

Nordseter Vel

NV/GS/HS 6.mars 2020

SKAARA ARKITEKTER AS

DETALJREGULERING FOR NEVRA FJELLANDSBY OPPSTART – PLANPROGRAM HØRINGSUTTALELSE FRA NORDSETER VEL

Det vises til varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram for Nevra Fjellandsby med utsendelse 27.01.2020 fra Skaara Arkitekter AS og med frist for uttalelse satt til 09.03.2020.

Nordseter Vel har i innspill i prosessen med revisjon av Lillehammer KPA gitt uttrykk for full støtte til plankravet som forutsetter at Nordseterområdet skal gjennom en overordnet områderegulering som grunnlag for detaljregulering for de enkelte utbyggingsområdene.

NV har imidlertid vært åpne for dispensasjon for detaljregulering før en vedtatt Områdeplan Nordseter, for rene innfyllingsprosjekter i eller i direkte tilknytning til eksisterende utbyggingsområder, under den hovedforutsetning at disse ikke utfordrer etablerte grønnstrukturer i KPA.

FORELIGGENDE FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR NEVRA FJELLANDSBY

Utsendt oppstartsvarsel med forslag til planprogram for Nevra Fjellandsby fra Skaara Arkitekter er et bemerkelsesverdig lite informativt planmateriale, spesielt som grunnlag for relevante innspill fra berørte parter om forhold og problemstillinger som bør vurderes og konsekvensutredes.

Planprogrammet gir meget mangelfull og til dels villedende informasjon om eksisterende situasjon innenfor planområdet, bl.a. om den helt sentrale Skogsløypa og om skibakken og skitrekket ved Nevra. I tillegg gir planprogrammet meget begrenset skriftlig informasjon og ikke noe skissemateriale om forslagsstillers konkrete planer innenfor planområdet.

Etter Nordseter Vels oppfatning hadde det vært rimelig å forvente at plankonsulenten i sin beskrivelse av planområdet tok utgangspunkt i eksisterende planstatus iht. til gjeldende kommuneplan KPA. I KPA er det store detaljplanområdet preget av relativt få og små regulerte utbyggingsområder omgitt av en stor og markert grønnstruktur ut mot tiliggende LNF-områder (hensynssone natur/friluftsliv). Denne grønnstrukturen inneholder eksisterende og veletablerte tur-korridorer av stor betydning som; den gjennomgående skiløypa Skogsløypa, skibakken Nordre nedfart med skitrekket og lysanlegget, og det viktige natur- og friluftsområdet med den velbrukte T-merkede turstien Sjusjørådet på oversiden av Kaussetra/Kausvegen opp mot fjellområdet. Stien utgjør et naturlig grunnlag for fjellgrense (LNF).

Dersom forslagsstiller Fazenda/Nevra AS/Nordre Nordseter Sameie har planer om inngrep og omregulering i denne strukturen, burde dette vært tydelig kommunisert og vist i en planskisse i planprogrammet, jf. oppstartsmøtereferatet og parallelt planprogram for Nordseter Fjellpark.

Nordseter Vel forutsetter derfor at plankonsulenten Skaara gjennomfører en helt ny og detaljert gjennomgang og beskrivelse av de eksisterende friluftsliv- og turvegkorridorene i området. Hensynet til disse korridorenes framtidige totale bredde og arealbruk må være utgangspunkt for en grundig vurdering, og være et avgjørende grunnlag for ny arealdisponering og regulering.

NORDSETER VEL S VURDERING AV UTREDNINGSBEHOV

Nordseter Vel er sterkt i tvil om det er hensiktsmessig at en ny reguleringsplan for hele Nordre Nordseter fremmes som detaljregulering av utbyggingsinteresser før den forutsatte overordnede områderegulering i kommunal regi; Områdeplan Nordseter.

På den annen side kan det være fornuftig at de naturlige driverne i en utviklingsprosess, næringsinteressene, med sine konsulenter, tar jobben med å gjennomføre en tung, åpen reguleringsprosess med helhetsspektiv og med sikte på en god avveining mellom vekst og vern; utbyggingsinteresser og fellesskaphensyn. Dette forutsetter at fellesinteressene vektlegges.

Nordseter Vel mener at en detaljregulering for Nordre Nordseter må ta utgangspunkt i at det i tillegg til tilrettelegging for sentrumsfunksjoner og fortetting av fritidsbebyggelsen, også må ivareta og sikre viktige etablerte natur- og miljøkvaliteter, aktivitetstilbud også for unge, og ikke minst helårs turvegkorridorer (turstier/gangveger/skitraseer og nedfarter/skibakker/akebakker).

NV har tidligere engasjert seg sterkt for å opprettholde og videreutvikle skibakken og skitrekket ved Nevra, bl.a. med forslag om at skitrekket ble overtatt av et selskap bestående av hytte/leilighetseiere. Etter hvert ble det klart at det ikke var eier/driversiden som var problemet, men at grunneier NNS ikke ville forlenge leieavtalen med eier/driver Nevra Skiheis AS, med begrunnelse i ønske om utbygging. Nordseter Vel vil fortsatt legge stor vekt på å opprettholde skibakken med skitrekket som et spesielt viktig lokalt aktivitetstilbud, og vil i videre planarbeid gå inn for at nedfarten/skibakken/akebakken opprettholdes som regulert grønnstruktur.

Skibakkens status, betydning, utviklingsmuligheter og mulige alternativer må konsekvensutredes.

Nordseter Fjellparks Servicesenter med kafe og butikk og et omfattende servicetilbud til hyttefolk og turister, er navet i et helt naturlige lokalsenter, som bør videreutvikles ved innfallsporten til fjellområdet; antagelig som et typisk «utfartssenter» med vekt på stor utfartsparkeringskapasitet mv.

NV ser det imidlertid ikke som åpenbart naturlig at nye større næringsvirksomheter, som en evt. ny dagligvareforretning, blir plassert ganske usentralt og helt øverst i Nordsetergrenda.

Senterstrukturen på Nordseter, i.f.t. eksisterende regulerte næringsområder, bør utredes nærmere.

En eventuell videreføring av sentrumsfunksjoner på sydsiden av Nordsetervegen og økt parkeringskapasitet på nordsiden, innebærer at det bør legges stor vekt på planlegging av parkeringsarealer, trafikkarealer og turveger/gangveger med gode krysningsmuligheter. Kryssområdet Nordsetervegen/«Nevravegen» bør få en egen utredning og detaljvurdering.

NV har tidligere påpekt at det er sterkt og økende behov for en trygg og sikker helårs gangvegforbindelse på langs Nordsetervegen mellom Sandbakken og Fjellparkens Servicesenter.

NV mener at det før krav om gjennomføring av gangveg/fortau langs hovedvegen i tråd med KPA, bør vurderes alternativ eller supplerende gangveg langs Skogsløypa.

Dette bør konsekvensutredes i samarbeid med planlegger for Nordseter Fjellpark; AREAL+

Kaussetra som ligger i Kausvegen ovenfor servicesenteret, høyt og fritt opp mot fjellområdet, er under kontinuerlig rehabilitering og stadig utvikling som historisk minne om den gamle setergrenda og som en aktiv kulturinstitusjon på Nordseter. Denne lokale identitetsperlen må skjermes mot økt trafikk og mot nedbygging av grønnstrukturen på oversiden av setra, opp mot fjellet.

Dette innebærer at det bør gjennomføres en konsekvensutredning av om Kausvegen er en hensiktsmessig vinteradkomstveg til eksisterende og framtidige innfylling/utvidelse av Kausområdet.

I tillegg bør alternative adkomster til Kausområdet, fra Nordsetervegen ved Nevra eller Fjellrast utredes.

NV har ingen prinsipielle motforestillinger mot konsentrert fritidsbebyggelse med fritidsleiligheter på regulert og avsatt utbyggingsområde rundt, primært vest for, hovedbygningen på Nevra-eiendommen.

Derimot har NV store motforestillinger mot videre utbygging i den regulerte og avsatte grønnstrukturen; korridoren til Skogsløypa, skibakken og skitrekket, og arealene på oversiden av Kaussetra/Kausvegen.

Når det gjelder videreutvikling og fortetting på sydsiden av skibakken Nordre nedfart og i tilknytning til Kausområdet vises til forbilledlige konsekvensutredninger gjennomført av Lillehammer kommune etter innspill til KP om aktuelle utbyggingsområder fra grunneier.

Det gjelder KU 102 Nordseter Kausvegen; utvidelse av Kaus hytteområde mot skitrekket nord for Kausvegen og KU 103 Nordseter Kausvegen vest; mot skitrekket og Skogsløypa syd for Kausvegen. Som det framgår er områdene vurdert ut fra en rekke kriterier: dagens bruk, formål, beliggenhet, flom og overvann, friluftsliv/grønnstruktur, barn og unge, overordnet plangrep mv.

Konklusjonen sitert:

Innspillet er i tråd med overordnet plangrep.

Før det avgjøres om området kan avsettes helt eller delvis til fritidsbebyggelse bør det utarbeides en helhetlig plan for Nordseter. Planen bør sikre og gi utviklingsmuligheter for viktig infrastruktur som skiløyper, turstier og felles friluftsområder. Planen bør videre sikre at nye kjøreveger ikke kommer i konflikt med løyper og stier. Flomfare og overvannsproblematikk må utredes og det forutsettes sikringstiltak mot overvann/omlegging av flomveger. Planen bør ha en helhetlig vurdering av næringsutvikling på Nordseter.

Nordseter Vel har spesiell fokus på at nye utbyggingsprosjekter bidrar til utvikling av viktige felleskvaliteter med hovedvekt på felles infrastruktur; helårs turveger, gangveger, løyper, skibakker, akebakker og større felles friområder. Det kunne for eksempel være faste satser i antydnet størrelsesorden 10 000 kr/fritidsbolig og 25 000 kr/fritidshus.

Finansiering av disse fellestiltakene kan delvis skje ved at det knyttes rekkefølgebestemmelser til reguleringsplaner med tilhørende utbyggingsavtaler knyttet til utbyggingsprosjektene.

NV har ment at dette prinsippet burde konsekvensutredes ifm Områdeplan Nordseter, men vil i den aktuelle situasjon gå inn for at dette konkret konsekvensutredes ifm foreliggende detaljreguleringsplan.

NV foreslår på dette grunnlag følgende konsekvensutredningsbehov i stikkords form og punktvis:

- Senterstrukturen på Nordseter; «utfartssenter» - framtidig næringsutvikling
- Fortau/gangveg langs Nordsetervegen innenfor planområdet i samarbeid med AREAL+
- Helårs gangveg på vestsiden av Skogsløypa i samarbeid med AREAL+
- Skibakken med skitrekket, vurdering av betydning og mulige utviklingsmuligheter/alternativer
- Alternativ vinteradkomst til Kausområdet via Nevra-eiendommen
- Alternativ vinteradkomst til Kausområdet ved Fjellrast i samarbeid med AREAL+
- Alle utbyggingsområder som berører avsatt grønnstruktur iht. KPA
- Utbyggingsavtale hvor utbygger deltar i finansiering av fellestiltak/infrastrukturtiltak

Det vises forøvrig til vedlagte innspill til Lillehammer kommune om prinsipielt viktige og aktuelle problemstillinger for Nordseter i aktuelle og pågående planprosesser.

Nordseter Vel forutsetter at disse innspillene og våre merknader til planprogrammet og forslag til aktuelle konsekvensutredninger følges opp med samvittighetsfullt utredningsarbeid.

VIDERE PLANARBEID - FORVENTNINGER TIL PLANKONSULENTEN - OPPSUMMERING

Nordseter Vel legger til grunn at gjeldende kommuneplans arealdel KPA gir føringer for alle nyere reguleringsplaner, og at avvik fra KPA forutsetter en reguleringsprosess med konsekvensutredninger.

Nordseter Vel ser det som en kurant planoppgave for et profesjonelt plankonsulentfirma, som Skaara Arkitekter, å gjennomføre en god reguleringsprosess med sikte på videre utbygging av Nevra-eiendommen med fritidsleiligheter, i tråd med uttrykte ambisjoner fra forslagsstiller Nevra AS. .

Derimot anses det som en meget krevende oppgave for plankonsulenten å gjennomføre en tilfredsstillende reguleringsprosess for Nordre Nordseter Sameies eiendommer, som stort sett består av en velbrukt og velbegrunnet regulert grønnstruktur, og som NNS har som åpent uttrykt ambisjon å fylle, eller «overdrysse», med hyttetomter.

Starten på en reguleringsprosess som legger opp til en arealutnyttelse med avvik fra KPA, må være å utarbeide et brukbart **planprogram**; med beskrivelse av dagens situasjon og eksisterende planstatus, intensjonene for planarbeidet med skissemateriale, og derav nødvendige konsekvensutredningsbehov.

Nordseter Vel forutsetter nå at plankonsulenten, etter pågående høring av forslag til planprogram, utarbeider et **revidert forslag til planprogram** som sendes ut på ny høring.

Nordseter Vel vil på grunnlag av forutsatt revidert høringsforslag til planprogram, da selvfølgelig vurdere videre innspill og presiseringer i planprogrammet.

Etter kommunal godkjennelse/vedtak av revidert planprogram vil den virkelig store utfordringen for plankonsulenten være å gjennomføre en objektiv og oppfattbar **konsekvensutredning** av en rekke motstridende interesser og interessemotsetninger, og på dette grunnlag utarbeide et konkret forslag til Detaljregulering for Nevra Fjellandsby; gjerne omdøpt til Detaljregulering for Nordre Nordseter.

Høringsprosessen av **forslag til detaljregulering med konsekvensutredning** blir den avgjørende prøven på om plankonsulenten har greid å gjennomføre en detaljplanprosess som faktisk blir oppfattet som en god erstatning for en kommunal områderegulering for denne delen av Nordseter. Dersom plankonsulenten ikke har greidd å avveie interessemotsetningene mellom utbyggere og andre berørte parter; mellom vekst og vern mv. i tilstrekkelig grad, vil Nordseter Vel gå kraftfullt inn for at Detaljregulering for Nevra Fjellandsby blir redusert til nettopp det navnet forteller; en detaljplan som grovt sett omfatter den delen av Nevra-eiendommen som etter gjeldende planer er regulert til næring.

Skaaras innsendte detaljplanforslag for Nevra Fjellandsby/Nordre Nordseter vil da eventuelt kunne få omdefinert status som innspill til og starten på en planprosess for en overordnet Områdeplan Nordseter

Nordseter Vel vil følge den åpenbart krevende planprosessen videre med oppmerksomhet, og forventer at NV og andre engasjerte høringsinstanser/faginstanser blir involvert på fornuftige måter ved aktiv kommunikasjon og ved informasjonsmøter o.l. før viktige avgjørelser og milepæler.

Gerd Slinning
Nordseter Vel

VEDLEGG:

KARTUTSNITT: KPA LILLEHAMMER MED PLANAVGRENSING DETALJREGULERINGSPLANER OG LNF
NORDSETER - PÅGÅENDE OG AKTUELLE PLANPROSESSER MED ILLUSTRASJONSSKISSER (LK KOPI)

KOPI:

LILLEHAMMER KOMMUNE