



NORDRE LAND
KOMMUNE

Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Syd

Kommunedelplan 2016-2028



Planbeskrivelse

Versjon 20.09.2016

Innhold

Sammendrag	3
1. Oppbygning av planen.....	4
2. Organisering, planprosess og medvirkning.....	5
3. Bakgrunn og mål.....	7
4. Føringer for planarbeidet.....	8
5. Viktige tema i planen	12
5.1 Næringsbasert hytteutvikling	12
5.2 Valg av byggeområder	12
5.3 Omfanget på utbyggingen	13
5.4 Grunneiersamarbeid, fellestiltak - rekkefølgekrav	14
5.4.1 Nærmere om fellestiltakene i planen.....	16
5.5 Vann og avløp og andre rekkefølgekrav	17
5.6 Skiltplan	17
5.7 Utbyggingsavtaler	17
5.8 Friluftsliv og folkehelse	17
5.9 Reguleringsplaner i tidligere kommunedelplan	19
5.10 Oppheving av gamle planer.....	20
5.11 Eksisterende tomter i planområdet.....	21
6. Planens løsninger etter arealformål.....	22
6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1).....	22
6.1.1 Fritidsbebyggelse – satsingsområdene	22
6.1.2 Fritids- og turistformål, forretning	24
6.1.3 Masseuttak, deponi og lager	24
6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)	26
6.3 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 nr 5)	27
6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr 6)	27
6.5 Hensynssoner (pbl §11-8) og bestemmelsesområder (pbl 11-9 nr 8)	27
7. Virkninger av arealforslaget	28
7.1 Arealregnskap.....	28
7.2 Risiko- og sårbarhetsforhold.....	28
7.3 Konsekvensutredning.....	28
7.4 Utelatte områder	29
8. Vedlegg til planen	31

Foto forside: Einar Lid

Sammendrag

Kommunen ønsker en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Syd, i egnede og attraktive områder. Planen legger til rette for dette ved at det kan reguleres til fritidsbebyggelse i disse 3 områdene: Hugulia, Slåtthaugen og Langhaugen. Videre kan det reguleres til fritids- og turistformål ved Hugulia fjellstue.

Avgrensningen av reguleringsområder er gjort utfra noen hensyn: Det unngås å legge byggeområder der det kommer i konflikt med viktige sårbarhetshensyn. Områdene som kan reguleres antas å ha attraktiv beliggenhet for fritidsbebyggelse sammenlignet med andre deler av planområdet. Videre må det til grunn for reguleringsområdet være, eller være god mulighet for å bygge, egnet infrastruktur til/innenfor området. I hvert reguleringsområde skal det fremmes en felles reguleringsplan. Så langt det er fornuftig legges det opp til fortetting framfor å åpne helt nye områder. Det er per i dag ikke tilstrekkelig tilrettelagt for friluftsliv og rekreasjon i området, og det legges føringer i planen om at noen definerte fellestiltak opparbeides. Fellestiltak er tilretteleggingstiltak som kommer hele kommunedelplanområdet til gode, og som skal øke attraktiviteten på området både for hytteturister og dagsturister, og bidra til næringsutviklingen i området.

Finansiering og utbygging av fellestiltak skal skje i regi av en gjennomføringsorganisasjon. De eiendommene som får byggeområder på sin grunn forplikter seg overfor gjennomføringsorganisasjonen for fellestiltak til å bidra til at fellestiltakene blir opparbeidet. Dette, sammen med kravet om felles planlegging, bidrar til et samarbeid mellom grunneiere i kommunedelplanområdet også i forhold til andre tema, og en oppnår en mer helhetlig arealforvaltning.

Av spesielle sårbarhetshensyn i området er det særlig en stor tetthet av kulturminner. Videre er det en del bratt og høyereliggende terreng, og det må tas hensyn til risiko forbundet med dette, som steinsprang/skred og snøskred. Det må tas hensyn til flomfare langs bekker og elver. Videre må det tas hensyn til både kjente og potensielle forekomster av svartkifer/alunskifer i området. Utbyggingssområdene er lagt nedenfor snaufjellgrensa.

Den nye kommunedelplanen legger opp til en mer målrettet og næringsbasert tilnærming til hytteutbygging. Områdene er mer konsentrert enn i tidligere plan, 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 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. Hovedpreget av ei landbruksbygd vil fortsatt bevares og næringsutøverne i området gis med planen også muligheter til flere bein å stå på.

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 Syd er et delområde innenfor kommuneplanens arealdel hvor det er mer detaljerte føringer. Kommunedelplanen (2016-2028) 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. oversikten under:

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. F1, 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
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart kulturminner
- Temakart kulturminner ved TV2

2. Organisering, planprosess og medvirkning

Planarbeidet har vært organisert etter følgende modell:



Figur 1 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 at det ligger et samarbeid til grunn på tvers av eiendomsgrenser.

Blant tiltakene for medvirkning av ulike interesser kan nevnes:

- Åpent møte for grunneiere i forbindelse med planprogrammet
- 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. Løpende dialog og møter med styret i Synnfjell Syd utmarkslag
- Møte for alle grunneiere innenfor aktuelle reguleringsområder (med eiendom over 15 daa) juni 2014, med informasjon om krav til samarbeid og fellestiltak
- Enkeltvis møter med aktuelle reguleringsområder november 2014, med frist for felles innspill
- 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.
- 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.
- Særmøter etter behov med enkeltgrunneiere, utmarkslaget og andre

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 en forutsetning for å legge ut reguleringsområder at eiendommer som berøres av byggeområder forplikter seg til å delta i fellestiltak (jf kap 5.2 og 5.4).

3. Bakgrunn og mål

Bakgrunn

Det har de senere år vært en stor utvikling når det gjelder markedet for turisme og hytter, nasjonal politikk og rammebetingelser (blant annet ny plan- og bygningslov¹ i 2009). Dette har bidratt til behov for ny kommunedelplan i Synnfjell Syd som avløser den gamle (1996). Eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner i området har ikke fungert godt nok. Blant annet har det i enkelte områder tatt lang tid å selge tomtene, og andre steder har planene ikke gjenspeilet de reelle behovene eller hatt uhensiktsmessige tomteplasseringer etc. Dette har ført til mange enkeltvedtak om endringer av planene og de er ikke lenger oppdaterte i forhold til dagens krav. Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner søkes opphevet gjennom egen planprosess.

Det er behov for en plan 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 Syd er(jf planprogrammet):

Kommunedelplanen skal legge til rette for en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Syd, 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 tre viktigste tiltakene, opplistet i planprogrammet er:

1. Legge til rette for *feltmessig utbygging av hytter innenfor tre fokusområder*: Slåtten-Langhaugen, Hugulia-Nersetra, Munkhattlia-Geitlia.

I løpet av planprosessen med konsekvensutredninger har det blitt tydelig at grunnlaget for næringsbasert hytteutvikling er på et noe mer begrenset areal enn over. Dette beskrives nærmere i kap. 7.4.

2. Bidra til *god arealutnyttelse og tilrettelegging for infrastruktur* som veger, vann, avløp, stier og skiløyper, turistrettet virksomhet, massetak og strøm.
3. Stille *krav om felles planlegging* i området for å sikre en helhetlig infrastruktur og god arealutnyttelse.

¹ Plan- og bygningsloven forkortes heretter til pbl.

4. Føringer for planarbeidet

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

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

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel (2010-2022)

I Kommuneplanens samfunnsdel framhever hyttebygging og utmarksnæring som svært viktig for kommunen. Samfunnsdelen understreker at arealene må forvaltes slik at vi kan få utbygging i 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 den nye Kommuneplanens arealdel, som er til behandling.

Strategisk nærings- og utviklingsplan(SNU-planen 2014-2017)

Det er et overordnet mål i SNU-planen å være en næringsvennlig kommune, herunder sørge for å ha oppdaterte og framtidrettede arealplaner. Videre er reiseliv et viktig område, herunder produktutvikling og merverdi av hyttemarkedet.

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

Gode og effektive planprosesser

Planprogrammet ble vedtatt i 2012. Planområdet har et stort antall eiendommer og det er mer tidkrevende enn å forholde seg til få. Prosessen fram til plan med byggeområder som oppfyller kommunens forutsetninger er oppfylt har krevd en del modningstid. Det var i tidlig planfase utfordring med tilstrekkelig ressurser til planarbeidet. Det har vært tidlig involvering av relevante parter (jf 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 avveid slik at det som er mest hensiktsmessig å avklare i reguleringsplanen tas der. IKT er i stor grad brukt i planleggingen og planen vil være tilgjengelig gjennom digitalt planregister.

Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

For redusert klimabelastning er økt fritidsbebyggelse i seg selv ikke et positivt bidrag. Likevel er nye byggeområder planlagt med hensyn til mest mulig rasjonell veistruktur og effektiv arealbruk. 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 området 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 for planarbeidet

Nasjonale føringer
Lover <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
Stortingsmeldinger <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) Samfunnsikkerhet. 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 2006-20015● 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
Statlige planretningslinjer <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
Andre nasjonale retningslinjer <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
EUs vanndirektiv

Regionale føringer

- 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

- 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. Denne virksomheten gir ringvirkninger for et større geografisk område og flere sektorer og 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.

Oppgaver og hensyn i planleggingen etter plan og bygningsloven er blant annet å «legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling», jf pbl 3-1. Planen legger opp til samarbeid mellom grunneierne, om både videre planlegging(jf pbl 11-8 c), utbygging og opparbeiding av fellestiltak. Fellestiltakene i planen (se nærmere omtale kap 5.4.1) er nødvendige og bidrar konkret til å løfte området når det gjelder tilrettelegging for økt bruk av området i hytte-/reiselivssammenheng. Dette bidrar til planens mål om *næringsbasert* hytteutvikling og verdiskaping. 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 føringene for planarbeidet. Disse hensynene kan oppsummeres i noen punkter som er vurdert nedenfor. Noen av punktene er mer eller mindre overlappende med hverandre.

A. Unngå sårbare områder

Det er gjort en vurdering av ulike temakart for sårbarhetshensyn/-områder gjennom GIS-analyse. Disse vurderingene omtales nærmere i konsekvensutredningen. I tråd med dette, konsekvensutredningen og ROS-analysen er det lagt vekt på å unngå sårbare områder i størst mulig grad.

B. Attraktive tomter

Det er lagt vekt på å legge til rette for utbygging i attraktive områder. Utsikt, solforhold, muligheter til god infrastruktur, nærhet til fjellet og områder for tur og aktiviteter er en del av vurderingen. Det er i hovedsak lagt opp til å styre hyttebebyggelsen mer unna boligområder eller jordbruksområder.

C. Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur, som veg o.a.

Det er vektlagt at det skal være, eller være mulighet for, minst en veg inn til byggeområdene med tilfredsstillende standard. Kravet om felles planlegging på tvers av eiendomsgrenser (jf §11-8 e)) er med og bidrar til en rasjonell og hensiktsmessig infrastruktur på vei, VA osv.

D. Sikkerhet for 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 fellestiltak som må etableres for å gjøre planområdet mer attraktivt både for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Fellestiltakene er nødvendige for å øke tilretteleggingen og tilgjengeligheten i området og bidrar til å øke attraktiviteten på området, jf også pkt F. om næringsbasert utvikling.

For å avsette nye byggeområder i planen forutsetter kommunen at fellestiltakene blir utbygd. Kommunen vektlegger derfor gjennomføring av fellestiltakene 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 fellestiltakene. Dette er drøftet og begrunnet nærmere i kap. 5.4.

E. Antall og tetthet av hytter

Utfra et antatt behov i planperioden og den totale belastningen området vurderes å tåle, er det et tak på hvor mange nye hyttetomter som bør inn i et område. 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.

F. Næringsbasert utvikling

Mulighet til rasjonell og næringsmessig hytteutbygging i forhold til infrastruktur, omfang av hytter, attraktivitet, samarbeid osv er momenter som bidrar til en næringsbasert utvikling. I dette ligger det også at det bør være en viss størrelse på reguleringsområdet, og som bl.a. står i samsvar med behov for eventuell ny infrastruktur.

5.3 Omfanget på utbyggingen

Planprogrammet skisserte at «Ut fra utbyggingstakten i området og ulike innspill de siste årene anslår kommunen behovet for en framtidig tomtereserve innenfor nytt planområde til å være på om lag 200 tomter den neste 10-årsperioden». Gjennom konsekvensutredningen og planprosessen har kommunen vurdert det til at det er forsvarlig og hensiktsmessig å kunne øke tomtetallet en del utover dette uten at det går ut over vesentlige hensyn.

I forbindelse med ny kommunedelplan legges det opp til en egen prosess for oppheving av eksisterende bebyggelses- og reguleringsplaner, og en del av dagens regulerte tomter forsvinner med dette jf. kap. 5.10. og 7.4.

Utfra en samlet vurdering legges det til rette for at det kan bygges ut ca 250 nye fritidstomter i planområdet.

Det er gjort en forenklet konsekvensvurdering av alle bebygde og ubebygde tomter i planområdet. I forbindelse med dette er det noen ubebygde tomter som har formål LNF i gammel plan og som 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

Kommunedelplanen for Synnfjell Syd er sammen med Synnfjell Øst 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.

Rekkefølgekrav for gjennomføring av fellestiltak

Planområdet har mange kvaliteter for friluftsliv og hytteturisme, men har klare mangler når det gjelder tilrettelegging for dette og å gjøre områdene tilgjengelige. Økt tilrettelegging vil bidra til å nå målet om næringsbasert utvikling, og dermed 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 nye hytteeiere, og som for øvrig er positivt for eksisterende hytteeiere og lokalbefolkningen. Disse er kalt «fellestiltak» i planen.

Fellestiltakene 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 reiselivsprodukt i planområdet, og et ledd i å legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, jf også pbl § 3-1 d).

Kommunen har i tillegg til egnethet vektlagt gjennomføringsevnen av fellestiltak ved utlegging av nye byggeområder, jf kap 5.2. Sikkerheten for at fellestiltakene blir bygd sikres gjennom et rekkefølgekrav i kommunedelplanen, jf pbl § 11-9, pkt 4. Rekkefølgekravet i bestemmelse B5 omhandler dette: «Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet». Rekkefølgekravet for fellestiltak medfører i praksis:

- For at rekkefølgekravet skal være oppfylt må enten fellestiltakene være utbygd eller sikret opparbeidet før fradeling av tomter. Med sikret opparbeidet mener kommunen at det må være en tilstrekkelig sikkerhet for at fellestiltakene blir gjennomført. Hvis det innen planområdet er en gjennomføringsorganisasjon som har som oppgave å gjennomføre fellestiltakene i området, vurderes dette som tilstrekkelig sikkerhet. Gjennomføringsorganisasjonen må ha et system som sikrer et samarbeid om finansiering av fellestiltakene. Pr i dag er det Synnfjell Syd Utmarkslag som har et slikt system på plass i Synnfjell Syd.

- 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 fellestiltakene, jf bestemmelse B5.
- Fellestiltakene skal gjennomføres i takt med utbyggingen, jf tabell 3 under, ettersom det avsettes penger ved tomt salg. Det skal gjennomføres et årlig samarbeidsmøte mellom kommunen og gjennomføringsorganisasjonen, der sistnevnte har ansvar for rapportering til kommunen om status på gjennomføring av fellestiltakene. Fellestiltakene skal gjennomføres fortløpende. Fellestiltakene gjennomføres i henhold til rekkefølgen som framgår av tabell 2. Det kan imidlertid være aktuelt å justere rekkefølgen på fellestiltakene dersom det blir anbefalt av samarbeidsmøtet.

Ved deling av hyttetomter i ytterligere enhet(er) innenfor planområdet, må også disse eiendommene forplikte seg overfor gjennomføringsorganisasjonen til å delta i finansiering av fellestiltak. Dette gjelder også ved dispensasjon for fradeling av nye tomter for fritidsbebyggelse i LNF-områder.

5.4.1 Nærmere om fellestilltakene i planen

I det følgende beskrives funksjon og ønsket utforming av fellestilltakene, rekkefølge, samt kostnadsoverslag. Betegnelsene viser til temakart med fellestilltak.

Tabell 2 Beskrivelse av fellestilltakene

Fellestilltak. Utført og finansiert av gjennomføringsorganisasjonen	Rekkefølge	Omfang	Merknad	Kostnads-overslag
P2 - Utfartsparkering Øst	1	P-plass til minst 70 biler	Bære- og topplag, planering. Nødvendig drenering. Terrengtilpasning, gjenstående vegetasjon rundt. Helårs turforbindelse fra plassen. Informasjonstavle om tur- og aktivitetsmuligheter i området.	Kr 250 000
Opprustning av stinett, Storhaugen-Golan-Kuftehøgda	2	Ca 5000 m, jf plankart	Delvis utenfor planområdet. Vist på eget kartvedlegg. Rydding/kvisting og merking av sti.	Kr 250 000
Del av adkomstveg til utfartsparkering vest	3	Del av ca 1500 m	Standard: minimum skogsbilveg, kl. 3. Kostnadsfordeling mellom partene (herunder andel fellestilltak finansiert av gjennomføringsorganisasjonen) avklares i forbindelse med regulering.	Kr 500 000
P1 - Utfartsparkering vest	4	P-plass til minst 70 biler	Bære- og topplag, planering. Nødvendig drenering. Terrengtilpasning, gjenstående vegetasjon rundt. Helårs turforbindelse fra plassen, herunder sammenhengende merking fram til fotrute mot Spåtind. Informasjonstavle om tur- og aktivitetsmuligheter i området.	Kr 250 000
TV2 - Kulturminneløype/ turveg Langhaugen	5	Ca 1000 m meter ny trasé. Jf plankart	Minimum 1,5 m, maksimum 2,5 m bred. Bærelag, duk, grus. Nødvendig drenering. Ny trase kobles sammen med eksisterende veg. Skilting og merking fra utfartsparkering. Gjennomføringsorganisasjonen må sikre nødvendig avtale med grunneier utenfor reg-området om deler av turvegen. Skjøtselsplan skal utarbeides. Utforming, skilting, merking og andre tiltak i tilknytning til kulturminneløypa, samt skjøtselsplan, må skje i samarbeid med kulturminnemyndighetene.	Kr 1 000 000
TV1 - Turvei fra utfartsparkering vest til Hugulitjern.	6	Ca 400 meter ny trasé. Jf plankart	Minimum 1,5 m, maksimum 2,5 m bred. Bærelag, duk, grus. Nødvendig drenering. Skilting og merking, og sammenbinding videre som rundløype. Ny trase kobles sammen med eksisterende veg for en rundløype rundt Hugulitjern. Skilting og merking hele veien.	Kr 400 000
Totalt kr 2 650 000				

Ved deling av hyttetomter i ytterligere enhet(er) innenfor planområdet, må også disse eiendommene forplikte seg overfor gjennomføringsorganisasjonen til å delta i finansiering av

fellestiltak. Dette gjelder også ved dispensasjon for fradeling av nye tomter for fritidsbebyggelse i LNF-områder.

5.5 Vann og avløp og andre rekkefølgekrav

Planarbeidet har vist at det ikke er egnet med ett felles stort avløpsanlegg for kommunedelplanområdet. Dette viser en rapport som Bioforsk har utarbeidet, «Hytteutvikling i Synnfjell Syd, Nordre Land kommune. Grovmasket VA-vurdering for hytteområdene Munkhatten-Geitlia, Hugulia og Slåtten Langhaugen». VA-løsningene for reguleringsområdene må derfor utredes nærmere. Sammen med reguleringsplanforslag som fremmes til behandling er det derfor rekkefølgekrav om at det skal følge med en vann- og avløpsplan. Vann- og avløpsplanen skal være en helhetlig plan for vannforsyning og avløp for samtlige eksisterende og nye tomter innenfor reguleringsområdet. Avløp og vannforsyning skal løses felles for flest mulig boenheter, og sikre en god arealutnyttelse.

I tillegg til rekkefølgekrav for fellestiltak og vann- og avløpsplaner vil det kunne være rekkefølgekrav som gjelder enkelttiltak innen det enkelte reguleringsplanområde. I forbindelse med utforming av reguleringsplanen vurderer kommunen hvilke krav det er hensiktsmessig å ta med, jf pbl §12-7 pkt 10.

5.6 Skiltplan

I kjølvannet av ny kommunedelplan legges det opp til å utarbeide en skiltplan for Synnfjell Syd. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen. Den skal bidra til helhetlig, gjenkjennelig og estetisk god skilting i rekreasjons- og hytteområdene i Synnfjell Syd og Øst. 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, jf 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. Utbyggingsavtale kan bli et aktuelt virkemiddel for en eller flere av fellestiltakene hvis dette er hensiktsmessig.

5.8 Friluftsliv og folkehelse

Synnfjellet og tilgrensende skogsområder spiller en viktig rolle i friluftslivsutøvelsen til kommunens innbyggere, og også 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 skjermer dette hyttebebyggelsen noe for turtrafikk, samtidig som tilgjengeligheten økes til viktige utfartsområder.

5.9 Reguleringsplaner i tidligere kommunedelplan

Kommunedelplanen fra 1996, «Synnfjell Syd – Hugulia – Nørstelia», var noe større i utstrekning enn denne kommunedelplanen, blant annet er arealet sør for fylkesvegen i hovedsak nå ikke med i det nye kommunedelplanområdet.

Innenfor avgrensningen av nytt planområde ble det i kommunedelplanen fra 1996 lagt opp til totalt 250 nye tomter for fritidsbebyggelse, de fleste i områder med krav om å lage reguleringsplan/bebyggelsesplan. Det ble avsatt 10 delområder (D1-D10) som skulle detaljplanlegges nærmere (bebyggelsesplaner). Innenfor disse delområdene var det avsatt felt til fritidsbebyggelse (F1-F50) pluss noen næringsområder (T1-T7). Det ble utarbeidet bebyggelsesplaner/reguleringsplaner for hele eller deler av 8 av de 10 delområdene.

Tabellen nedenfor viser oversikt over hvilke områder i gammel kommunedelplan som det er utarbeidet detaljplaner for.

Tabell 3 Detaljplaner i gammel kommunedelplan

Plan-id	Navn på planen	Type plan	Planstatus	Merknad
20050022	Nersetra - (kun deler av D2)	RP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
20050002	Slåtthaugen	RP	Vedtatt m. forbehold ²	Innenfor nytt planområde
20020001	Munkhatten (D1)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
20010001	Hugulia T4(næringsområde, del av D4)	RP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19990001	Svartbekken (D6)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19980001	Hugulia (D4)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19970001	Slåtten seter (D9)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19970002	Nersetra (D2)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19970003	Tverrelva (D3)	BP	gjeldende	<i>Utenfor nytt kommunedelplanområde</i>
19970004	Langhaugen (D10)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
19970006	Slåtten seterveg – Åbborvatnet (D8)	BP	gjeldende	Innenfor nytt planområde
	Krestenhalla (D7)		Ikke utarbeidet	Ingen plan utarbeidet
	Røstelien (D5)		Ikke utarbeidet	Ingen plan utarbeidet / <i>utenfor nytt kommunedelplanområde</i>
	Felt 50			Ingen plankrav

Totalt ligger det en reserve på ca. 180 tomter (per januar 2016) i henhold til gammel kommunedelplan, som ikke er realisert (dvs her at området enten ikke er regulert eller at det er regulert, men ikke fradelte). Noen av grunneierne som mister disse tomtene vil få igjen nye i nye reguleringsområder.

Tverrelva og Røstelien ligger utenfor nytt kommunedelplanområde og ble borte som byggeområde ved vedtak av ny arealdel.

² Slåtthaugen ble vedtatt med forbehold om kulturminnemyndighetenes godkjennelse.

5.10 Oppheving av gamle planer

Ny kommunedelplan - målrettet næringsbasert hytteutvikling

Det har siden forrige plan ble vedtatt ligget en større tomtereserve i området som ikke er tatt i bruk grunnet flere forhold, blant annet lite hensiktsmessig plassering av tomter. Dette gjelder tomtas plassering i planen, men også at det har vært lagt opp til byggeområder som har vært mindre attraktive og/eller hatt en dårlig infrastruktur. Ny kommunedelplan bidrar til en mer målrettet hytteutbygging i de områdene som er attraktive og har hensiktsmessig infrastruktur eller mulighet for det. Dette bidrar til en mer næringsrettet utvikling.

Oppheving av gamle planer

Den nye kommunedelplanen legger til grunn at alle eksisterende planer (jf. 5.10) 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 bebyggelsesplaner

I kap 3. er bakgrunn for kommunedelplanen beskrevet, herunder at det er uhensiktsmessige bebyggelsesplaner i gammel kommunedelplan. Disse tilfredsstill ikke kravene i forhold til dagens regelverk, og beliggenhet og innhold imøtekommer ikke 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 159 tomter som ikke er fradelt, opphevet. Av disse ligger 21 tomter utenfor nytt kommunedelplanområde. Opphevingen av planer medfører dermed at en del eiendommer mister mulighet til videre utbygging. De som har investert i infrastruktur der vil da ikke få ytterligere utnyttelse av denne utover de tomter som allerede er fradelt. Samtidig er bebyggelsesplanene av eldre dato, slik at det har vært god mulighet til å realisere dem til nå. 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.

5.11 Eksisterende tomter i planområdet

Det er gjort en gjennomgang og enkel konsekvensvurdering av tidligere fradelte tomter, både innenfor og utenfor nye og gamle byggeområder. Totalt er det ca 700 tomter hvorav ca 640 er bebygde med fritidsbolig eller bolig i dag og ca 70 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)
- 488 tomter videreføres som fritidsbebyggelse
- 57 tomter foreslås omgjort fra formål fritidsbebyggelse til LNF
- 83 tomter foreslås videreført som LNF

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.

6. Planens løsninger etter arealformål

6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

Planen inneholder følgende arealformål:

- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Forretning

Områder benevnt F4-F25 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, boligbebyggelse etc. Tomter avsatt som nåværende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse har ingen nummerering/benevning. Dette er tomter hvor arealformålet i eksisterende plan videreføres.

6.1.1 Fritidsbebyggelse – satsingsområdene

Et av hovedtiltakene i planprogrammet var å legge til rette for feltmessig utbygging av hytter innenfor tre fokusområder: Slåtten- Langhaugen, Hugulia-Nersetra, Munkhattlia-Geitlia. I løpet av planprosessen har det vist seg at aktuelle hytteområder avviker endel fra dette (Slåtten og Munkhattlia/Geitlia, se nærmere omtale av utelatte områder i kap 7.4.)

Tabell 4 nedenfor viser hvilke byggeområder som skal reguleres sammen og tabell 5 viser et anslag på hvor mange tomter det kan være fornuftig å plassere innenfor hvert byggeområde.

Tomteantallet må vurderes nærmere i reguleringsplanarbeidet i forhold til de utredningene som må gjøres der, herunder blant annet hvilke VA-løsninger som er best egnet.

Tabell 4 Reguleringsområder med byggeområder for fritidsbebyggelse

Reguleringsområder og byggeområder for fritidsbebyggelse		
Reguleringsområde	Byggeområder	Anslag på antall tomter
Hugulia (810_2)	F4-F14 og F20-F25	134
Langhaugen (810_1)	F16, F17 og F19	103
Slåtthaugen	F15	20
		Totalt 257

Tabell 5 Anslag på tomteantall i byggeområder

Potensiale for nye tomter, anslag	
	Antall
F4 Hugulia	15
F5 Hugulia	55
F6 Hugulia	10
F7 Hugulia	6
F8 Hugulia	1
F9 Hugulia	16
F10 Hugulia	2
F11 Hugulia	3
F12 Hugulia	3
F13 Hugulia	4
F14 Hugulia	4
F15 Slåtthaugen	20
F16 Langhaugen	80
F17 Langhaugen	15
F19 Langhaugen	8
F20 Hugulia	2
F21 Hugulia	6
F22 Hugulia	1
F24 Hugulia	5
F25 Hugulia	1
Totalt	257

Hugulia

I Hugulia er det i østre del godt etablert hyttefelt og godt utbygd stinett, tilrettelegging ved vann osv. Det ligger godt til rette for fortetting. Samtidig er det attraktive områder vestover som egner seg til utvidelse. Større sammenhengende områder med eiendommer har forpliktet seg til å delta i gjennomføring av fellestiltak.

Det er stort behov for nærmere tilgang til fjellet både i forhold til reiselivssatsing, hytteutvikling, og allmennheten for øvrig. Det er hensiktsmessig å etablere ny vegforbindelse i vestre del, som både kan kombineres med ny utfartsparkering, samt utgjøre en beredskapsveg for reguleringsområdet. Det legges til rette for turveg som binder utfartsparkeringen og Hugulitjern sammen.

Langhaugen

I Langhaugen er det gode turmuligheter, og forholdsvis lett byggbart terreng. Området har en godt fungerende hovedadkomstveg av bra standard. Større sammenhengende områder med eiendommer har forpliktet seg til å delta i gjennomføring av fellestiltak. Det legges til rette for utfartsparkering, samt turveg (kulturminneløype).

Slåtthaugen

Det er kun et mindre område i Slåttenområdet som er organisert i gjennomføringsorganisasjonen, og det er her reguleringsområdet legges. Området ligger

nært attraktive turområder. Det er forholdsvis mye hytter i Slåttenområdet fra før. Det er imidlertid vegforbindelse av dårlig standard, så det må sikres tilfredsstillende adkomst.

6.1.2 Fritids- og turistformål, forretning

Det ble avsatt flere areal til næringsformål (hotell, vintersportsområde, camping) i den gamle kommunedelplanen som ikke har blitt regulert. Flere av disse anses ikke som relevante lenger og har heller ikke blitt initiert av grunneier, derfor videreføres de ikke i ny plan. Det er per i dag ingen konkrete innspill om nye næringsområder i planområdet.

Reguleringsområde for Hugulia fjellstue

Det settes av areal for en egen regulering til fritids- og turistformål rundt Hugulia fjellstue. Dette er et egnet område for turistrettet virksomhet. Det har vært ønske fra nåværende eiere om å endre bebyggelsen fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse. Dette er imidlertid et område som har hatt en viktig funksjon med turistvirksomhet tidligere og arealet er fortsatt sentralt plassert for slik virksomhet i framtida. Det avsettes derfor fortsatt areal til dette formålet (FT1). En ny reguleringsplan må avklare forholdet mellom bebyggelse til næringsvirksomhet og private fritidsboliger.

Ulsaker og Nilsen

Sør i planområdet, langs fylkesvegen, ligger dagligvarebutikken Ulsaker og Nilsen. Tomta rundt butikken er satt av til formål forretning (T1).

Framtidige behov

Kommunedelplanen vil legge grunnlaget for en næringsbasert hytteutvikling i området, og som et langsiktig resultat av det vil det kunne dukke opp mer konkrete behov for næringsområder i framtida, f.eks. serveringssteder etc. Dette må vurderes nærmere ved regulering, eller ved framtidig revisjon av kommunedelplanen.

6.1.3 Masseuttak, deponi og lager

Det er ikke satt av arealer til masseuttak, deponi eller lagerplass i planen.

I kommuneplanens arealdel er det satt av areal til et nytt masseuttak sør for planområdet. Dette er ment å betjene området, sammen med eksisterende massetak i Åssætra (kommunedelplanområdet for Synnfjell Øst). Mindre uttak til eget bruk (landbruksveger og lignende) er ikke angitt i planen.

I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det avsettes arealer for plassering av anleggsmaskiner og materialer, samt deponi av mindre omfang skrotmasse/organisk avfall. Reguleringsplaner skal vise egnede områder for anleggsrigg og massedeponi. Dersom dette ikke kan anlegges innenfor planområdet må det gjøres rede for hvordan dette skal løses.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

Planen inneholder følgende arealformål og linjesymboler:

- Parkeringsplass (P1 og P2)
- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstveg
- Turveg/turdrag

Framtidige samleveger og adkomstveger er benevnt SV og AV, mens framtidige turveger er benevnt TV.

Vegnettet i planområdet er viktig for innbyggerne, næringslivet og tilreisende. Vegene bør ha en standard som ivaretar trafikksikkerhet og gode adkomstmuligheter til aktuelle deler av planområdet, herunder både hytteområder og viktige utfartsområder. Hovedinnsfartsvegen til planområdet er FV186 som kommer østfra og går vestover helt opp mot Hugulia Fjellstue. Herfra går vegen over i privat bomveg(betalingsløsning), og videre i retning Etnedal.

Vegforbindelsene mot fjellet er et viktig grunnlag for næringsutviklingen, og skaper sammen med skilting og parkeringsmuligheter grunnlaget for å tilgjengeliggjøre områdene mer. Bortsett fra skolebuss er det ikke kollektivmuligheter inn til området.

To utfartsparkeringer er lagt inn i planen (P1 og P2). Disse er plassert med tanke på at de skal være gode og attraktive utgangspunkt for turer både sommer og vinter. Adkomstvegen inn til P2 i Langhaugen er i dag meget bra og vil også fungere som adkomstveg til de nye utbyggingsområdene F16, 17 og 18. Framtidig samleveg (SV1) er tenkt både som adkomst til utbyggingsområdet F5 og til utfartsparkeringen P1.

Det legges opp til to nye turveger in planområdet. Den ene(TV1) er planlagt fra den nye vestre utfartsparkeringen i Hugulia, og forbindes med det øvrige vegnettet mot Hugulitjern. Den andre turvegen(TV2) er i Langhaugen, som en kulturminneløype, i relativ kort avstand fra østre utfartsparkering.

For noen av de nye utbyggingsområdene vil det være behov for utbedring av eksisterende samleveger og adkomstveger. Det er i liten grad behov for etablering av helt nye vegnett, bortsett fra ny adkomstveg som planlegges til vestre del av Hugulia (810_2). Dette er et stort reguleringsområde som mangler vegdekning i vestre del. Den samlede størrelsen på ny utbygging tilsier også at det er viktig for hele reguleringsområdet med to adkomstveger i beredskapssammenheng. I tillegg vil den nye adkomstvegen ha viktig funksjon som veg til ny utfartsparkering.

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

Det skal følge med en vann- og avløpsplan sammen med reguleringsplanforslag til behandling.

6.3 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 nr 5)

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

6.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr 6)

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

6.5 Hensynssoner (pbl §11-8) og bestemmelsesområder (pbl 11-9 nr 8)

Planen inneholder følgende hensynssoner:

- Faresoner for ras og skred (H310)
- Bevaringssoner kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssoner kulturminner (H730)
- Gjennomføringssone felles planlegging (H810)
- Annen fare (390)

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til de ulike sonene.

7. Virkninger av arealforslaget

7.1 Arealregnskap

Arealregnskap for nye utbyggingstiltak er vist i eget vedlegg til planen. Totalt vil utbyggingstiltakene beslaglegge et areal på ca. 1130 daa. Dette utgjør ca. 1,3 ‰ av kommunens totale areal og ca. 4,5 % av kommunedelplanens totale areal.

Totalt beslaglegges det 13 daa innmarksbeite(område FT1), 15 daa skog av middels bonitet, 1030 daa skog av lav bonitet og impediment, 43 daa myr, 9 daa fastmark og 18 daa bebygd/annet areal. Av dette er 144 daa betegnet som dyrkbart.

7.2 Risiko- og sårbarhetsforhold

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 ikke er noen hendelser med såkalt «rød risiko» (dvs. uakseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må iverksettes før arealene tas i bruk.) Det er imidlertid 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 hvilke områder som har sterkest drivkraft for et samarbeid om næringsbasert utbygging og oppfyller krav til samarbeid/fellestiltak. Utfra denne planprosessen har det framkommet noen satsningsområder, som beskrevet i kap. 6.1.1.

Områder som ikke er egnet eller mangler oppslutning om fellestiltak er utelatt i planen, jf også kap 5.2., «Valg av byggeområder og omfang». Noen områder har pekt seg ut med tydelige innspill fra starten av og har vært med i vurderingen over en lengre periode. Disse får en nærmere omtale under av hvorfor de ikke er prioritert.

Munkhatten

Munkhatten var i starten av planarbeidet med i vurderingen. Området ligger i vestre del av planområdet, sør for vegen til Etnedal, men likevel i nærhet til viktige utfartsområder. Det er til dels spredt hyttebebyggelse i området. Det er fin utsikt til fjellet i deler av området. Samtidig er det på de høyereliggende områdene utfordrende med bebyggelse pga landskapsmessig eksponering. Det er gjort geologiske undersøkelser i området og det er funnet høye verdier av radon og det er svartskifer/alunskifer i et relativt stort belte i området. Det er bratt og til dels vanskelig vegadkomst og det mangler samarbeid om veg med tilfredsstillende standard på tvers av eiendommene. Ønske om utbygging har vært lite og spredt. Utfra en totalvurdering, men hovedsakelig grunnet terreng/bratthet og tydelige svartskifer-/alunskiferforekomster, er området vurdert til at det ikke bør prioriteres.

Kampebekkenområdet

Kampebekken er i utgangspunktet et attraktivt område med til dels god nærhet til turområder og utsiktsmuligheter både til fjell og utover i dalføret. Det har vært størst interesse for utbygging i øvre deler av området, der det i hovedsak ikke er utbygging fra før. Interessen for utbygging har vært spredt og etter hvert liten. I øvre deler av området er det ikke vegadkomst, og for øvrig dårlig vegstandard. Det er store forekomster av kulturminner i området, hovedsakelig kullgroper, også registrert jernvinneanlegg. Gamle hulveger er også registrert. Utfra en totalvurdering er området utelatt, også pga spredt interesse, det dreier seg hovedsakelig om nye hytteområder som da ville måtte kreve ny vegbygging(hovedadkomst). Det ville vært utfordringer med stort omfang av kulturminner som en ved utbygging måtte søkt frigjort eller unngått.

Sør i Hugulia nedenfor hovedveien

Det har vært tomteinnspill lenger øst for Svenstad, nedenfor hovedvegen mot Etnedal. Disse er delvis bratte, og uten gode avkjøringsmuligheter. Disse er derfor utelatt.

Sør for fylkesvegen, noe lenger ned enn Hugulia fjellstue, har det vært egen reguleringsplan(benevnt T4 i gammel plan). Denne har vært tidligere regulert til fritidsbebyggelse/utleiehytter til nå, men er ikke realisert. Området er tidligere beitemark. Området ligger i tilknytning til bolig- og landbruksområder. Det er gjort geologiske undersøkelser der som viser at det er høye verdier av radon og det er svartskifer/alunskifer på arealet. Dette, sammen med nærheten til bolig- og landbruksområder gjør at området er vurdert til at det bør unngås som byggeområde.

Slåttenseter og sørover

Det har vært ønske fra grunneiere i dette området om å videreføre eksisterende planer, Dette er et område med en god del hytter fra før og det ligger igjen en tomtereserve i de gamle planene. Dette er imidlertid bebyggelses- og reguleringsplaner som er nærmere 20 år gamle og de tilfredsstillende ikke kravene i dagens lovverk. Det er også betydelige avvik mellom planene og faktisk utbygging som gjør at de ikke bør videreføres. Videre utbygging ville krevd ny reguleringsplan der hele området måtte sees på nytt i forhold til ønsket beliggenhet av nye tomter og generelt infrastrukturen i området. Det er dårlig vegstandard på deler av hovedadkomstvegen og det vil kreve store investeringer å gi en sikker adkomst til nye hytteområder. Det har vært få grunneiere i dette området som ønsker ny utbygging og eiendommene har ikke gått inn i forpliktende samarbeid om finansiering og utbygging av fellestiltak. Utfra en samlet vurdering er området derfor utelatt som nytt reguleringsområde. Det legges opp til at gamle bebyggelsesplaner oppheves. Siden det ikke blir noe nytt satsingsområde her medfører det også at mindre tomteinnspill eller innspill om å dele store hyttetomter ikke er tatt til følge.

Sør for Langhaugen

Det er lagt til rette for et stort satsingsområde i og omkring Langhaugen. Det er lagt vekt på at dette området konsentreres til de høyereliggende områdene rundt Langhaugen, som anses som mest attraktive på grunn av nærhet til fjell- og turområder. Arealer som er spilt inn av grunneiere sør for nytt reguleringsområde i Langhaugen er ansett som mindre attraktive, og utenfor det som er hovedsatsingsområde i Langhaugen. Det er, framfor å ta med mindre områder lenger sør, lagt vekt på å prioritere byggeområdene i Langhaugen samlet og høyere opp, nærmere turområder.

Innspill om deling av store hyttetomter/små eiendommer

Det er ingen aktuelle innspill om deling av mindre eiendommer/store hyttetomter innenfor nye reguleringsområder. 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 kulturminner
- Temakart kulturminner ved TV2



NORDRE LAND
KOMMUNE