

Nordseter Vel

NV GS/HS 12.02.2021

LILLEHAMMER KOMMUNE

OMRÅDEREGULERING FOR NORDSETER – PLANPROGRAM HØRINGSUTTAELSE FRA NORDSETER VEL

Det vises til varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram for *Områderegulering Nordseter* av 08.12.2020 og frist for uttalelse 12.02.2021

Nordseter Vel (NV) er en paraplyorganisasjon for eiere av hytter og fritidsleiligheter på Nordseter, med medlemmer fra lokale hytteforeninger, veglag, vann/avløpslag og mindre velforeninger i tilknytning til Nordseterområdet i Lillehammer kommune (LK).

NV ser det som sin hovedoppgave å sikre en god utvikling av Nordseterområdet for alle brukere av vår unike fjelldestinasjon når det gjelder stedsutvikling og tilrettelegging for rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser, i samarbeid med lokale næringslivsaktører og LK.

NV ser meget positivt på at Lillehammer kommune nå har satt fullt trykk på utarbeidelse av en områderegulering i kommunal regi. Før videre detaljregulering og utbygging på Nordseter er dette viktig. NV synes i utgangspunktet at planprogrammet legger opp til en god planprosess, med store ambisjoner når det gjelder framdrift, utredningsbehov og medvirkning.

VISJONER FOR NORDSETER

Nordseter Vel syns det er hensiktsmessig å innlede med en kort beskrivelse av hvordan vi oppfatter Nordseter nå, og hvilke grunnleggende visjoner vi har for Nordsetergrenda,

Nordseter er historisk sett en gammel setergrend som etterhvert også er tydelig preget av de mulighetene som den spesielle beliggenhet, i en lun gryte tett opp mot Lillehammerfjellet, gir. Dette har gitt grunnlag for etablering av skysstasjon, setermiljø, sanatorium, skihytter, fjellstuer med fritidsleiligheter, staselige høyfjellshoteller, egen fjellkirke og et stort antall fritidsboliger.

Lillehammer kommune må framover utvikle en visjon for Nordseter som tar utgangspunkt i og bygge videre på det som har preget Nordseter, setrene, et særpreget naturområde, som også er den mest naturlige innfallsporten til Lillehammerfjellet for store brukergrupper. For å bevare dette særpreget er det viktig å sette tydelige rammer og grenser for videre utvikling.

Dette betyr at Nordseter etter NVs syn ikke bør ha noen ambisjoner om å bli en fjelldestinasjon med særlig stort aktivitetstilbud, handletilbud og uteliv. Nordseter må framstå som en ganske rolig og stille fjellgrend. Hovedattraksjonen er nærhet til naturen og de unike mulighetene til et rikt friluftsliv i spesielt naturskjønne omgivelser og med helt eksepsjonelt god tilgjengelighet.

Disse kvalitetene må verdsettes og danne grunnlaget for arbeidet med Områdeplan Nordseter, og formuleres/synliggjøres i en klart definert visjon, som NV savner i høringsutkastet.

NV ser at planprogrammets forslag til utredninger, som grunnlag for videre planarbeid, er meget omfattende, og at det dekker mange og aktuelle hovedtemaer.

NV spiller inn presisering og konkretisering av enkelte viktige utredningstemaer, og et meget viktig tilleggspunkt under sekkeposten andre temaer; plankrav med rekkefølgebestemmelser for utbyggingsavtaler om finansieringsbidrag til viktige fellestiltak/infrastruktur.

4.1 Sentrum: Innspill:

- Senterstruktur: vurdere en differensiert senterstruktur; Utfartssenter basert på Servicesenteret ved parkeringsområdet og eventuelt et noe større butikkcenter mer sentralt i grenda; f.eks. Ottos (Nordsetervegen 1270) eller evt. ved Sandbakken. Nye næringsarealer må vurderes nøye, spesielt i forhold til realistisk gjennomføring.
- Ønsket tilbud; Møteplasser, kafe/spisested/møtelokaler/utleielokaler.
- Merkevarer; "OL-byen Lillehammers egen Fjelldestinasjon"
- Visjoner for Nordseter: Nordseters forutsetninger/muligheter; Nærhet til Lillehammer, videreutviklet setergrend, tett opp mot Lillehammerfjellet med unike rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

4.2 Type bebyggelse: Innspill:

- Bygningsstruktur tilpasset eksisterende bebyggelse med hovedvekt på tradisjonell åpen hyttebebyggelse, med muligheter for innpassing av leilighetsbygg i inntil 2 etasjer sentralt plassert og i tilknytning til etablert/eldre bebyggelse, eksempelvis ved hotellbygg som Nevra.
- Se eget punkt om *Innflytting og fortetting* under *Overordnede føringer for videre planarbeid*.

4.3 Byggegrense mot Gropmarka og fjellområdet. Innspill:

- Konkret prinsippforslag til fjellgrense er vedlagt.
- Se eget punkt om *Byggegrenser* under *Overordnede føringer for videre planarbeid*.

4.4 Friluftsliv: Innspill:

- Utarbeide samlet plan for grøntstruktur; turveikorridorer med hovedvekt på stier og løyper
- NV støtter utredning av mulige og alternative skitrekke/alpinbakker/akebakker med vekt på brukbar biltilgjengelighet og parkering/avsetningsareal
- NV peker konkret på Søndre nedfart med ny adkomstløsning (se 4.11) og vurdering av en tidligere foreslått ny skitrekkebane opp mot Snauskallen, som erstatning/supplement for Nordre nedfart, som "mistet" et attraktivt og funksjonelt skitrekke/lysanlegg for barn og unge i 2020.

4.6 Overvann, flom: Innspill:

- Spesielt viktig med grundig registrering av vannveier; elver, bekker og myrer.
- Utredning av Landetjernet; sikring, oppgraderingsbehov og framtidig eier/driftsstruktur.

4.7 Landbrukshensyn: Innspill:

- Vurdering av avveining mellom gjerdeforbud og sauebeite i typiske, nye hytteområder.

4.8 Setre: Innspill:

- Sikre og verne Kaussetra med omgivelser som typisk lokal seter og støtte arbeidet med å tydeliggjøre betydningen av denne setra historisk/kulturelt og ved lokale arrangementer.

- Registrere og kartfeste alle gamle setre, og plukke ut noen setre/seterløkker med sikte på sikring og vern, ev. som spesialområder.

4.11 Trafikksikkerhet: Innspill:

- Gangveg langs Nordsetervegen (jfr. KP) med tilknytninger øst/vest. NV viser til konkret forslag til gangvegstruktur med mulige alternativer, vedlagt.
- Det må utarbeides detaljerte planer for arealbruk og trafikksikre fotgjengerkryssninger i kryssområdene ved Servicesenteret og på Sandbakken.
- Nye utbyggingsområder må ha vinterveg avsatt i områdeplan og regulert i detaljplan.
- Dersom etablerte områder med sommerveg ønsker vinterveg må det etableres planfrie kryssninger med berørte skiløyper og nedfarter etter bestemmelser i områdeplan/detaljplan. Utredning av alternative vintervegløsninger til Kausområdet og evt. til Søndre nedfart (skitrek) via Nevra, eventuelt i kulvert under Skogsløypa ved Fjellrast eller via Skihyttevegen.

4.12 Parkering: Innspill:

- Viktig å sikre og videreutvikle gode parkeringsarealer ved Service/utfartsenteret

4.13 Kollektivtransport: Innspill:

- Hovedbusstopp med snuplass ved Service/utfartsenteret framstår hensiktsmessig.

4.14 Andre temaer: Innspill:

- Plankrav med rekkefølgebestemmelser om utbyggingsavtaler for å sikre finansieringsbidrag til viktige infrastruktur/aktivitets- og fellestiltak. NV foreslår/antyder faste gebyrer; i størrelsesorden 10 000 – 25 000 kr pr. ny hytte/leilighet.
- Lysforurensing og føringer for og bestemmelser om utebelysning må utredes. Det samme gjelder beplantning for å ivareta det naturlige mangfoldet av flora og fauna

OVERORDNEDE FØRINGER FOR VIDERE PLANARBEID

BYGGEGRENSE MOT FJELLOMRÅDET OG GROPMARKA

Den helt grunnleggende føringen for videreutvikling og utbygging på Nordseter er fastsettelse av en prinsipiell grense mot fjellområdet og mot Gropmarka.

Nordseter Vel er i enig med våre samarbeidende organisasjoner og høringsinstanser; Lillehammerfjellet Tur og løypeselskap, Lillehammer og omegn Turistforening, Fjellgrensenettverket og Gropmarkas Venner, om at byggegrensa må hindre videre utbygging mot fjellområdet mot nord (Nevelfjell) og mot øst (Lunkefjellplatået mv.):

Dette betyr at fjellgrensa bør gå fra vest for Grøtåsvegen langs øvre del av Nordsetervegen til Kausvegen og langs Kausvegen mot fjellområdet, og videre mot øst langs overkant bebyggelse fra Kausområdet til Høgfjellia og videre ned til og langs Sjusjøvegen (se vedlagt kartskisse).

Byggegrense mot Gropmarka gir seg praktisk talt selv; Ingen videre utbygging syd for Lillehammer Sæter III, og ingen utbygging vest for Sandbakken og nord for Nordsetervegen.

Etter NVs oppfatning er det området vest for Sjusjøvegen og sør for Nordsetervegen som gir åpenbare muligheter for helt nye utbyggingsområder. Utfordringen her blir å finne en helt naturlig avgrensning og avslutting av Nordsetergrenda nedover/vestover, og tilsvarende sydover, med en tydelig og markert avgrensning mot Ringsaker/Sjusjøen.

Det er åpenbare muligheter for betydelig fortetting og innfylling innenfor og eventuelt tett inntil de områdene som er avsatt til utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan.

NV mener at innfylling og fortetting på Nordseter i utgangspunktet bør skje med naturlig tilpasning til etablert bygningsstruktur; som tradisjonelle enkelthytter på relativt romslige tomter; antydningssvis enkelttomter på opp mot 1da, minimum 800m², med utbyggingsrammer tilsvarende dagens; 120+30m² BRA i inntil 1+ /1½ etasjer.

NV regner med at større innfyllingsprosjekter må fremmes og avklares som detaljreguleringsplaner, og at områdeplanen må ha relativt detaljerte føringer for hvordan mindre innfyllingsforslag og tomtefradelinger/tomtedelinger skal håndteres (mindre vesentlig reguleringsendring mv.)

NV mener at leilighetsbygg på mer enn 2 etasjer i utgangspunktet bare kan forsvares i sentrale områder og i tilknytning til større etablert bebyggelse.

Konkret vil det for eksempel være mulig å forsvare slike mindre leilighetsbygg på nedsiden av det ombygde og fornyede Nevra-bygget, som vist på tidligere skisser for Nevra Skigaard.

Det samme ville antagelig være tilfelle for en fullføring av det påbegynte leilighetsprosjektet på den gamle hotelltomten (Neverfjell Hotell) Nordsetervegen 1343.

VIDERE PLANARBEID

NV regner med at arbeidet med plandokumentene i områdeplanen i første omgang vil ha hovedfokus på en omsorgsfull registrering av eksisterende grøntkorridorer/ferdselskorridorer og foreta en grundig vurdering av mulig videreutvikling og styrking av disse grøntstrukturene.

Parallelt registreres rimeligvis viktige naturelementer som ikke kan bygges ned; blant annet vann, vannveier og myrer og viktige vegetasjonsbelter som også blir en del av grøntstrukturen, Dette må være hovedgrunnlaget for konkrete vurderinger for videreutvikling av infrastrukturen, og for en samlet utbyggingsstruktur for Nordsetergrenda.

NV ber om at avsetting til nye næringsformål vurderes nøye, og i utgangspunktet begrenses til utvalgte/velvalgte arealer sentralt og fortrinnsvis langs Nordsetervegen.

Det er viktig at områdeplanen med bestemmelser gir så klare føringer og rammer for de forutsatt etterfølgende detaljreguleringsplaner, slik at detaljplanene blir forutsigbare konkretiseringer av områdeplanens overordnede intensjoner.

Nordseter Vel ser fram til å bli en aktiv deltager og bidragsyter i disse prosessene, og ser optimistisk fram til en godt organisert og forbilledlig konsentrert planprosess,

For Nordseter Vel

Gerd Slinning
leder

Vedlegg:
Illustrasjon Skisse Byggegrense/Fjellgrense
Illustrasjon Skisse Gangveg langs Nordsetervegen