det er gjort endringer i planbestemmelsene fra 1. gangs høring/offentlig ettersyn for å gjøre de mer oversiktlige og lesbare. Videre har enkelte merknader medført endringer i bestemmelsene. Det kan særskilt nevnes at off-grid hytter og strenge bestemmelser om skogskjøtsel er fjernet.

## Merknadsbehandling

Det er kommet inn i underkant av 100 merknader. Disse er oppsummert og kommentert, se vedlegg 8. Alle merknader er offentliggjort på Lillehammer kommunes hjemmeside om [planprosessen for Nordseter](#). En overvekt av merknadene ønsket ikke nye byggeområder ovenfor Kausvegen eller ovenfor Trondsmyra. Flere merknader poengterte viktigheten av å opprettholde Nordseters særpreg.

## Innsigelser

Mattilsynet anførte at det ikke var i tråd med nasjonale føringer å ikke ha planbestemmelser med krav til sikkert drikkevann når det åpnes for lokale avløpsløsninger.

Etter høringsperioden er det klarlagt at alle vannpostene på Grøtåshaugen mates med drikkevann via et lukket system. Slik at drikkevann levert av kommunen ansees som sikkert.

*Byplansjefen har forsøkt å imøtekomme innsigelsen med å endre planbestemmelsene som ble kritisert. Det er nå lagt på en hensynssone som krever at det skal detaljreguleres et større område for fritidsboligforetning med mål om å etablere blant annet felles va-løsning for den delen av sone D som ikke er koblet til offentlig VA-nettverk.*

Statsforvalteren i Innlandet fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av manglende dokumentasjon på avløpskapasiteten både internt i planområdet og ut av planområdet til Lillehammer.

*Byplansjefen har forsøkt å imøtekomme innsigelsen med å planlegge for et fordrøyningsanlegg sør for Nordsetervegen for å fordrøye kapasitetsutfordringen i perioder med størst belegg på hyttene. Dette vil løse kapasitetsutfordringen ned mot Lillehammer renseanlegg. For å imøtekomme innsigelsen som er knyttet til VA-påkoblinger innenfor planområdet er det lagt en hensynssone på Grøtåshaugen som sikrer helhetlig planlegging av bla infrastrukturløsninger.*

## **Vurdering:**

Byplansjefen legger til grunn at forslag til områdereguleringsplanen for Nordseter åpner for en utbygging med rammer som kan være aktuelle fremover. Planforslaget vil etter byplansjefens vurdering kunne legge til rette for en moderat næringsutvikling og middels fritidsboligutvikling. Nordseters utvikling i denne retning vil avhenge av hva utbyggere/ investorer og grunneiere ønsker å realisere, og hva markedet etterspør. Det har derfor vært viktig at rammene der det kan aksepteres fortetting og nye formål åpner for dette. Det er viktig at planen åpner opp for muligheter som gagnar Nordseter på flere steder innenfor planområdet.

### *Næring – sentrumsetablering/ lokalisering*

Som en del av det politiske oppdraget skal områdereguleringen blant annet ta stilling til lokalisering av sentrum på Nordseter, og gjennom det avsette areal til næringsutvikling. Til 1. gangs høring/ offentlig ettersyn ble det lagt ut to alternative sonkart hvor sone A med sentrumsfunksjonene hadde forskjellig utstrekning. Sone A anga hvor sentrum (og derigjennom næring) skulle lokaliseres. Av merknadene til 1. gangs høring/ offentlig ettersyn fremgår det at et kompakt sentrum nord på Nordseter foretrekkes. Byplansjefen vurderer at kompakt sentrumsutvikling med mulighet for næring bygger opp under statlige planretninglinjer og imøtekommer politisk bestilling. Det er samtidig foreslått to mindre områder for næring utenfor sentrumssonen. Byplansjefen vurderer at det på bakgrunn av konkrete og realistiske innspill til næringsutvikling er riktig å imøtekomme disse selv om de ligger utenfor den foreslåtte sentrumssonen for å bidra til økt aktivitet på Nordseter. Forretningsareal på Sandbakken vil kunne gi forretning i gangavstand til for fritidsbebyggelsen i nedre del av Nordseter.

### *Overvann, vann og avløpsløsninger*

Konsivering av myr og fuktige områder har vært førende for plassering av nye byggeområder når innspill er vurdert. Det er utarbeidet en flom- og overvannsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Videre er det aggregert et kart som viser aktsomhetssoner på 20 m for bekker, bekkedrag og flomveger der nedbørsfeltet er større enn 1 hektar. Dette kunnskapsgrunnlaget ble lagt til grunn ved vurdering av nye byggeområder før 1. gangs høring/offentlig ettersyn. Det er på ny kommet innspill som repeterer ønsker om at byggeområder utvides eller inntas i sin helhet. Etter Byplansjefens vurdering er det ikke kommet inn opplysninger som endrer forutsetningene for tidligere forkastede innspill. Innspill som før 1. gangs høring og offentlig ettersyn falt ut på grunn av flom- og overvannsvurdering, er ikke inntatt i planforslaget. I planbestemmelsene er det tatt inn bestemmelser som sikrer utredninger og tiltak innenfor aktsomhetssonene. Det er nødvendig for eksisterende bebyggelse innenfor aktsomhetssonene.

I bestemmelsene er det inntatt byggegrenser mot myr. Byplansjefens vurdering er at hensynet til myr og fuktige områder er tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Overordnet overvannsplan for Lillehammer kommune er gjeldende på Nordseter. Det er inntatt i bestemmelsene at denne er førende for mer detaljerte overvannsplaner som skal utarbeides ved regulering og tiltak. Med hensyn til overvann er hovedregelen at overvann skal løses lokalt på en kontrollert og sikker måte.



Av forarbeidene til planen er det avklart at det er tilstrekkelig tilgang på drikkevann for planlagt utvikling på Nordseter. Utfordringen har vært begrensning på kapasitet for avløp fra planområdet. Det er estimert at omkring 400 eksisterende boenheter ikke er koblet på offentlig avløpsnett. Det legges til rette for at det kan bygges et fordrøyningsanlegg som kan mellomlagre avløp i høysesong med stort belegg på hyttene.

Det kom innsigelser til områderegeringsplanens bestemmelser om vann og avløp knyttet til sone D, Grøtåshaugen, i tillegg ble det påpekt manglende sammenheng mellom risikomomenter avdekket i ROS-analysen og planbestemmelsene. Dette er nå forsøkt løst. ROS-analysen er kvalitetssikret og nødvendige tiltak er konkretisert i planbestemmelsene.

#### *Fritidsbebyggelse og landskapstilpasning*

Planområdet, som ligger på ca. 8-900 moh., er et landskap som er utformet som en dal, og består hovedsakelig av blokkmark, myr og barskog samt høyfjell i de høyestliggende områdene. Planforslaget viderefører i stor grad føringer i gjeldende reguleringsplan i de forskjellige sonene bl.a. med grad av utnyttning, fortetting, høyder og fargebruk mv. Områder avsatt og regulert til fritidsboliger på Nordseter er i hovedsak utbygd. Det legges opp til en mulighet for fortetting i allerede etablerte felt. Hovedvekt av nyetablering vil være i sentrumssonen, langs Nordsetervegen fra Fjellkirka og nordover til Nordseter Fjellpark servicesenter. Etablering og utvikling her vurderes å ha begrenset landskapsvirkning da det ikke er nye områder som tas i bruk samt at området langs Nordsetervegen ikke er eksponert. Det ligger nederst i en dal.

Grøtåshaugen er foreslått belagt med hensynssone med krav om helhetlig planlegging for flere teiger under ett. Grøtåshaugen ligger eksponert til, og det kreves i en reguleringsplan at konsekvenser for landskapsvirkning skal avklares. I en slik planprosess vil det være et mål å løse VA-situasjonen i området, skiløypetraseer og helårsveg.

For å ivareta hensynssone for seterbebyggelse/seterområder på Nordseter er det foreslått at fritidsboliger (LSF) i og rundt denne får samme rammer som bestemmelsene for LSF i overordnet plan (KPA) for LSF. Hytter innenfor LSF skal ha maks BYA på 90 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde og takvinkel er tatt noe ned sammenlignet med ordinær fritidsbebyggelse for å hensynta særpreget i seterområdene. Byplansjefen vurderer at dette er i tråd med retningslinjer i kommuneplanens arealdel og politisk ønske om å bevare uttrykket i seterlandskapet.

#### *Natur og friluftsliv inkl. skiløyper*

I temakart for vilt i kommuneplanens arealdel er deler av Nordseter vist som kjerneområde for elg. Det er utarbeidet nytt kart over trekkområder for vilt som viser at det går viktige vilttrekk på Nordseter. For å hensynta dette er skiløyper som ble foreslått til 1. gangs høring/offentlig ettersyn nå tatt ut. Området er allerede påvirket av eksisterende fritidsbebyggelse og planforslaget legger opp til en fortetting i tilknytning til disse etablerte fritidsboligområdene. Basert på dette mener Byplansjefen at påvirkningen på vilt i området er begrenset dersom det ikke tas hull på nye større områder.

Nordseter er en del av utmarksbeite for beitedyr. Iht. beitebruksplanen er det en fordel med konsentrert hyttebygging framfor en spredt utvikling. Dette gir større helhetlige områder for beitedyr å ferdes i, noe som i tillegg gjelder for viltet.

Det går skiløyper gjennom planområdet. Disse blir ikke påvirket av nye byggeområder eller påvirker nye byggeområder. Planforslaget kommer heller ikke i negativ berøring med kjente turstier.

Skiløyper som går i samme trasé som sommerveger er regulert som kombinerte formål. Dette gjelder Grøtåsetervegen som har kombinert formål LNF og skiløype og Leirvegen som, på en delstrekning, har kombinert formål veg og skiløype. I tillegg finnes krysningpunkter der skiløyper krysser vegformål i samme nivå. Krysningpunktene har kombinert formål. Dette gjelder Skihyttevegen og Krøtteråket. Byplansjefen vurderer det er viktig å tydeliggjøre at skiløypene har forrang foran bilen på Nordseter som er en langrennsdestinasjon.

Krysningpunkt, regulert til SAA (kombinert veg og skiløype) skal være kryssbart for skiløpere på vinterstid. Om vegeier i samråd med løypekjører vurderer at vegtrafikk kan passere i et slikt krysningpunkt må det skiltes både langs veg og langs skiløype for å trygge krysningen. Ved krysset Sjusjøvegen/ Nordsetervegen er det ikke foreslått å videreføre rekkefølgekrav om planfri krysning for skiløypestrasé. Byplansjefen finner at vegformål bør ha forrang og at området må skiltes godt for å sikre trygg kryssing av veg.

Starten av Kausvegen reguleres med vegformål i samme bredde som vegformålet i tilgrensende reguleringsplan, «Nordseter ved skitrekken». Ved 1. gangs høring/ offentlig ettersyn var denne noe smalere regulert. Vegformål i hele vegens lengde muliggjør vinterveg på hele strekningen.

Det er foretatt en juridisk vurdering av lovligheten mht. å regulere inn vegformål der det tidligere var LNF-formål. Dette er gjort av Innlandet fylkeskommune, og ligger vedlagt saken. Fra e-posten innsettes:

*Det henvises til pbl. §3-3; Som en del av kommunens ansvar for arealplanleggingen, har kommunen myndighet gjennom reguleringsplaner å fastsette ulike arealformål, inkludert områder for private veger, herunder bestemme hvordan disse arealene skal brukes og utvikles.*

*Gjennom reguleringsbestemmelser kan kommunen, innenfor rammene som fastsettes i arealkartet, i «nødvendig utstrekning» (§12-7) styre utforming og bruk av arealene., f.eks. forbud mot former for bruk. Behovet for slike bestemmelser skal likevel være saklig begrunnet. Som hovedregel vil en regulert kjøreveg kunne holdes åpen hele året, dersom ikke noe annet er vedtatt. Når det gjelder spørsmålet om brøyting av veger, har kommunen en viss grad av skjønnsmyndighet gjennom bestemmelser til planen. I dette tilfellet kan kommunen bestemme at en privat veg ikke skal brøytes om vinteren, spesielt hvis veien primært tjener som skiløype i denne perioden, eller dersom det er andre grunner som tilsier at brøyting ikke er hensiktsmessig eller nødvendig. Kommunen vil ikke ha ansvar for å holde private veger åpne uten at det er særskilt avtalt. Beslutninger om brøyting bør i tillegg reflektere praktiske hensyn, som tilgjengelighet og sikkerhet for hyttebeboere og besøkende.*

Starten på Kausvegen er ikke regulert til skiløype eller annet formål i dag. Det er inntegnet en veglinje i LNF-formålet. Byplansjefen legger ikke ned forbud mot bruk eller krav om brøyting da dette anses som et privatrettslig anliggende. Byplansjefen vurderer det som hensiktsmessig å regulere *hele* Kausvegen til vegformål slik at denne blir sammenhengende inn til hyttefeltet innenfor. Med slik løsning kan det vurderes at hele vegen brøytes og gjør hyttefeltet mer tilgjengelig og mer fremkommelig vinterstid, spesielt med tanke på utrykningskjøretøy. Dersom det mellom de private parter ikke kommer til enighet om bruken av vegen, har liknende saker vært fremmet til Jordskifteretten for å avklare en bruksordning.

Før behandling i Jordskifteretten kreves det at den offentligrettslige arealbruken er avklart. Dette gjøres enten via en reguleringsplan eller en dispensasjonsbehandling. Ved å regulere inn vegformål i hele vegens lengde, vil dette være et utgangspunkt for å finne frem til privatrettslige løsninger.

Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med andre fagområder internt i Lillehammer kommune. Byplansjefen vurderer planforslaget å være faglig godt forankret på tvers av relevante fagområder.

**Konklusjon:**

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer i kommuneplanens arealdel og utarbeidet i henhold til planprogrammet. Politiske veivalg etter 1. gangs høring/ offentlig ettersyn er lagt til grunn. Byplansjefen vurderer planmaterialet som godt forankret i overordnede politiske føringer.

I arbeidet med å komme fram til planforslaget som nå legges fram til politisk behandling er det gjennomført faglige analyser og foretatt grundige avveininger for å ivareta de ulike hensyn på Nordseter. Byplansjefen vurderer at planforslaget er et godt grunnlag for å sikre en helhetlig bevaring av Nordseters særpreg samtidig som området gis muligheter for utvikling og vekst.

Lillehammer, 12.03.2024

Gunhild Stugaard  
Byplansjef

Anita Lerfald Vedum / Ingvill Helset  
Saksbehandler