



NORDRE LAND KOMMUNE

**NÆRINGSBASERT HYTTEUTVIKLING
SYNNFJELL ØST**

KOMMUNEDELPLAN 2017-2029

PLANBESKRIVELSE

INNHALDSFORTEGNELSE –

Innholdsfortegnelse –	2
Sammendrag	4
1 Oppbygning av planen	6
2 Organisering, planprosess og medvirkning	7
3 Bakgrunn og mål	9
4 Føringer for planarbeidet	10
5 Viktige tema i planen	13
5.1 Næringsbasert hytteutvikling	13
5.2 Valg av byggeområder	13
5.3 Omfang på utbyggingen	15
5.4 Grunneiersamarbeid, fellestiltak - rekkefølgekrav	15
5.4.1 <i>Nærmere om fellestiltakene i planen</i>	16
5.5 Vann og avløp	18
5.6 Skiltplan	18
5.7 Utbyggingsavtaler	18
5.8 Friluftsliv og folkehelse	19
5.9 Oppheving av gamle planer	19
5.10 Eksisterende tomter i planområdet	20
6 Planens løsninger etter arealformål	21
6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 NR 1)	21
6.1.1 <i>Fritidsbebyggelse - satsingsområdene</i>	21
6.1.2 <i>Fritids- og turistformål</i>	25
6.1.3 <i>næringsformål</i>	26
6.1.4 <i>kombinerte formål</i>	26
6.1.5 <i>Offentlig og privat tjenesteyting</i>	26
6.1.6 <i>råstoffutvinning</i>	26
6.1.7 <i>IDRETTSANLEGG</i>	26
6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 NR 2)	27
6.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)	28

6.4	Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 nr 5)	29
6.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §11-7 NR 6)	29
6.6	Hensynssoner (pbl §11-8)	29
7	Virkninger av planforslaget.....	29
7.1	Arealregnskap	29
7.2	Risiko- og sårbarhetsforhold.....	30
7.3	Konsekvensutredning.....	30
7.4	Utelatte områder.....	30
8	Vedlegg til planen.....	31

Foto forside: xxxxxx

SAMMENDRAG

Kommunen ønsker en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst, i egnede og attraktive områder. Planen legger til rette for dette ved at det kan utarbeides reguleringsplaner til næring/fritidsbebyggelse i følgende utviklingsområder;

Spåtind Sport Hotell

Gråberga

Huldreheimen

Klevmosætervegen

Storslåtte

Krokhølen

Åssætra

Nylen

I tillegg tilrettelegges det for revidering av reguleringsplan for området rundt Nysæter.

Videre er det lagt til rette for å utvikle markedsverdien av området ved å tilrettelegge for flere større fellestiltak med blant annet turveienett og tilrettelagte traseer for tidlig kjøring av skispor innenfor planområdet.

Avgrensningen av reguleringsområdene er gjort utfra flere hensyn:

- Unngå sårbare områder.
- Attraktive tomter.
- Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur som vann og avløp, veg o.a.
- Sikkerhet for gjennomføring av fellestiltak.

Det er i så stor grad det er mulig lagt opp til fortetting i eksisterende hytteområder. Nye arealer med mulige hyttefelt er lagt tett inntil eksisterende hyttefelt. De eiendommene som får byggeområder på sin grunn forplikter seg til å bidra til at kommunedelplanens fellestiltak realiseres. Det er per i dag ikke tilstrekkelig tilrettelagt for friluftsliv og rekreasjon i området. Fellestiltak er tilretteleggingstiltak som kommer hele kommunen og kommunedelplanområdet til gode, og som skal øke attraktiviteten på området både for hytteturister og dagsturister.

Finansiering og utbygging av fellestiltak skal skje i regi av en gjennomføringsorganisasjon. De grunneierne som har byggeområder på sin grunn er forpliktet til å delta i denne organiseringen gjennom medlemsavtaler med en av følgende 3 parter;

Statskog

Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag

Synnfjell Grunneierlag

Heretter benevnt som Statskog, SDU og SG.

De 3 partene har videre forpliktet seg gjennom en felles intensjonsavtale med kommunen om økonomisk bidrag til gjennomføringsorganet. Dette bidrar til et samarbeid mellom grunneiere i kommunedelplanområdet og en oppnår en mer helhetlig arealforvaltning.

Gjennomføringsorganet er pr. i dag Nordre Land kommune. Det åpnes for at partene kan stå som gjennomføringsorgan dersom de kommer frem til en enighet om dette.

Av spesielle sårbarhetshensyn i området er det en særlig stor tetthet av kulturminner. Videre er det en del bratt og høytliggende terreng, hvor det må tas hensyn til risiko forbundet med steinsprang/skred og snøskred samt visuell synlighet. Området bærer preg av mye åpne myrlandskap og med stor tetthet av større og mindre bekkedrag. Dette er områder hvor det har vært viktig å ta hensyn til flomfare, tilgjengelighet og visuelle brudd i åpne landskapsrom. Videre må det tas hensyn til både kjente og potensielle forekomster av svartskifer/alunskifer i området. Utbyggingsområdene er lagt nedenfor snaufjellgrensa.

Den nye kommunedelplanen legger opp til en målrettet og næringsbasert tilnærming til hytteutbygging. Områdene er konsentrerte og det legges opp til en utbygging med samarbeid om reguleringsplaner, på tvers av eiendomsgrenser. Dette bidrar til muligheter for en bedre og mer rasjonell infrastruktur og effektiv arealbruk, samt større felles satsing på næringsutvikling i området. Fellestiltakene bidrar til tilrettelegging for både hyttefolk og andre besøkende. Samarbeidet om fellestiltakene i planen kan også bidra til ytterligere tilrettelegging og felles markedsføring av området hvis aktørene er interessert i det. En helhetlig tilnærming til forvaltning av arealene i utbyggingssammenheng er generelt en fordel for både de private aktørene i området, og for kommunen som planmyndighet.

Kommunedelplanen vil gi grunnlag for næringsbasert hytteutvikling samtidig som viktige miljø- og samfunnshensyn ivaretas.

Arealendringene er både fortettinger av eksisterende fritidsbebyggelse og utvidelse av områder. Samlede virkninger av planen vurderes ikke som vesentlig negative, og på både kort og lang sikt anses fordelene større enn ulempene.

1 OPPBYGNING AV PLANEN

Planområdet for Synnfjell Øst er et delområde innenfor kommuneplanens arealdel hvor det er mer detaljerte føringer. Kommunedelplanen (2017-2029) har et 12-års perspektiv, og er juridisk bindende for arealbruken. Alle arbeider og tiltak som endrer det fysiske miljøet skal være i tråd med denne planen.

Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse, samt vedlegg, jf. fig. 1.

Plankart

Plankartet er juridisk bindende for arealbruken, og gir grunnlag for videre detaljplanlegging av arealene og saksbehandling i kommunen. Kartet viser hovedbruken av arealene i kommunedelplanområdet.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen inneholder planens formål, og bakgrunn for de veivalg som er tatt. Det henvises med benevnelser, f.eks. BFR1, i plankartet, til arealer omtalt i planbeskrivelsen.

Bestemmelser og retningslinjer

Det er utarbeidet bestemmelser til forskjellige arealformål og hensynssoner i planen. Det er utarbeidet retningslinjer for kommunens saksbehandling innenfor særlover i de ulike arealkategorier og soner.

Vedlegg

- Konsekvensutredninger - beskriver de nye utbyggingsområdenes virkninger for samfunn og miljø
- Risiko- og sårbarhetsanalyse - viser risiko- og sårbarhetsforhold med betydning for arealbruken planen.
- Oversikt over eksisterende tomter i planområdet utenfor reguleringsplanområdene
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart kulturminner
- Temakart reguleringsplanområder
- Temakart ski- og hundeløyper
- Vann og Avløpsplan for Kommunedelplanområdet Synnfjell Øst

2 ORGANISERING, PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planarbeidet har vært organisert etter følgende modell:



Figur 2 Organisering

Fra planprogram til vedtatt plan har det vært en arbeidsprosess med utredningsarbeid, møter og dialog med relevante aktører. Blant annet har det vært behov for å bruke en del tid på å komme fram til en plan som sikrer et eieforhold til planen både politisk, i forhold til grunneiere og hyttefolk og at det ligger et samarbeid til grunn på tvers av eiendomsgrenser.

Blant tiltakene for medvirkning av ulike interesser kan nevnes:

- Åpne møter for grunneiere i forbindelse med planprogrammet og planprosess.
- Åpne møter for alle ved planprogram, planprosess og utlegging til 1. gangs høring.
- Referansegruppemøter. Referansegruppa har vært sammensatt av representanter for miljø- og friluft, jakt- og fiske, jord- og skogbruk, hytteforeninger, velforeninger, grunneiere/utmarkslag, maskinentreprenører, idrettslag, bygdekvinnelag og beredskap.
- Deltakelse i flere medlemsmøter i Synnfjell Dokkfløy grunneirelag.
- Deltakelse i møter med særinteresser som hytteforeninger og skiløypeorgan.
- Løpende dialog og møter med styrene fra de 3 partene; Statskog, SDU og SG
- Ulike møter med enkeltgrunneiere innenfor aktuelle reguleringsplanområder.
- Mulighet for innsendelse av samordnet og enkeltvise ønsker for utvikling.
- Diverse utsendt informasjon til berørte grunneiere.
- Dialog/møter med aktuelle fagpersoner både hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen.
- Planen har fra og med planprogramarbeidet vært til behandlinger og aktuelle orienteringer i formannskapet og hovedutvalget.

- Fylkesmannen, fylkeskommunen og relevante overordnede myndigheter har gjennom møter i regionalt planforum deltatt i prosessen før 1. gangs høring.
- Informasjon med relevante kart, presentasjoner etc. på kommunens hjemmeside.

Gjennom dialog, møter og korrespondanse har det vært en prosess der kommunen, basert på innspill og tilbakemeldinger fra grunneierne og med hensyn til samfunns- og miljøforhold, har kommet fram til det endelige forslaget til nye arealformål/utbyggingsområder. Det har vært et viktig kriterium for tilrettelegging av byggeområder at grunneiere forplikter seg til å delta i finansiering av fellestiltak (jfr. kap. 5.2 og 5.4).

3 BAKGRUNN OG MÅL

Bakgrunn

Det har de senere år vært en stor økning i etterspørsel etter fritidseiendommer. Markedet for turisme og hytter har videre endret seg de senere årene der brukerne har blitt stadig mer beviste på sin søken etter områder for hytte og fritidsaktiviteter. I tillegg til frisk luft og flott natur skal det være tilrettelagte aktiviteter, gode turmuligheter vinter som sommer, gode VA-løsninger og fiber som et minimum. Videre har nasjonal politikk og rammebetingelser (blant annet ny plan- og bygningslov i 2009) endret seg i forhold til krav satt til kommunal planlegging. Dette har bidratt til et behov for ny kommunedelplan i Synnfjell Øst som avløser den gamle fra 2003. Eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner i området har ikke fungert etter intensjonen. Blant annet har planene ikke gjenspeilet de reelle behovene eller hatt uhensiktsmessige og dårlig koordinerte tomteplasseringer, vann og avløpstrasser og veianlegg. Dette har ført til mange enkeltvedtak om endringer av gjeldene reguleringsplaner og dårlig samhold mellom reelt bygget situasjon og gjeldene reguleringsplaner. Ny kommunedelplan for området skal derfor legge til rette for et nytt sett av reguleringsplaner i området, som er oppdaterte i forhold til dagens krav og behov. Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner søkes opphevet gjennom egen planprosess. Planprosess med oppheving av alle eksisterende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppstartes og avklares samtidig med kommunedelplanprosessen.

Det er behov for en kommunedelplan som regulerer arealbruken bedre og styrer fritidsbebyggelsen mer målrettet til de mest egnede og attraktive områdene.

En kommunedelplan for næringsbasert hytteutvikling kan direkte og indirekte bidra til utvikling og økt verdiskaping innen blant annet landbruksbaserte næringer, tjenesteyting og bygg- og anleggsvirksomhet.

Mål

Det overordnede målet for ny kommunedelplan i Synnfjell Øst er (jfr. planprogrammet):

Kommunedelplanen skal legge til rette for en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst, som bidrar til lokal verdiskaping på kort og lang sikt, og samtidig tar hensyn til landbruket, fast bosetting og natur- og kulturkvalitetene i området.

Kommunens strategi for å bidra til dette målet er i første rekke en hensiktsmessig kommunedelplan. De fem viktigste tiltakene, opplistet i planprogrammet er:

- **1.** Legge til rette for *feltmessig utbygging* og fortetting av hytter innenfor tre fokusområder: området rundt Spåtind Sport Hotell og Synnseter Fjellstue, Området med Vesleslåtten, Klevmosæterhøgda, Storslåtten, og Krokhølen samt området rundt

¹ Plan- og bygningsloven forkortes heretter til pbl.

Åssætra. Det vil si at hovedtyngen av utbygging av hytter/næring og tilhørende infrastruktur legges til disse fokusområdene.

- **2.** Bidra til god arealutnyttelse og tilrettelegging for felles og helhetlig infrastruktur i utvidet *forstand* med veier, vann, avløp, tilrettelagte gangveier/stier, rasteplasser, utsiktspunkter, parkeringsplasser og skiløyper, turistrettet virksomhet, massetak mm.
- **3.** Stille *krav om felles planlegging* i området for å sikre punkt 2.
- **4.** Sikre "grønne" arealer som ikke skal berøres av tiltak.
- **5.** Videreføre og videreutvikle merkevaren Synnfjellet; Synndalen skal være et område med god plass for den enkelte, med enkel og kort avstand til helårs turveinett og andre tilrettelagte aktiviteter i vakkert natur- og kulturlandskap.

Gjennom planprosessen har i tillegg Nylen blitt vurdert å inneha så store kvaliteter at dette området er lagt til som statsningsområde for utvikling av fritidstomter innenfor kommunedelplanområdet.

4 FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Flere nasjonale, regionale og kommunale føringer ligger til grunn for planarbeidet og er hensyntatt der dette er relevant, jfr. tab 1 sist i dette kapitlet.

I det følgende utdypes hvordan planen følger opp noen særlig relevante føringer: *Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel* og *SNU-planen* (Strategisk nærings- og utviklingsplan), og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (kgl. res. 12. juni 2015).

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel

I *Kommuneplanens samfunnsdel* (2010-2022) framheves hyttebygging og utmarksnæring som svært viktig for kommunen. Samfunnsdelen understreker at arealene må forvaltes slik at vi kan styre utbygging til de områder som er best egnet, og ta vare på de områdene som er sårbare. To overordnede strategier er særlig relevant for denne kommunedelplanen:

- Opprettholde satsingen på næringsutvikling for å beholde og skape arbeidsplasser i eksisterende bedrifter og arbeide for å etablere nye
- Utnytte nærheten til naturkvaliteter ved å satse på reiseliv, utmarksnæring og hyttebygging som grunnlag for næringsutvikling

Planen er i tråd med minst to av fokusområdene i samfunnsdelen: arbeid og næringsliv (herunder å legge til rette for næringsbasert hytteutvikling), og langsiktig arealbruk.

Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplanen er harmonisert med nye *Kommuneplanens arealdel vedtatt 2016*

Strategisk nærings- og utviklingsplan(SNU-planen)

Det er et overordnet mål i SNU-planen å være en næringsvennlig kommune, herunder sørge for å ha oppdaterte og framtidsrettede arealplaner. Videre er reiseliv et viktig område, herunder produktutvikling og merverdi av hyttemarkedet. Denne kommunedelplanen legger til rette for en ambisiøs satsning i fjellområdet Synnfjell Øst der både direkte hyttebygging men også ettermarkedet kan medføre en vesentlig næringsarena.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (kgl.res. 12. juni 2015)

Gode og effektive planprosesser

Planprogrammet ble vedtatt i 2013. Planområdet har et stort antall eiendommer og det er mer tidkrevende enn å forholde seg til få. Prosessen fram til en plan med byggeområder som oppfyller kommunens forutsetninger har krevd en del modningstid. Det har vært tidlig involvering av relevante parter (jfr. Kap. 2), og kunnskap om miljø og samfunn er tatt i bruk så tidlig som mulig i prosessen, selv om noe av dette er omfattende materiale som har måttet komme til underveis. Detaljeringsgraden er dratt noe lengre enn ved tradisjonelle kommunedelplaner da dette blant annet vil gi en større forutsigbarhet i forhold til fremtidig planlegging og hyttemarked. Mengden eksisterende hytter i lag med fremtidig fortetting avstedkommer et anselig løft av eksisterende infrastruktur med vann og avløp men også adkomstveier og turveier. Det har vært viktig for planområde som helhet og fremtidig felles gjennomføring at det overordnede plannivået arealfester og beskriver disse strukturene relativt langt ned i detalj. IKT er i stor grad brukt i planleggingen og planen vil være tilgjengelig gjennom digitalt planregister.

Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

For målet om redusert klimabelastning er økt fritidsbebyggelse i seg selv ikke et positivt bidrag. Nye byggeområder er planlagt med hensyn til mest mulig rasjonell veistruktur, effektiv arealbruk og godt tilrettelagte turveier/skiløyper for å redusere transportbehovet etter ankomst til området. Det er lagt vekt på at byggeområder og infrastruktur legges og utformes slik at det tas hensyn til mulig risiko for flom- og skredfare. Videre er andre risiko- og sårbarhetsforhold kartlagt og tatt hensyn til. Det er lagt ned stor innsats i å kartlegge kulturminner i området, og øvrig kunnskapsgrunnlag om naturmangfold, friluftsliv, landskap og kulturmiljøer er oppdatert og komplettert der det er nødvendig for å ha god nok kunnskap for arealvurderinger. Det legges ikke opp til arealdisponering som reduserer arealet med dyrket mark, men noe dyrkbart areal berøres. Planen legger til rette for å ta i bruk områder til fritidsboliger og reiseliv, noe som gir grunnlag for næringsutvikling i flere sektorer. Planen gir muligheter for ny næringsutvikling også knyttet til landbrukseiendommene i og omkring planområdet. Fellestiltak i planen øker områdets attraksjonsverdi og understøtter mulighetene for næringsutvikling. Dette er også positive folkehelseiltak som kommer hytteområdene til gode, men også lokalbefolkning og dagsturister.

Nasjonal forventning om planlegging av *attraktive klimavennlige by- og tettstedsområder* er ikke direkte relevant i denne planen og omtales ikke nærmere.

Tabell 1 Føringer

Nasjonale føringer
<p>Love</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan- og bygningsloven – PBL • Naturmangfoldloven – NML • Friluftsløven – FRIL • Forurensningsloven – FORURL • Vannressursloven – VRL • Jordlova – JL • Skogbrukslova • Kulturminneløven – KULML • Veglova – VEIL <p>Stortingsmeldinger</p> <ul style="list-style-type: none"> • St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken • St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand • St.meld. nr. 29 (1997-1997) Regional planlegging og arealpolitikk • St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning • St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet. Samvirke og samordning • St.meld. nr. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk • St.meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner • St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal transportplan 2006-2015 • St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet • St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen • St.meld. nr. 39 (2008-2009) Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen • St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken <p>Statlige planretningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging • Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag • Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportlegging • Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre <p>Andre nasjonale retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (kgl res. 12. juni 2015) • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12) • Flaum- og skredfare i arealplanar (Retningslinje 2-2011 NVE) • Norge universelt utformet 2025 – Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet • Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene <p>EUs vanndirektiv</p>
Regionale føringer
<ul style="list-style-type: none"> • Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005 • Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003 • Jordvernstrategi for Oppland (2007) • Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017, og risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland • Regionalt miljøprogram for jordbruket i Oppland 2013-2016 • Mulighetenes Oppland - Regional planstrategi 2012-2016 • Strategisk plan for Gjøvikregionen 2009-2012 • Strategier for landbruksrelatert næringsutvikling Oppland 2009 • Regional plan for folkehelse i Oppland 2012-2016
Kommunale føringer
<ul style="list-style-type: none"> • Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2020 • Planstrategi for Nordre Land kommune 2012-2016 • Planprogram for kommunedelplanarbeidet i Synnfjell Syd (vedtatt 2012) • Strategisk nærings- og utviklingsplan 2014-2017 • ROS-analyse for Nordre og Søndre land 2012 • Trafikksikkerhetsplan for Nordre Land 2015-2017 • Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet (vedtatt 2011) • Folkehelseplan (under utarbeidelse)

5 VIKTIGE TEMA I PLANEN

5.1 NÆRINGSBASERT HYTTEUTVIKLING

Fritidsbebyggelsen i Nordre Land er viktig for både næringsliv og rekreasjon. Næringsbasert hytteutvikling bidrar til arbeidsplasser og utvikling i kommunen. Synndalen har potensiale til å være det største næringstiltaket i Nordre Land kommune de kommende årene. Denne virksomheten gir ringvirkninger for et større geografisk område og innenfor flere sektorer. Det vil være ringvirkninger også utover selve tomtsalget, på både kort og lang sikt, gjennom blant annet levering av tjenester innen bygg og håndverk, detaljvarehandel etc.

Hytteutvikling og reiseliv representerer framtidig økt potensial både i kommunen og tilgrensende områder til Synnfjellet og Randsfjorden. Det er flere verdikjeder og sektorer knyttet til reiseliv og hytteutvikling som må ses i sammenheng for å få til en langsiktig verdiskaping etter at hyttene er bygd. Det er viktig med et godt samarbeid, på tvers av eiendomsgrenser, mellom private og offentlige aktører og også mellom kommuner der det er hensiktsmessig. Reiselivssatsinger er ofte fragmentert og det kan være mye å hente på å satse i forbindelse med et større geografisk område utover planområdet.

Grunneierne gis mulighet til å realisere utbygging gjennom planen. Kommunen legger til rette med arealplanleggingen, og det er opp til de private aktørene å ta dette potensialet i bruk.

5.2 VALG AV BYGGEOMRÅDER

Kommunen har tatt ulike type hensyn ved valg av byggeområder i planen. Dette er basert på det vedtatte planprogrammet og er ellers i tråd med offentlige føringer for planarbeidet. Disse hensynene kan oppsummeres i noen punkter som er vurdert, se under (noen er overlappende).

A. Unngå sårbare områder

Det er gjort en omfattende vurdering av ulike tema for å avdekke sårbare områder innenfor kommunedelplanområdet. For dette arbeidet har det vært benyttet ulike typer digitale kartdatabaser, eksterne og interne utredninger og analyser digitalt og gjennom befaringer av områdene.

Hovedtema for sårbarhetsanalysene har vært:

Kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, vegetasjon, skredfare, vann og vassdrag, landbruk og beiterett, samfunnssikkerhet og beredskap, teknisk infrastruktur, landskap, terreng og klima og INON (inngrepsfrie naturområder i Norge).

Kommunedelplanområdet er sammensatt med en stor variasjon i landskapstype særlig med tanke på terreng og vegetasjon. Innenfor de områder som er valgt ut som byggeområder er det foretatt en detaljert landskapsanalyse med tanke på fjernvirkning og mulighet for god terrengtilpasning. Ved å knytte ulike bestemmelser og retningslinjer til bebyggelsen og tomtearronding i de ulike landskapstypene er det derfor mulig og i større grad sikre en optimalisert terrengtilpasning og redusert fjernvirkning gjennom hele planområdet. Videre gir dette en større forutberegnelighet allerede på kommunedelplannivå om reelle utviklingsvolum med tanke på utvikling av nytt vann og avløpsanlegg og de utbyggingsavtaler som skal knyttes til gjennomføring av fellestiltak.

Ved utlegging av områder til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen skapes det et potensial for framtidig verdiskapning. Muligheten til verdiskapning for grunneierne kommer i første omgang via salg av tomter. Gjennom planarbeidet er det sett på hvilke fellestilltak som ved etablering kan gjøre planområdet mer attraktivt både for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Fellestilltakene er et viktig ledd i å øke tilretteleggingen og tilgjengeligheten i området.

For å avsette nye byggeområder i planen forutsetter kommunen at fellestilltakene blir utbygd. Kommunen vektlegger derfor gjennomføring av fellestilltakene i forbindelse med vurdering av hvilke byggeområder som legges ut i kommunedelplanen. Dette betyr at kommunen må ha en sikkerhet for at grunneierne har et tilstrekkelig system/gjennomføringsorganisasjon til å ivareta og gjennomføre fellestilltakene. Dette er drøftet og begrunnet nærmere i kap. 5.4.

B. Attraktive tomter

Planområdet er stort og innehar mange områder som isolert sett vil være attraktive fritidstomter. Ut fra et anslag på potensiale i planperioden og den totale belastningen området vurderes å tåle, er det et tak på hvor mange nye hyttetomter som bør inn i planområde. Dette drøftes i kap. 5.3. Tomtene bør prioriteres til de best egnede og attraktive områdene. Det legges opp til fortetting og utvidelse av områder.

C. Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur som vann og avløp, veg o.a.

Rasjonell og næringsmessig hytteutbygging er nært knyttet opp mot en samfunnsøkonomisk og fysisk mulighet for infrastruktur med vann, avløp og vei. Ved valg av byggeområder er det derfor lagt til grunn at området skal ha mulighet for gode løsninger for infrastruktur med felles vann og avløpsnett knyttet til Nordrumsætra RA jfr. kap. 5.5. og egnede adkomstveier. I dette ligger det også at det bør være en viss størrelse på området som står i samsvar til behov for ny infrastruktur.

Veier:

Krav til adkomstvegene til hyttene har vært et viktig kriterium, både med hensyn på trafiksikkerhet og attraktivitet.

Det skal ikke legges ut tomter i områder der adkomstveien i hovedsak er brattere enn 10%. Dette har påvirket utlegging av hyttetomter ved Spåtind, Gråberga, Nylén, Slugulia og Åssætra. I noen av områdene har det vært mulig å løse dette ved omlegging av eksisterende veger, mens i andre områder har tilkomst ikke vært mulig å løse og byggeområder er da ikke lagt inn.

Vann og avløp:

Det har vært et viktig premiss for utlegging av nye hytteområder at disse skal kunne knyttes til felles vann- og avløpsnett med et samfunnsøkonomisk forsvarlig resultat. Dette har medført at enkelte innspill til nye hytteområder har falt ut. Blant annet gjelder dette Slugulia og Nysæter.

D. Sikkerhet for gjennomføring av fellestilltak

Gjennom planarbeidet er det sett på tiltak som kan gjøres for å øke attraktiviteten som hytte- og utfartsområde. Fellestilltakene er et viktig ledd i dette, for å øke tilretteleggingen og

tilgjengeligheten i området. Planen forutsetter at eiendommer med byggeområder i ny plan deltar i finansiering av fellestiltak og forplikter seg økonomisk overfor en gjennomføringsorganisasjon jfr. kap. 5.4 og 5.4.1.

5.3 OMFANG PÅ UTBYGGINGEN

I planprogrammet fremkommer det at med unntak av de siste årene pga. av mangel på egnede regulerte tomter har det vært en utbyggingstakt i Synnfjell Øst på om lag 40 tomter i året. I enkelte perioder har utbyggingstakten vært over 60 tomter i året. Kommunen ønsker å tilrettelegge med en plan som er fremtidsrettet og næringsbasert og som utnytter potensialet i området. Dog godt innenfor det som konsekvensanalyser og helhetsvurderinger av landskapet dokumenterer er egnet for området jfr. kap. 5.2 pkt. A. Det har dermed ikke vært lagt til grunn et forhåndsbestemt antall enheter men overlatt til egnethetsvurderinger å synliggjøre et mulig volum. Gjennom en helhetsvurdering av egnethet, mulig potensial og forventet behov er det avsatt arealer til samlet antall på mellom 1000 og 1300 enheter. Dette antallet inneholder også en viss mulighet for leilighetsbygg. Velges det kun å utvikle tradisjonelle tomter og hytter vil antallet reduseres. Planen har valgt å vise det omfattende potensialet selv om dette kanskje vil rekke utover en 12 års planperiode. Dette for å se på helheten av området men også for å gi en dimensjonering for den omfattende vann og avløpsutbygging som må finne sted i området for å tilfredsstille dagens krav til både eksisterende og nye enheter. Hvorvidt det blir f.eks. 750 eller 1200 nye enheter vil ikke i vesentlig grad påvirke behovet for oppgradering og utvikling av vann og avløpsanlegget utover dimensjonering av Nordrumsætra RA. For å underbygge at kommunedelplanområdet skal ha en næringsbasert utvikling må området utvikles med et høyt antall tomter for økonomisk å bære investeringen rundt vann og avløp i området.

Videre er det for alle eksisterende bebygde og ubebygde tomter i planområdet gjort en forenklet konsekvensvurdering. I forbindelse med dette er det noen ubebygde tomter som har formål LNF i gammel plan som nå er vurdert til fritidsbebyggelse i ny plan. På samme måte er en del tomter for fritidsbebyggelse i gammel plan endret til LNF pga. konsekvensutredningen som er gjort.

5.4 GRUNNEIERSAMARBEID, FELLESTILTAK - REKKEFØLGEKRAV

Kommunedelplanene for Synnfjell Øst er sammen med Synnfjell Syd og Aust-Torpaåsen hovedsatsingsområdene for den næringsbaserte hytteutviklingen i Nordre Land. Utviklingen i disse områdene skal skje med bakgrunn i felles planlegging av områder (dvs. felles reguleringsplaner) jf. pbl. § 11-8 bokstav e, uavhengig av eiendomsgrenser, slik at arealene brukes til de formålene de er best egnet til. Utformingen av reguleringsområdene er dermed påvirket av hvor det har vært mulig å få til et tilstrekkelig samarbeid mellom eiendommer.

Rekkefølgekraav for gjennomføring av fellestiltak

Planområdet har mange kvaliteter for friluftsliv og hytteturisme, men mangler en del helhetlig og organisert tilrettelegging for dette. Økt tilrettelegging vil bidra til å utløse mer av områdets potensial for verdiskaping.

Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er det gjort en vurdering av noen tiltak som vil gjøre området som helhet mer attraktivt for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Disse er kalt «fellestilltak» i planen. Fellestilltakene er et ledd i en nødvendig heving av tilbudet og standarden på tilretteleggingstiltak i området. Tiltakene er en viktig del av samarbeidet om å få til et godt helårs reiselivsprodukt i planområdet.

Kommunen vektlegger gjennomføringsevnen av fellestilltak ved utlegging av nye byggeområder. Sikkerheten for at fellestilltakene blir bygd sikres gjennom et rekkefølgekrav i kommunedelplanen, jfr. pbl § 11-9, nr. 4. Rekkefølgekravet i bestemmelse B5 omhandler dette:

«Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestilltakene i tabell 1 være gjennomført. Dette rekkefølgekravet anses som oppfylt når den enkelte grunneier i reguleringsområdet har forpliktet seg til finansiering og fortløpende gjennomføring av fellestilltakene.»

Rekkefølgekravet anses som oppfylt når den enkelte grunneier i reguleringsområdet har forpliktet seg til finansiering og gjennomføring av fellestilltakene overfor gjennomføringsorganisasjonen, for eksempel gjennom en utbyggingsavtale. Fellestilltakene skal gjennomføres i takt med utbyggingen, jfr. tabell 2 under.

Kommunen har som del av prosessen fasilitert forhandlinger mellom grunneierorganisasjonene (SDU, SG) og Statskog, for å sikre ivaretagelse av felles planlegging, finansiering og gjennomføring av fellestilltak. Det foreligger en intensjonsavtale signert av alle parter, der kommunen er tillagt rollen som gjennomføringsorgan for angitte fellestilltak. Før vedtak av kommunedelplanen må intensjonsavtalen avløses av en forpliktende utbyggingsavtale som regulerer gjennomføringen av angitte fellestilltak i den rekkefølge som fremgår av tabell 2. Det kan imidlertid være aktuelt å justere rekkefølgen på fellestilltakene hvis utviklingen i fjellet endrer seg markant i forhold til forventet utvikling. En evt. endring i rekkefølgen på utbygging må da være i en felles forståelse mellom Statskog, SDU, SG og kommunen.

Ved behandling av reguleringsplaner vil kommunen foreta en vurdering av om rekkefølgekravet skal videreføres i reguleringsplanene eller om det er et tilfredsstillende system hos grunneierne som sikrer finansiering og gjennomføring av fellestilltakene, jfr. bestemmelse B5.

Hyttetomter som deles i ytterligere enhet(er) innenfor nye reguleringsområder må også delta i finansiering av fellestilltak, gjennom en egen avtale med en av de to partene SDU eller SG eller gjennomføringsorganet. Dette gjelder også ved dispensasjon for fradeling av nye tomter for fritidsbebyggelse i LNF-områder.

5.4.1 NÆRMERE OM FELLESTILTAKENE I PLANEN

I det følgende beskrives funksjon og ønsket utforming av fellestilltakene, rekkefølge, samt kostnadsoverslag. Parsellene vises på vedlagt temakart; fellestilltak. Utfyllende beskrivelse av tiltakene i bestemmelser og retningslinjer kap. 7.

Tabell 2 Fellestilltak

Fellestiltak. Utført og finansiert av gjennomførings- organisasjonen	Rekke- følge	Estimert omfang	Merknad	Kostnads- overslag
Tidligløype parsell Hundrekrøningen bro- Strangsæterveien og Turvei parsell Strangsæterveien - Svinningsæter bro	1	1200lm Og 1000lm	Tidligløype; Toppdekke av grus og asfalt. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 5m. Turvei;Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m.	Kr 5,7mill
Tidligløype parsell Fremtidig skistadion – Knausen	2	2100lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 5m. Inkluderer 2 utsiktspkt. og 1 fjellcamp.	Kr 7,6mill
Turvei parsell Synnfjellporten – Hundrekrøningen bro	3	1200lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m. Inkluderer broer og fiskerampe.	Kr 7mill
Turvei parsell Svinningsæter bro - Gråberga	4	2200lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m. Inkluderer rasteplass og klopp/rampe.	Kr 3,2mill
Turvei parsell Gråberga bro – via Spåtind Sport Hotell – Fremtidig skistadion	5	3800lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m. Inkluderer rasteplasser. Noe sammenfallende med VA- nett.	Kr 6,7mill
Turvei parsell Nylen - Synnfjellporten	6	2400lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m. Inkluderer broer.	Kr 5,9mill
Turvei parsell – Spåtind Sport Hotell - Skjervungsbekken	7	2000lm	Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m. Inkluderer rasteplasser.	Kr 3,7mill
Turvei Alt 1 parsell Skjervungsbekken – Slugulia Alt 2 parsell – Skjervungsbekken – Fremtidig skistadion	8	Alt 1; 2000lm Alt2; 1000lm	Alt 1: Store deler utføres som klopping hevet over terreng. Inkluderer 3 broer Alt 2: Toppdekke av grus. Nødvendig drenering og stikkrenner. God terrengtilpasning. Bredde 2,0m.	Alt 1; Kr 3,3mill Alt2; Kr 1mill
Totalt Alt 1 kr 43,1mill				
Totalt Alt 2 kr 40,8mill				

Kostnadsoverslaget viser en totalt på ca. 43 mill. Ved beregning av kostnader pr solgte fritidstomt tas det utgangspunkt i 80 % av totalt anslåtte tomter. (anslått inntil 1200 fritidsenheter hvor 80 % tilsvarer om lag 960 enheter) Dette gir en kostnad pr solgte enhet på ca. 45.000,-. Det vil også påløpe kostnader til prosjektering og oppfølging/administrasjon av utbyggingen av fellestiltakene. Det vurderes som tilstrekkelig per 2017 at det avsettes minimum kr 50. 000 per solgte tomt til finansiering og gjennomføring av prioriterte fellestiltak.

Gjennomføringsorganisasjonen må sikre nødvendige skriftlige avtaler om fellestiltakene der tiltakene berører grunneier som ikke deltar i samarbeidet.

Skilt i forbindelse med merking av turstier og skiløyper skal utformes og plasseres i tråd med godkjent skiltplan, jfr. kap. 5.6.

Videre blir det lagt til rette for og sikret at enkelte tur- og skifremmende tiltak skal gjennomføres innenfor de enkelte reguleringsplanområdene. Dette er tiltak som sammenbinding av eksisterende veier, opparbeiding av turveier/tidligløyper, skilting av stier, badeplass, aktivitetsarealer og utfartsparkeringer.

5.5 VANN OG AVLØP

Erfaring gjennom de siste årene og planprosessen har avdekket at det er et stort behov for oppgradering av eksisterende vann og avløpsnett og renseanlegg innenfor planområdet. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidige fritidsboliger og næringstomter.

Innen planområdet er det pr i dag to større avløpsrenseanlegg, Spåtind og Nordrumsætra. Eksisterende VA løsning innen planområdet er ikke tilfredsstillende. Spåtind avløpsrenseanlegg renser tilfredsstillende, men har begrenset kapasitet til å møte ny utbygging. Nordrumsætra avløpsrenseanlegg renser ikke tilfredsstillende i dag og det må raskt på plass et nytt avløpsrenseanlegg i tillegg til nye ledningsnett. Det er utarbeidet en egen vann og avløpsplan som et tematisk vedlegg til denne plan. Det legges til grunn at alle nye tomter innenfor planområdet skal ha offentlig vann og avløpsløsning tilkoblet nytt og utvidet Nordrumsætera RA og tilkoblet nyetablert Synnfjorden vannverk. Dette med unntak av reguleringsplanområdet Nysæter.

Kommunen vektlegger forurensingssituasjonen og tiltak vedrørende vann og avløp. Utbygging etter ny plan kan derfor ikke skje før nytt vann og avløpsanlegg er på plass.

Sikkerheten for at renseanlegg, vanntilførsel og ledningsnett blir bygd sikres gjennom et rekkefølgekrav i kommunedelplanen, jfr. pbl § 11-9, nr. 4. Rekkefølgekravet i bestemmelse B5 omhandler dette:

«Før reguleringsplaner godkjennes skal godkjente va- løsninger jfr. vann og avløpsplan for Synnfjell Øst være opparbeidet eller sikret opparbeidet»

Dagens avløpsrenseanlegg ved Nordrumsætra eies av Synnfjell Øst AS, mens Spåtind Sport Hotell eier renseanlegget ved Spåtind. Rekkefølgekravet anses som oppfylt dersom Nordre Land kommune har overtatt disse anleggene og det er inngått nødvendige utbyggingsavtaler med grunneiere om nødvendig tilgang til grunn for fremføring av nytt og eksisterende vann og avløpsanlegg. Samt at rekkefølgekravene i B6 skal være oppfylt.

For nærmere beskrivelse vises til vedlagt vann og avløpsplan for Synnfjell Øst.

5.6 SKILTPLAN

I kjølvannet av ny kommunedelplan legges det opp til å utarbeide en skiltplan for Synnfjell Øst. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen. Den skal bidra til helhetlig, gjenkjennelig og estetisk god skilting i rekreasjons- og hytteområdene i Synnfjell Øst og Syd. Skiltplanen skal ivareta skilting knyttet til både turruter, attraksjoner, hytteområder, veier og markedsføring/kommersiell skilting. Plassering av store skilt og felles informasjonspunkter, samt utforming av alle typer skilt, skal angis.

5.7 UTBYGGINGSAVTALER

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan kan utbyggingsavtale bli et aktuelt virkemiddel for å sikre gjennomføring i tråd med kommunedelplanen og reguleringsplanens intensjoner, jfr. pbl, kapittel 17. Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier(e) eller utbygger(e) om utbygging av et tiltak eller anlegg i henhold til planen. Dette kan dreie seg om for eksempel infrastruktur og andre friluftss fremmende tiltak.

Videre blir det med denne plan utarbeidet utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av fellestiltak beskrevet i pkt. 5.4.1 Et eget forutsigbarhetsvedtak fattet av kommunestyret 6/9-2016 gir grunnlag for oppstart av disse forhandlingene.

5.8 FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE

Synnfjellet og tilgrensende fjell- og skogsområder spiller en viktig rolle i friluftslivsutøvelsen til både kommunens innbyggere og tilreisende. Både lokalbefolkning, dagsturister og hyttebrukere bruker dette området til rekreasjon og friluftsliv. Topografien i området gjør at skogsbeltet skjuler noe av utsikten til fjellet nedenfra fylkesvegen, og det er lite tilrettelagt for å komme seg til de attraktive områdene. Både i et folkehelseperspektiv og i forhold til næringsutvikling (reiseliv, hytteutvikling osv.) er det viktig at fjellet og tilgrensende områder er lett tilgjengelig – gjennom gode veier, skilting og parkering. Fordi mange oppsøker området for å oppleve snaufjellet, er det viktig at det legges til rette for at det er utvalgte steder der det er relativt kort vei å gå til tregrensa.

Bedre og enklere tilgjengelighet til fjellet har vært et viktig tema i kommunedelplanprosessen, også i de politiske behandlingene. Gjennom kanalisering av trafikken opp til utfartsparkeringer i strategiske deler av planområdet reduserer dette ulempene ved villparkering og farlig ferdsel av myke trafikanter langs trafikkerte ferdselsårer samtidig som tilgjengeligheten økes til viktige utfartsområder.

5.9 OPPHEVING AV GAMLE PLANER

Oppheving av gamle planer

Den nye kommunedelplanen legger til grunn at alle eksisterende planer for fritidsbebyggelse innenfor planområdet må oppheves, både utenfor og innenfor nye reguleringsplanområder. Høringsprosessen for dette koordineres med kommunedelplanarbeidet, slik at det framgår hvordan disse prosessene henger sammen.

Konsekvenser av oppheving av gamle reguleringsplaner

I kap. 3. er bakgrunn for kommunedelplanen beskrevet, herunder at det er få ledige tomter igjen i eksisterende reguleringsplaner. I tillegg kommer at planene ikke i tilstrekkelig grad tilfredsstiller kravene i forhold til beliggenhet og innhold samt at de ikke har imøtekommet godt nok behovene, noe som har bidratt til mye endringer og avvik. Ved at disse oppheves ses hele området på nytt, og fritidsbebyggelsen kan legges der det er best egnede arealer.

Gjennom oppheving av eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner blir ca. 10 tomter som ikke er fradelte, opphevet. Opphevingen av planer medfører dermed at noen få eiendommer mister noe av sin mulighet for videre utbygging. Alle grunneiere både innenfor og utenfor eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner er gitt muligheten til å delta i det nye planarbeidet. Deres arealer er da vurdert på lik linje i forhold til egnethet for utbygging og om de er villige til å delta i finansiering og gjennomføring av fellestiltak for området som helhet. Noen av disse får byggeområder gjennom ny kommunedelplan.

5.10 EKSISTERENDE TOMTER I PLANOMRÅDET

Det er gjort en gjennomgang og enkel konsekvensvurdering av tidligere fradelte tomter, utenfor de nye byggeområdene. Totalt er det ca. xx tomter hvorav ca. xxx er bebygde med fritidsbolig i dag og ca. xxx er ubebygde. Disse er listet opp i eget vedlegg. Gjennomgangen har ført til følgende endringer av arealformål (omtrentlige tall, se vedlagt KU for eksisterende tomter):

- 2 tomter foreslås omgjort fra fritidsbolig til boligformål
- 1 tomt videreføres som boligformål
- 6 tomter foreslås omgjort fra LNF til boligformål
- 1 tomt foreslås omgjort fra turistformål til bolig
- 1 tomt foreslås omgjort fra LNF til forretningsformål
- 74 tomter foreslås omgjort fra LNF til fritidsbebyggelse (alle bebygde)
- 481 tomter videreføres som fritidsbebyggelse
- 61 tomter foreslås omgjort fra formål fritidsbebyggelse til LNF
- 83 tomter foreslås videreført som LNF

Liste hentet fra synnfjell syd – må tilpasses når alle opptellinger er kontrollert

Begrunnelsen for at tomter settes av til LNF-formål er at de er i konflikt med ett eller flere viktige hensyn. Avklaringer i forhold til disse hensynene må tas gjennom dispensasjonsbehandling i forbindelse med søknader om tiltak.

Eiendommer med uklare eiendomsgrenser

Det er gjort en vurdering av fritidseiendommer med uklare eiendomsgrenser, både bebygde og ikke-bebygde. Det er i planen satt av ca. ett dekar byggeområde på slike eiendommer, uavhengig av faktisk størrelse på eiendommen. Det vil i samband med utarbeidelse av private reguleringsplaner bli satt krav om arealfesting av disse eiendommene.

6 PLANENS LØSNINGER ETTER AREALFORMÅL

6.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR 1)

Planen inneholder følgende arealformål:

- *Fritidsbebyggelse*
- *Fritids- og turistformål*
- *Næringsbebyggelse*
- *Kombinerte formål*
- *Offentlig og privat tjenesteyting*
- *Råstoffutvinning*
- *Idrettsanlegg*

6.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE - SATSINGSOMRÅDENE

Områder benevnt BFRxx-BFRxxx er nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse. Områder benevnt T1 osv. er områder som er bebygd i dag, men som skifter arealformål (for eksempel fra LNF til fritidsbebyggelse) i forhold til eksisterende plan. Disse er derfor avsatt som framtidig fritidsbebyggelse. Tomter avsatt som nåværende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse har ingen nummerering/benevning. Dette er tomter hvor arealformålet i eksisterende plan videreføres.

Tabell 3 nedenfor viser hvilke byggeområder som skal ha en felles reguleringsplan og et anslag på antall tomter. Tomteantallet må vurderes nærmere i reguleringsplanarbeidet i forhold til de utredningene som må gjøres der.

Tabell 3 Regulerings- og byggeområder **koder ikke klare ved utlegging til politisk sak – oppdatert beskrivelse blir ettersendt**

Reguleringsområder og byggeområder for fritidsbebyggelse		
Reguleringsområde	Byggeområder	Anslag på antall nye tomter
Spåtind Sport Hotell	BFR1- BFRxxx	135*
Gråberga	BFR xx- BFRxx	40*
Huldreheimen	BFR xx- BFRxx	90
Klevmosæterveien	BFR xx- BFRxx	215
Storslåtte	BFR xx- BFRxx	270*
Krokhølen	BFR xx- BFRxx	95*
Åssætra	BFR xx- BFRxx	165
Nylen	BFR xx- BFRxx	190*
Nysæter	Kun eksisterende tomter	0
	Totalt	1200

* I disse reguleringsplanområdene kan en mindre andel fritidstomter benyttes enten som «tett & lavt» eller til leilighetsbygg jfr. kap. 3.2.5 og kap. 3.2.6. i bestemmelser og retningslinjer. Dette kan medføre et større antall boenheter enn det som går frem av tabellen ovenfor.

Nysæter

I Nysæter er det en eksisterende plan som i liten grad er utnyttet. Dette blant annet pga. at noen tomter er noe uhensiktsmessig plassert. Det blir ikke lagt opp til nye tomter i denne delen av området. Området vurderes som mindre egnet enn andre tilgjengelige arealer lengre nord og opp mot fjellet. Videre vil det ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig å tilkoble området opp mot felles vann og avløpsnett og Nordrumsætra RA.

Området gis allikevel en mulighet til å utnytte det antall som ligger i eksisterende reguleringsplan men med en revidering av eksisterende plan. Det åpnes da opp for en mer målrettet og gunstig omlokalisering av tomtene innenfor gitt plangrense. Med ny plan skal det medfølge en egen VA-plan som viser en omforent løsning for hele planområdet.

Området vil ikke falle innenfor plankravet i denne plan om bidrag til fellestiltak.

Innenfor planområdet vil det bli avsatt et mindre areal til en mulig utfartsparkering.

Nylen

I Nylen er det i dag en del fritidseiendommer i nedre del av planområdet. Planområdet er pr dags dato ikke tilkoblet Nordrumsætra RA men innehar noen fellesanlegg med tett tanker.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal i det videre tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet til utvikling av fritidseiendommer og da særlig i øvre del av planområdet. Det legges opp til at Nylen skal være et nytt satsningsområde med et stort antall tomter. For å gjøre planområdet næringsmessig attraktivt vil det være nødvendig med et anselig antall tomter da investeringer tilknyttet vann og avløp vil avstedkomme relativt høye kostnader.

I forhold til friluftsliv knyttes området opp mot øvrige deler av Synndalen med fellestiltaket gjennomgående turvei fra Spåtind Sport Hotell til Nylen. Det legges videre opp til en utfartsparkering nord i planområdet. I tillegg innehar området eksisterende attraktivt stier og skiløyper.

Åssætra

I Åssætra er det i dag et stort antall fritidseiendommer sør i planområdet. Planområdet er pr dags dato ikke tilkoblet Nordrumsætra RA men innehar noe fellesanlegg med tette tanker og et infiltrasjonsanlegg.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal i det videre tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet til utvikling av fritidseiendommer og da særlig i øvre del av planområdet. Åssætra skal fortsette å være et satsningsområde med et stort antall nye tomter. Det legges opp til både fortetting i eksisterende felt og et nytt felt lengre nord. For å gjøre planområdet næringsmessig attraktivt vil det være nødvendig med et anselig antall tomter da investeringer tilknyttet vann og avløp vil avstedkomme relativt høye kostnader.

I forhold til friluftsliv knyttes området opp mot øvrige deler av Synndalen med fellestiltaket gjennomgående turvei fra Spåtind Sport Hotell lang elva Synna og forbi planområde Åssætra til Nylén. I tillegg sammenbindes området med Synnfjellporten ved en bro over elva Synna. En ny sti sammenbinder den gjennomgående turveien med nytt felt. Eksisterende skitrase videreutvikles. Den gamle sæterveien (udaterert) går gjennom planområdet og de deler som fremdeles er intakt bevares som et gjennomgående grøntområde. Området innehar en del eksisterende attraktivt sti- og skiløypenett.

Åssætra er et meget gunstig utgangspunkt for turmuligheter både sommer og vinter ved at området grenser direkte opp mot Høggkampfløene. Det legges derfor opp til en utfartsparkering på toppen av eksisterende hyttefelt. Dette for å gi alle en mulighet til å komme nært opp mot et meget attraktivt utfartsområde og dermed stimulere til økt folkehelse, naturoplevelser og trivsel.

Krokhølen

I Krokhølen er det i dag en del eksisterende fritidstomter. I tillegg innehar planområdet Krokhølen en lavvo og et aktivitetsområde hvor det tidvis arrangeres aktiviteter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Hele planområdet ligger lavt i terrenget og lite eksponert mot omliggende landskap. Blant annet derfor er det her lagt opp til en mulig utvikling med mer intensiv bruk av et definert areal innenfor planområdet. Her kan det bygges leiligheter i 2 etg. høyde eller «tett&lavt». Dette kan gi mulighet for å nå en annen nisje av markedet med rimeligere enheter.

Området er egnet for aktiviteter rundt eksisterende lavvo. Her legges det til rette for utvikling av ulike typer aktiviteter og et mindre areal til servering. Området utvikles som et knutepunkt/utgangspunkt for tur- og løypenett, med blant annet en rundløype på om lag 3km tilrettelagt for tidlige skiløyper. Videre vil fellestiltaket gjennomgående turveien fra Spåtind Sport Hotell til Nylén gå rett gjennom hele planområdet.

I sørenden av planområdet legges et næringsareal for blant annet servicebygg (ikke servering) samt en stor utfartsparkering.

Storslåtte

I Storslåtte er det i dag mange eksisterende fritidstomter. I tillegg innehar planområdet Synnfjellporten. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Videre har området et meget godt egnet areal for utvidelse av hytteområdet, vest og ovenfor Synnfjellporten nært knyttet opp mot eksisterende felt. Hele planområdet holdes nedenfor det sammenhengende myrdraget «endeløsmyrene».

Et mindre, lavtliggende areal tilrettelegges for en mulig mer intensiv utvikling med «tett&lavt» løsninger.

Området rundt Synnfjellporten tilrettelegges for videre utvikling med næringsarealer, turist og fritidsrelaterte aktiviteter og campingplass.

Området utvikles som et knutepunkt/utgangspunkt for tur- og løypenett. Videre vil fellestiltaket gjennomgående turveien fra Spåtind Sport Hotell til Nylen ha en avstikker over elva med fiskerampe og utsiktsplatå som ender opp ved Synnfjellporten og 2 store utfartsparkeringer.

Klevmosætervegen

I Klevmosæterområdet er det i dag to reguleringsplanområder med mange eksisterende fritidstomter. Området slås sammen til et planområde. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Planområdet innehar store felter med uutnyttede arealer. Disse tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. To felter som i eksisterende planer er regulert til bevaring av kulturminner ønskes frigitt og legges til formålet fritidseiendommer.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med en gjennomgående turvei.

Huldreheimen

I Huldreheimen er det i dag mange eksisterende fritidstomter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Planområdet innehar store felter med uutnyttede arealer. Disse tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. Videre har planområdet et meget godt egnet areal til utvidelse av hyttefeltet i øvre del av eksisterende tomter. Arealene tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med en gjennomgående turvei.

Gråberga

I Gråberga det i dag en del eksisterende fritidstomter. Planområdet er ikke tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som til dels godt egnet for fortetting i nedre del av planområdet. Arealene tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer, et areal tilrettelegges for en mulig utvikling med mer intensiv bruk. Her kan det bygges leiligheter i 2 etg. eller «tett&lavt». Dette kan gi mulighet for å nå en annen nisje av markedet med rimeligere enheter.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med at fellestiltaket gjennomgående turvei fra Spåtind Sport Hotell til Nylen går gjennom planområdet langs Synna. I tillegg legges det til rette for en utfartsparkering langs med turvei og skiløype nede ved elva Synna.

Spåtind Sport Hotell

I område ved Spåtind Sport Hotell er det i dag en del eksisterende fritidstomter. I tillegg innehar planområdet Synnfjell sæter leilighetskompleks, Spåtind Sport Hotell, alpinbakke, tennisbaner, svetteløype mfl. aktiviteter.

Planområdet er tilkoblet Spåtind RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting og videreutvikling. Planområdet har flere meget godt egnede arealer til utvidelse av hyttfelt, nord for eksisterende hyttetomter. Arealene tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. Det legges videre til rette for en variert utbygging med mellom annet mulighet for «tett og lavt» samt leilighetsbygg i 2 etg i egnede områder.

I området legges det til rette for en fremtidig sentrumsutvikling med flere store arealer til ulike næringsformål samt flere større arealer til ulike typer aktiviteter herunder, skistadion, rulleskiløype, turveier, naturpark og tilrettelagte aktiviteter ved og i Synnfjorden samt videreutvikling av alpinbakken. I tillegg går den gjennomgående turveien fra Nylen gjennom planområdet og videre ut i snaufjellet og rundt Synnfjorden.

Det legges til rette for 2 større utfartsparkeringer en i nord ved fremtidig skistadion og en sør for Spåtind Sport Hotell.

Som følge av høy konsentrasjon av ulike typer næringsarealer og tilhørende grunnlag for eksisterende og nye arbeidsplasser legges det til rette for en vurdering av helårsboliger i forbindelse med reguleringsplan for området.

6.1.2 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Det er avsatt tre arealer med ulike typer fritids- og turistformål.

Synnfjellporten aktivitets – og campingområde, Krokhølen aktivitetsområde og Oppsjøen.

Synnfjellporten aktivitetsområde ligger side om side med Synnfjellporten næringsområde. Området gis en mulighet til å utvikle seg som et helhetlig tilbud for aktivitet, servise, overnatting og bespisning. Området vil bli et knutepunkt for både tur- og skiløyenett.

Krokhølen aktivitetsområde ligger sentralt plassert og inntil elva Synna. Området gis en mulighet til å utvikle seg som et helhetlig tilbud for aktivitet, servise og bespisning. Området vil bli et knutepunkt for både tur- og skiløyenett med blant annet en bred opparbeidet trasse for tidligkjøring av skiløyper.

Oppsjøen ligger i nordre enden av kommunedelplanområdet og er en viktig innfallsport til Langsua Nasjonalpark. Området er videre et trafikalt knutepunkt med tilknytning til Fv.204 Vestfjellvegen fra Lillehammer og Gausdal over til Lenningen og Valdres. Arealet gis en mulighet til å utvikle seg som et turmål/ turutgangspunkt med kiosk, informasjonstilbud og parkering.

6.1.3 NÆRINGSFORMÅL

Det er avsatt to arealer for ulike typer næringstiltak. Det er med bestemmelser og retningslinjer lagt vekt på at områdene skal utvikles med ulikt innhold som komplementerer hverandre og gir kommunedelplanområdet som helhet en komplett ytelse til brukeren av området:

- Synnfjellporten med hovedvekt på overnatting, kafe og detaljhandel
- Hundrekroningen servicepark

I tillegg vil det være næringsområder ved Spåtind Sport Hotell men disse ligger i kommunedelplanen innunder formålet kombinert formål.

6.1.4 KOMBINERTE FORMÅL

Det er avsatt to arealer for ulike typer kombinerte formål:

- Nordrumsætra industriområde med miljøstasjon, avløpsrensaneanlegg og lagerplass.
- Et areal ved Spåtind Sport Hotell til kombinasjon av næring, fritidsboliger, boliger og aktiviteter.

6.1.5 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

Dette er blant annet vann og avløpstekniske installasjoner som vannverk, utjevningsbasseng pumpestasjoner mm. Arealbruk og hovedtraseer er beskrevet i vann og avløpsplan for Synnfjell Øst vedlagt denne plan. Alle tiltak vedrørende vann og avløp underlegges krav om reguleringsplan.

6.1.6 RÅSTOFFUTVINNING

Det er lagt til rette for to arealer med råstoffutvinning. Eksisterende Åssætra masseuttak videreføres med mulighet for utvidelse. Nytt massetak ved Dokksfløy. Begge underlegges krav om reguleringsplan.

6.1.7 IDRETTSANLEGG

Det er lagt til rette for et areal for idrettsanlegg ved Spåtind Sport Hotell. Deler av arealet består i dag av FIS godkjente konkurranseløyper. Arealet kan videreutvikles med rulleskiløype, skistadion, sykkelløyper o.l.

6.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR 2)

Planen inneholder følgende arealformål og linjesymboler:

- Parkeringsplass (SPA)
- Hovedveg – eksisterende Fv196 og kommunal veg Oppsjøveien samt FV 204
- Samleveg
- Adkomstveg
- VA nett

Framtidige samleveger og adkomstveger er benevnt SV og AV.

Veinettet i planområdet er viktig for innbyggerne, næringslivet og tilreisende. Veiene bør ha en standard som ivaretar trafikksikkerhet og gode adkomstmuligheter til aktuelle deler av planområdet, herunder både hytteområder og viktige utfartsområder. Hovedinnfartsveien til planområdet er FV 196 som kommer østfra og går vestover helt opp mot Spåtind Sport Hotell. Herfra går vegen over i kommunal vei Oppsjøveien til Fv. 204 mot Langsua, Lenningen eller Lillehammer og Gausdal.

Veiforbindelsene mot fjellet er et viktig grunnlag for næringsutviklingen, og skaper sammen med skilting og parkeringsmuligheter grunnlaget for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Bortsett fra skolebuss er det foreløpig ikke kollektivmuligheter inn til området med unntak av bestillingsrute langs Fv.204 i sommerhalvåret.

Flere utfartsparkeringer er lagt inn i planen. Disse er plassert med tanke på at de skal være gode og attraktive utgangspunkt for turer både sommer og vinter;

- Sommerparkering ved Oppsjøkrysset
- Helårsparkering ved fremtidig skistadion og knutepunkt for tur- og skiløypenett nord for Spåtind Sport Hotell
- Helårsparkering ved alpinbakken sør for Spåtind Sport Hotell
- Helårsparkering ved knutepunkt for tur- og skiløypenett ved Gråberga
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- og skiløypenett samt aktivitetsområde og næring ved Krokhølen
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett øst for Svinningsæter bro
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett samt aktivitesområde og næring ved Synnfjellporten
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett på toppen av Åssætra og like opp mot Høgkampflæene
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett rett nord for Nylen

For noen av de nye utbyggingsområdene vil det være behov for utbedring av eksisterende samleveger og adkomstveger, i tillegg til nye vegnett til nye felter.

Det legges opp til at det skal utarbeides en skiltplan for kommunedelplanområdet i etterkant av vedtatt plan, jfr. kap. 5.6.

Det er utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan som følger denne plan. Hovedtraseer og tekniske installasjoner (jfr. kap.6.1.5.) er lagt inn som egne arealformål i kommunedelplanen. Alle tiltak vedrørende vann og avløp underlegges krav om reguleringsplan.

For detaljer, se vedlagt Vann og Avløpsplan for Synnfjell Øst.

6.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR 3)

Planen inneholder følgende underformål av grønnstruktur;

- Park
- Turdrag
- Friområder

Innenfor planområdet er det i dag et utbredt og meget godt skiløypenett. I tillegg finnes det et stort antall tradisjonelle stier både til Skjervungsfjellet, Nylsfjellet og Spåtindplatået.

Det er store sammenhengende arealer med friluftsområder både i skogbeltet og på snaufjellet.

Området har mye å by på men mangler noe tilrettelegging for adkomst ut i og mellom naturområdene. Det er innenfor planområdet ingen tilrettelagte turveier eller områder som gjør adkomst til natur enkelt for alle typer mennesker med ulike funksjonskrav (barn/barnevogn, sykling, turgåere) i trafiksikre omgivelser. Videre er det få trasser som innehar mulighet for tidlig preparering for skiløyper.

Planområdet ligger i et meget snøsikkert område og planen ønsker å legge til rette for satsning på skiløyper og tilhørende mulighet for å tidlig kunne tilby skiløyper om høsten.

Planen legger derfor til rette for tilrettelagte skiløyper hvor trasene er opparbeidet med god bæringsevne og et 5 meter bredt dekke av grus eller asfalt. Dette gjelder en ca. 3 km lang runde ved Krokhølen, en 2 km lang trase fra fremtidig skistadion til snaufjellet og Knausen, samt en 2-3 km lang runde ved Spåtind Sport Hotell. Runden ved Krokhølen og Spåtind Sport hotell tilrettelegges også som rulleskitraser. Disse trasene er videre en del av en gjennomgående turvei med bredde 2meter og gruset topplag. Turveien sammenbinder alle satsningsområdene i planområdet fra Nylene til Spåtind Sport Hotell og videre til snaufjellet.

I forbindelse med den gjennomgående turveien legges det til rette for noen friområder med opparbeiding av ulike typer rasteplasser og utsiktspunkter. Enkelte av punktene vil også tilrettelegges med offentlig tilgjengelig toalettfunksjon.

- Friområdet; fjellcamp ved Knausen, universelt utformet og med toalettfunksjon
- 2 utsiktspunkter ved Knausen
- 4 rasteplasser langs Synnfjorden hvorav en i sørenden universelt utformet
- Rasteplass ved gammel fløyterdemning med informasjon om stedet kulturhistorie både jernvinneutvinning og fløyterhistorie.
- Fiskerampe ved elva Synna ved Synnfjellporten, universelt utformet og med toalettfunksjon.

- Videre vil det være toalettfunksjoner ved Gråberga, Lavvoen i Krokhølen og ved utfartsparkering ved Nylene

I tillegg til den gjennomgående turveien med tilhørende stopp punkter legger planen til rette for et opparbeidet turdrag med turveier / skiløypenett gjennom reguleringsplanområdene Storslåtte, Klevmosætervegen og Huldreheimen.

6.4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR 5)

Det er gjort vurderinger for å ta hensyn til å varetta større sammenhengende naturområder, også beiteområder, unngå nedbygging av jordbruksmark og ta hensyn til friluftsliv.

6.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7 NR 6)

Det er gjort vurderinger for ivaretagelse av kantsoner langs vassdrag. Videre er det byggeforbudssoner langs alle vassdrag.

6.6 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

Planen inneholder følgende hensynssoner og bestemmelsesområder.

- Faresoner for ras og skred
- Hensynssoner med særlig hensyn - dette gjelder kulturmiljø
- Hensynssone for felles planlegging (H810) ligger i eget vedlegg som temakart.
- Hensynssone for bevaring av naturområder

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til de ulike sonene.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 AREALREGNSKAP

Arealregnskap for nye utbyggingstiltak er vist i eget vedlegg til planen. Totalt vil utbyggingstiltakene beslaglegge et areal på ca. xxx daa. Dette utgjør ca.xxx % av kommunens totale areal og ca.xxx % av kommunedelplanens totale areal.

Totalt beslaglegges det xxxdaa innmarksbeite(område FT1), xx daa skog av middels bonitet, xxx daa skog av lav bonitet og impediment, xx daa myr, xx daa fastmark og xx daa bebygd/annet areal. Av dette er xx daa betegnet som dyrkbart.

Ikke ferdigstilt da arealregnskapet ikke er utarbeidet enda !

7.2 RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD

Ikke ferdigstilt da KU og ROS ikke er ferdig utarbeidet enda !

Det er foretatt en bred risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, se eget vedlegg til kommunedelplanen, «Risiko – og sårbarhetsanalyse» (ROS-analyse). Analysen konkluderer med at det er xx områder med hendelser med såkalt «rød risiko» (dvs. uakseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må iverksettes før arealene tas i bruk.)

Her kommer blant annet arealer som i dag er bevaring kulturminner som ønskes frigitt og benyttet til fritidshytter.

Det er videre noen forhold som må følges opp videre gjennom bestemmelser, regulering eller ved andre avbøtende tiltak, «gul risiko» (dvs. akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må vurderes før arealene tas i bruk). Dette gjelder radon, berggrunn, brann/beredskap og forurensning.

7.3 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal planbeskrivelsen for kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging inneholde en konsekvensutredning av planens virkning på miljø og samfunn.

På kommuneplannivå er det virkning av foreslåtte utbyggingsstrategier og den samlede virkningen av planens arealendring for miljø og samfunn som skal vurderes. Det skal utredes konsekvenser av de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som er nye i forhold til gjeldende plan. Utredningen skal også inneholde opplysninger om forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering, og hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket og avbøte på skader eller ulemper.

Konsekvensutredning av behandlede arealer i planforslaget er utformet i eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Videre er det utarbeidet en forenklet konsekvensvurdering av eksisterende tomter for fritidsbebyggelse, både bebygde og ubebygde.

Konsekvenser av opphevingen av gamle planer er omtalt i kap. 5.10.

Kommunen mener kommunedelplanen slik den foreligger legger til rette for en fornuftig utbygging som ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn.

7.4 UTELATTE OMRÅDER

Planarbeidet har synliggjort de områdene som har utfordringer/mulige negative konsekvenser ved utbygging. Planprosessen, med krav til felles planlegging og

grunneiersamarbeid, har også synliggjort at de fleste grunneierene har drivkraft og ønske om et samarbeid om næringsbasert utbygging og oppfyller krav til samarbeid/fellestiltak. Utfra denne planprosessen har det framkommet noen satsingsområder, som beskrevet i kap. 6.1.1.

Områder som ikke er egnet er utelatt i planen, jfr. også kap. 5.2., «Valg av byggeområder og omfang». Ett område har pekt seg ut med tydelige innspill fra starten av og har vært med i vurderingen over en lengre periode. Dette får en nærmere omtale under av hvorfor det ikke er prioritert.

Slugulia/ Svensketoppen

Slugulia har ingen gjeldene reguleringsplan der det foreligger ubenyttede tomter. Det er videre lagt til grunn at alle nye fritidstomter skal innlemmes i et felles vann og avløpsnett med tilkobling til Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk. Grunnet fysisk avstand vil en tilkobling av enheter i Slugulia til øvrig felles nett være svært kostnadskrevende. Noe som igjen vil kreve et anselig antall nye fritidstomter for å forsvare dette samfunnsøkonomisk. Videre er eksisterende veinett utfordrende med hensyn på stigning og vil måtte gjennomgå en omfattende oppgradering hvis disse skulle benyttes for flere nye fritidsboliger. Evt. kunne det bebygges langs adkomstveien gjennom Svensketoppen til Slugulia med dette vil gi kun få tomter og sees ikke som en næringsmessig utvikling.

Området er ikke vurdert å være egnet for en middels eller stor utvikling og en ser derfor ikke at området kan utvikles næringsbasert og har ikke lagt til grunn nye fritidstomter i området.

Innspill om deling av store hyttetomter/små eiendommer

Innspill om deling av mindre eiendommer/store hyttetomter er konsekvensutredet når de ligger innenfor nye reguleringsområder (som er satsingsområder). Der tomtene er vurdert som egnet og gitt formålet fritidsbebyggelse kan videre oppdeling håndteres gjennom reguleringsplanene så fremt krav om deltakelse i finansiering av fellestiltak er oppfylt jfr. kap. 5.4.

Innspill om deling av store hyttetomter utenfor disse områdene er ikke tatt til følge, da det heller er prioritert å støtte opp om den næringsbaserte utviklingen innenfor satsingsområdene.

8 VEDLEGG TIL PLANEN

Vedlagt planen er:

- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Oversikt over eksisterende tomter i planområdet
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart reguleringsplanområder
- Temakart kulturminner
- Temakart ski- og hundeløyper
- Vann og avløpsplan for Synnfjell Øst