



NORDRE LAND KOMMUNE

MØTEINNKALLING FOR FORMANNSKAPET

TID: 18.05.2017 kl. 08.30

STED: KOMMUNESTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 08.00

Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 46

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE:

Sak nr. Innhold:

53/17

**KOMMUNEDELPLAN SYNNEFJELL ØST - BEHANDLING ETTER 1.
OFFENTLIGE ETTERSYN: INNSPILL OG ADMINISTRATIVE TILSVAR MED
VEKT PÅ BYGGEOMRÅDER, FELLESTILTAK, MASSETAK OG VA-ANLEGG**

NORDRE LAND KOMMUNE, den 10. mai 2017

.....
Ola Tore Dokken
ordfører

Lnr.: 6115/17
Arkivsaksnr.: 12/2762
Arkivnøkkel.: 143

Saksbehandler: HMI

Utskrift til:

**KOMMUNEDELPLAN SYNNEFJELL ØST - BEHANDLING ETTER 1.
OFFENTLIGE ETTERSYN: INNSPILL OG ADMINISTRATIVE TILSVAR MED
VEKT PÅ BYGGEOMRÅDER, FELLESTILTAK OG VA-ANLEGG**

Vedlegg:

- 1)KDP –kart, noe revidert med foreløpig
- 2)Temakart for ganglinjer mellom Huldreheimen- Klevmosæterhøgda-Storslåtne og Krokhølen
- 3)Alle innkommende innspill
- 4)Sammendrag av alle innspill og administrativt tilsvaer til disse
- 5)Veileder hogst i hytteområder
- 6)Revidert va-plan

Generelle saksopplysninger:

KDP Synnefjell Øst er nå i en fase med vurdering av innkommende innspill/innsigelser etter 1. høringsrunde. Det har kommet inn 97 innspill til planen. Alle er beskrevet og administrativt behandlet gjennom vedlagt dokument. Vedlagt saken ligger et resymé av alle innspill med tilsvaer. Men det er her gjort et utvalg av noen hovedområder som Rådmannen ønsker å få gjennomgått i en egen vedtakssak i formannskapet før planen i neste omgang behandles for utlegging til 2. gangs høring. Dette bl.a. for at Rådmannen skal få et vedtaksgrunnlag for evt. større endringer i planen.

Følgende momenter ønskes avklart;

- Vann og avløpsanlegg
- Byggeområder
- Fellestiltak
- Massetak

Saken bygges opp på følgende måte: en kort sammenstilling av innspillene, Rådmannens vurdering av innspillene og konklusjon for hvert enkelt moment.

Beskrivelsene av innspill og tilsvaer vil være korte utdrag fra vedlegg 4. For utdypende svar henvises til dette dokumentet.

Vann og avløp

Innspill :

Her ønskes en avklaring på følgende moment:

- type drikkevannskilde
- hvorvidt det skal benyttes en modell med ett renseanlegg eller en todelt modell med to renseanlegg
- hvor et renseanlegg nede i sentralområdet skal ligge
- avgrensning av selvkostområdet
- fordeling av kostnader knyttet til selvkostområdet
- bruk av mulige midlertidige løsninger med hensyn på både vann og avløp.

I det følgende gis en kort sammenstilling av innspillene knyttet til momentene ovenfor:

Type drikkevannskilde - råvannskilder:

- Uttak fra elv mer krevende enn uttak fra magasin.
- Uttak fra løsmasser krever prøveboringer og prøvepumping over tid for dokumentasjon av kapasitet
- Ønsker om videreføring av borehull som vannkilder
- Ønsker om bruk av løsmasseforekomst ved Strangen som vannkilde
- Både positive og negative til Synnfjorden som drikkevannskilde, grunneierne har ingen innvendinger mot bruk av Synnfjorden som kilde

Valg av mellom ett og to avløpsrenseanlegg og lokalisering:

- Forslag om to-delning, dvs. avløpsrenseanlegg både ved Spåtind og Strangen
- Forslag om noe annen ledningsføring, basert på selvføll

Utgifter knyttet til utbygging av VA-planen:

- Bekymringer for kostnadsnivå
- Mer finansiering direkte fra reguleringsplanområdene, de som trenger nytt anlegg betaler for nytt anlegg

Utbyggingsrekkefølge og midlertidighet:

- Bør i tydeligere grad legges opp til etappevis utbygging
- Midlertidige løsninger for å komme i gang
- Tydeligere om fremdrift

Vurderinger :

Innspillene som er gruppert ovenfor, er detaljert vurdert i dokumentene Revidert VA-plan (vedlegg 6) og Merknadsbehandling etter 1. offentlige ettersyn (vedlegg4). Nedenfor følger en oppsummering av disse vurderingene.

Type drikkevannskilde - råvannskilder:

Det er tre ulike råvannskilder i Synnfjell Øst:

Borehull i fjell:

- + Hurtig etablering
- + Relativt lave kostnader ved boring
- Høy usikkerhet om vannføringsevne før boring
- Høy usikkerhet om vannføringsevne over tid
- Høy usikkerhet om påvirkning i mellom borehull
- Høy usikkerhet om utvikling av råvannskvalitet over tid
- Usikkert om borehull i fjell utgjør en barriere, tilhørende høyt kostnadsnivå for vannverk for sikring av drikkevannskvaliteten

Borehull i løsmasseforekomst – Strangen-vifta:

- + Kan ha større vannførende kapasitet enn borehull i fjell
- + Generelt gir en god løsmasseforekomst god råvannskvalitet og har barriereeffekt
- Lokaliteten er utsatt for isgang og flom
- Vannførende lag ligger grunt (4-8 meter) og barriereeffekten i kilden er usikker. Tilhørende høyt kostnadsnivå for vannverk for sikring av drikkevannskvaliteten
- Må prøvepumpes over lang tid for dokumentasjon av kapasitet og påvirkning på tilgrensende vassdrag
- Lokaliteten ligger i helt urørt landskap
- En del kostnader ved tilknytning av råvannskilden til annet ledningsnett pga. avstand.

Overflatekilde – Synnfjorden:

- + Dokumentert tilstrekkelig kapasitet for råvannsuttak godt ut over planperioden
- + Grei råvannskvalitet, godt dokumentert
- Høye kostnader ved etablering
- Høyt kostnadsnivå for vannverk for sikring av drikkevannskvaliteten

Valg mellom ett og to avløpsrensaneanlegg og lokalisering:

Det er to hovedalternativer til utbygging av vann- og avløpsnett for Synnfjell Øst. Den ene modellen baserer seg på ett avløpsrensaneanlegg og en vannkilde, den andre modellen har to avløpsrensaneanlegg og mange vannkilder.

Ett avløpsrensaneanlegg (Nordrumsetra) og en vannkilde (Synnfjorden):

- + Sikker tilgang til råvann
- + Sikker plassering av avløpsrensaneanlegg
- + Lang midlertidig brukstid for etablerte vannverk skyver investering for Synnfjorden vannverk noe ut i tid.
- + Lavere driftsutgifter for ett RA enn for to RA
- + Lavere driftsutgifter for ett vannverk enn for seks vannverk
- + Vesentlig lavere årlige gebyrer for abonnenter enn for modell med 2 RA & 6 vannverk
- Høy engangsinvestering ved etablering av Synnfjorden vannverk
- Tidlig høye kostnader for ledningsnett mellom Spåtind og Nordrumsetra
- Kostnader knyttet til fordeling av drikkevann innen planområdet

To avløpsrensaneanlegg (Spåtind og Nordrumsetra eller Strangen) og flere vannkilder:

- + Lavere investeringskostnader de første årene
- + Små innsparinger da kostnader til overføringsnett for drikkevann ikke er med.
- Høye driftskostnader gir høye gebyrer for abonnentene
- Alle vannverkene blir relativt dyre, de tre største krever like mye drift hver alene som Synnfjorden vannverk
- Renseanlegg ved Strangen krever omfattende utredninger som forsinker evt. byggestart.
- Renseanlegg og kloakkpumpestasjoner ved Spåtind vil alltid utgjøre en forurensingsrisiko for Synnfjorden.
- Renseanlegget i sør vil bli nesten like stort som ett renseanlegg alene, og derfor kreve like mye i driftsutgifter. Kostnadene ved drift av Spåtind RA kommer i tillegg.
- Denne modellen pålegger reguleringsplanområdene i Gråberga, Åssetra og Nylen krav om å bygge ut egne vannverk i privat regi, noe som kraftig øker utbyggingskostnadene for områdene.

Forslaget om endret ledningsføring i deler av VA-nettet forholder seg ikke til et minimums fall på 10 promille og er ikke i samsvar med VA-normen til kommunen. Denne delen av innspillet er ikke tatt med videre.

Utgifter knyttet til utbygging av VA-planen:

- + Forslag om omlegging fra tilkoblingsavgift til anleggsbidrag, der anleggsbidraget varierer mellom reguleringsplanområdene avhengig av hvilke investeringer områdene krever i felles va-nett.
- + Revidert VA-plan inneholder større grep knyttet til midlertidig bruk av eksisterende installasjoner. Dette fremskyver investeringer og gjør at kostnader fordeles ut over lengre tid enn ved forrige va-plan.
- + Revidert VA-plan inneholder mindre grep som senker de totale utgiftene for planområdet noe, f.eks: mindre vannmengde pr. boenhet, endringer av trase mot Åssetra og redusert antall utjevningssjøer ved Hotellet.

Utbyggingsrekkefølge og midlertidighet:

- + Revidert VA-plan åpner for midlertidige løsninger i områder som ennå ikke er tilknyttet felles va-nett. Denne løsningen avgrenses av ett antall tomter.
- + Revidert VA-plan inneholder klare etapper, inndelt i 5-års perioder. Det er innenfor disse periodene beskrevet når de ulike reguleringsplanområdene kan starte utbyggingen.
- Drift av midlertidige løsninger for vann og avløp medfører kostnader. Dette må avklares gjennom utbyggingsavtaler men vil uansett medføre tap av kapital som kunne vært brukt til felles infrastrukturbygging.

Generelt:

Det er noen planfaglige aspekter knyttet til valg av va-løsninger som ikke er direkte knyttet opp mot va- tekniske løsninger og økonomi, men som likevel vil være viktige momenter å ta med i den totale vurderingen av de ulike forslagene til va-løsninger og lokaliseringer.

Kommunedelplanen er et overordnet planverktøy, men for en så stor utbygging som vi her legger opp til vil det være avgjørende at vi har en langsiktig og gjennomførbar helhetsplan med tanke på vann og avløp før Rådmannen vil legge planen fram for ferdigbehandling.

Med andre ord vil Rådmannen vise en løsning for va-anleggene og ikke flere ulike varianter som innehar flere ikke utredede usikkerhetsmomenter. I dette ligger det at et valg av løsninger som pr. nå ikke er utredet må utredes før dette kan arealfestes i KDP, hvis det da ikke er snakk om mindre justeringer og alternativer som kan belyses gjennom en reguleringsplan.

Momenter som må landes for arealfesting er renseanlegg med antall og lokalisering, hovednett for både vann og avløp, vannkilde/-er, andre større tekniske installasjoner som utjevningssasseng og større pumpestasjoner og evt. arealkrevende midlertidige løsninger. I tillegg til arealfesting må arealbruken styres gjennom bestemmelser gitt til de ulike arealene.

I det følgende gis en kort liste med planfaglige aspekter vedrørende enkelte momenter som har vært oppe til diskusjon gjennom fremlagte innspill;

1. Renseanlegg ved Spåtind Sport Hotell:

Velges en tomodell med et større renseanlegg og tilhørende infrastruktur ved Spåtind Sport Hotell må dette arealfestes i plankartet. Det må blant annet fremføres helårsvei og manureringsareal til anlegget. Dette vil beslaglegge så store arealer at tiltak som ellers kunne vært vurdert som næringsarealer, leiligheter, alpinbakke o.l. vanskelig kan få plass. Videre vil et arealfeste av et nytt renseanlegg her avstedkomme et utredningskrav på KDP nivå med hensyn på forurensningsfare og overløp til fjorden som resipient.

2. Lokalisering av renseanlegg ved Strangen eller ved Nordrumsætra:

Rådmannen vurderer tidsaspektet her som vesentlig da et nytt renseanlegg er avgjørende for videre utvikling av planområdet og for å få kontroll på forurensingssituasjonen i fjellet. Før renseanlegget bygges må arealet i tillegg igjennom et reguleringsplanarbeid.

En lokalisering ved Nordrumsætra har vært gjennom et offentlig ettersyn uten merknader og en oppstart av regulering kan skje omgående.

En lokalisering ved Strangen er ikke utredet og må gjennom en utredning med hensyn på flom og isgangsfare, forurensing og sårbarhetsanalyse av urørt natur og nærliggende kulturminner. Dette gjør at KDP må avventes utredninger på mellom 6 mnd. og 1 år.

3. Lokalisering av hovedtrase for vann og avløp langsmed og på vestsiden av Synna for å benytte naturlig fall i landskapet:

Synna har fall fra Gråberga til Strangen, men dette fallet er meget varierende – dvs. en kan ikke få utnyttet et naturgitt gjennomsnittlig fall da landskapet innenfor strekningen er svært varierende. Landskapet innehar for øvrig et variert og til dels sårbart landskap der en va trase med til dels store inngrep vil være svært ødeleggende kontra en enkel turvei som følger landskapets kurvaturer og nyanser.

4. Drikkevannskilder;

Planen må vise en robust og helhetlig va-plan som sikrer all potensiell fremtidig utbygging i KDP og litt til. Det vil si at KDP må vise en løsning som innehar forsvarlig sikkerhet med tanke på leveranse og forurensing og KDP må vise plassering av vannkilder.

Sprede og flere kilder i form av fjellbrønner og løsmassebrønner vil gi en utfordring i forhold til utredning og stedfesting av arealer da en pr. nå ikke har nok kunnskap om nøyaktig hvor disse bør ligge og hva et borhull vil gi av mengde vann og hvor mange som skal til for å dekke fremtidig behov. Det vil være usikkerhet knyttet til hvilke

konsekvenser infrastruktur i form av vei og grøftetraser vil medføre på potensielt urørt natur, kulturminner og potensielle byggeområder. Rådmannen vurderer at midlertidige løsninger med bruk av eksisterende brønner og evt. noen få i tillegg i disse lokalitetene som håndterbart, men at det vil være et konsekvensutredningsbehov hvis all fremtidig drikkevann skal hentes fra et stort antall brønner. Rådmannen viser også til NGU sine bekymring for et stort antall borhull.

Ut fra ovenfornevnte betraktninger og de va-tekniske og økonomiske utredninger som er foretatt vises det til de konklusjoner som er gitt i revidert VA-planen.

Konklusjon :

Rådmannen vil råde formannskapet til å fatte slikt vedtak:

- 1. KDP skal tilrettelegge for en fremtidig vannkilde i Synnfjorden.*
- 2. KDP skal tilrettelegge for ett felles vann og avløpsnett for hele planområdet med unntak av Nysæter og eksisterende hytter i Slugulia/Torkelhagenfeltet.*
- 3. KDP skal tilrettelegge for et renseanlegg ved Nordrumsætra. Reguleringsplan påstartes omgående.*
- 4. KDP skal tilrettelegge for midlertidige vannkilder gjennom eksisterende borehull og økt tilførsel gjennom flere borehull i umiddelbar nærhet til eksisterende vannverk på Klevmosæterhøgda og ved Nordrumsætra.*
- 5. KDP skal tilrettelegge for mulig bruk av midlertidige løsninger med tette tanker i Nylen og Åssætra for inntil henholdsvis 30 og 20 nye hytter.*
- 6. KDP skal tilrettelegge for et nytt hovedledningsnett fra Spåtind Sport hotell via Gråberga til Nordrumsætra på østsiden av elva Synna og videre på vestsiden av Synna til Åssætra.*
- 7. KDP skal tilrettelegge for at selvkostområdet finansieres gjennom et administrativt gebyr fast sum) og anleggsbidrag (varierende fra reguleringsplanområde til reguleringsplanområde) samt årlige avgifter.*

Byggeområder :

Her ønsker Rådmannen avklaring på noen hovedaspekter ved fritidsboliger og næringsområder

Innspill :

Kort sammenstilling av innspillene:

Nylen og fjerning av BFR61 og 62 (nytt område):

- Reguleringsplanområdet vil avstedkomme en vesentlig økt kostnad i forhold til vann og avløp.
- Arealene vil bli for eksponert ved at arealene ligger for høyt i terrenget og inn mot ovenforliggende myrdrag
- Arealene vil forringe friluftsområder og myrdrag
- I tillegg er det lagt frem et ønske om en alternativ trase for adkomstvei fra sør gjennom det øvre feltet og ut til Øytjernsætervegen

Åssætra og fjerning av BFR52, 53, 54, og 55 (nytt område):

- Arealene vil bli for eksponert ved at arealene ligger for høyt i terrenget.
- Arealene tar hull på urørte områder/ bevare vestsida som den er

Storslåtte og fjerning av BFR48 og (øvre område):

- Arealene blir for eksponert og ligger i og inntil endelausmyrene – feil bruk av myr og redusert CO2 binding
- Arealene vil forringe friluftsområder og myrdrag
- Eksisterende hytteeiere har en forventning om å ikke få tomter ovenfor seg

Klevmosæterhøgda og fjerning av BFR15:

- Arealene blir for eksponert ved at arealene ligger for høyt og i og inntil myrdrag – feil bruk av myr og redusert CO2 binding
- Arealene vil forringe friluftsområder og myrdrag

Krokhølen og fjerning av BFR32 og 33 og BN1 og BFT2:

- BFR33 og BFT2 berører sårbare områder ved elveslettene
- Bevare vestsida som den er
- BFR32 deler et stort og sammenhengende kulturminneområde
- BN1 burde ikke konkurrere med området Synnfjellporten

Gråberga og fjerning av BFR11:

- Grunneier ønsker området fjernet fra planen da området antas å være usalgbart

Slugulia og nye arealer:

- Ønske fra flere grunneiere om tomter mellom Slugulia og Torkehagenfeltet
- Mener området vil kunne være økonomisk fordelaktig med tilkobling av arealet til felles vann og avløpsnett
- Unike tomter

Spåtind Sport hotell og fjerning av BFR6/ økt areal:

- Arealene blir for eksponert ved at arealene ligger for høyt og i og inntil myrdrag – feil bruk av myr.

- Ønske om økte arealer i unike omgivelser høyt opp mot fjellet – bla. grunnet store grunnlagsinvesteringer i aktiviteter, næringsområder og va – ønske om å være en motor for hele dalen

Spåtind Sport hotell og fjerning av BFR1, BFR2, BFR3 og BFR4 og BIA1/ økt areal ved BFR1 og BFR3

- Byggearealene bør stoppe sør for Røde kors hytta hvor marka bevares urørt - fjellgrensen.
- Arealene blir for eksponert ved at de ligger i og inntil myrdrag og i et urørt fjellområde.
- Arealet BFR3 bør utgå da det er i konflikt med eksisterende Fis godkjente konkurranseløyper
- Ønske om økte arealer tett opp mot rulleskiløype og fremtidig skistadion/aktivitet - bla. grunnet store grunnlagsinvesteringer i aktiviteter, næringsområder og va – ønske om å være en motor for hele dalen

Vurdering :

Nylen og fjerning av BFR61 og 62 (nytt område):

BFR61 og BFR62. Rådmannen er enig i at hyttefeltene ligger høyt og nært opp mot bakenforliggende myrdrag, men mener de bestemmelser som er gitt i B40 og B43 vil gi et godt styringsverktøy for å sikre god landskapstilpasning og tilnærming mot myrrealene ovenfor. Det foreslås dog et tilleggskrav i B40 om en byggegrense der tomtene ligger i eller inn mot myr på 15 meter buffersone mot myrkant. Rådmannen mener at det ovenfornevnte og kravet om bevaring av et vegetasjonsbelte gjennom hensynssoneområdet H550_16 (jfr. vedlagt veileder for hogst i hyttefelt) og føringer gitt i R7 om krav til sammenhengende buffersone på tvers av byggefeltet gir området de styringsverktøy som er nødvendig for å sikre en god landskapstilpasning. For BFR61 og 62 gjelder for øvrig den helhetsvurdering at dersom reguleringsplanområdet Nylen skal inneha muligheten for lønnsom næringsmessig utnyttning, må området ha muligheten for en relativt stor satsning utover BFR60 og 63, særlig i forhold til en helhetlig vann- og avløpshåndtering.

I forhold til Nylen og kostnader vedrørende va er det lagt til grunn en todeling mellom selvkostområdet og reguleringsplanområdet Nylen, der selvkostområder besørger va-traseen fra renseanlegget til et felles punkt rett sør for Åssætra. Trase og nødvendige installasjoner videre til Nylen tillegges reguleringsplanområdet Nylen.

Videre er det i revidert va-plan lagt til grunn at selvkostområdet skal organiseres med anleggsbidrag i stedet for flate - like - tilkoblingsavgifter for hele planområdet. Dette vil si at de områdene som trenger det gitte va-anlegget/strekket betaler for det jfr. tidligere beskrivelse og gjennomgang av va-anlegg.

Videre er det understreket et mulig stegvis scenario for området der en benytter midlertidige tette tanker for avløp og lokale vannkilder jfr. tidligere beskrivelse og gjennomgang av va-anlegg. Dette for å gi planområdet Nylen muligheten til å komme i gang med utvikling/utbygging og dermed akkumulere kapital til å utbygge fremtidig felles vann og avløpsnett med tilkobling til Nordrumsætra. Rådmannen foreslår en slik mulighet for inntil 30 utbygde tomter, men da med krav om tilkobling til offentlig

va-nett når dette antallet er nådd. Før vedtak av reguleringsplan Nylen må det foreligge en utbyggingsavtale som organiserer og sikrer planlegging, finansiering, gjennomføring og drift i tråd med overordnet VA-plan og KDP med hensyn på både midlertidige og fremtidig va-løsninger i Nylen samt reguleringsplanområdets bidrag inn i øvrig selvkostområde for vann og avløp. Det er da viktig å påpeke at utbygger selv er ansvarlig for ekstra kostnader vedrørende bruk av tette tanker og egne borehull med både etablering, tømning av tanker og evt. konsesjonssøknader på vannkilder hvis vannkilden skal dekke flere enn en kunde, samt at all form for midlertidige tiltak ikke vil gi noen avkortning på gjeldene tilkoblingsavgift og anleggsbidrag til fellesanlegg.

Rådmannen er enig i at en adkomstvei i et svært skrånende landskap som Nylen kan være utfordrende, og at det derfor er svært viktig å finne trasevalg som gir minst mulig løpemeter vei med tilhørende inngrep i naturen og som gir nyttbare tilliggende tomtearealer. Foreslått veitrase i KDP er en mulig trase med meget god utnytting i forhold til tilliggende byggeareal. Den ligger i store deler av traseen godt i landskapet dog med unntak av retningsendringen i nord der det vil forekomme noe større terrengtilpassing for å komme opp til øvre del av byggefeltet. Rådmannen ser at det kan være en belastning for de lavest liggende hyttene med all gjennomkjøringstrafikken til de øvre arealene i feltet. Rådmannen mener dog dette dessverre er en naturlig konsekvens av terrengets beskaffenhet og andre vurderinger med hensyn på løpemeter vei og forringelse av urørt landskap. Foreslått vei fra sør vil inneha om lag 500 m og tilsvarende fra nord om lag 350 m vei uten potensielt tilliggende byggeareal. Videre kan ikke Rådmannen se hvordan Statens vegvesens krav til kryssutforming skal imøtekommes ved avkjøring fra FV196 i sør uten svært omfattende terrenginngrep og fjellskjæringer. Hele trasene fra sør vil gå i urørt landskap. For vei fra nord vil denne krysse store sammenhengende myrdrag og urørt landskap. I tillegg må Øytjernesåtervegen stedvis oppgraderes med tanke på stigning. Rådmannen mener av dette at KDP's forlag til adkomstvei totalt er en bedre løsning og foreslår å beholde denne.

Åssætra og fjerning av BFR52, 53, 54, og 55 (nytt område):

For BFR52,53,54 og 55 gjelder at dette er felter som i planprogrammet ble vedtatt som blant de 5 viktigste satsningsområder i planområdet jfr. pkt. 1 i kap.2 «Formålet med planen» i planprogrammet. Dette pkt. sier at Åssætra er et viktig område for videre satsning på næringsbasert utvikling i fjellet. Det ble ikke fremlagt innspill ved offentlig ettersyn til Planprogrammet. Prosessen og foreslått KDP må forholde seg til vedtatt planprogram så fremt ikke vesentlige ukjente momenter kommer opp gjennom planprosessen. Formannskapet har også senere vedtatt planen lagt ut til høring i den form den foreligger uten anførte anmerkninger til foreslått plan. Rådmannen mener at foreslåtte arealer er godt egnet og klart de mest egnede innenfor disse områdene.

For landskapstilpassing i forhold til eksponering henvises det til svar gitt for Nylen. I Åssætra er det et sett av kryssende bekker som er ivaretatt med totalt 40 meters buffersone som tverrgående grønne belter i tillegg til at den gamle sæterveien som

skjærer gjennom hele byggefeltet er ivaretatt med en «grønn» hensynssone. For øvrig vil Rådmannen anbefale at det legges inn et krav til nedenforliggende hensynssone kulturminner for ivaretagelse av et 30 meter bredt vegetasjonsbelte jfr. vedlagt veileder for hogst i hyttfelt.

For vann og avløp er det slik at Åssætra har en potensiell forurensingsutfordring i forhold til dagens utbygging og va-nett. Det vil være nødvendig å ta tak i denne situasjonen og koble området opp mot øvrig offentlig va-nett og Nordrumsætra renseanlegg. Det vil ikke være å tilrettelegge for en næringsmessig utbygging av området dersom kun fortettingstomtene og årlig avgifter fra eksisterende tomter skal bære hele denne investeringen.

Jfr. tidligere beskrivelse og gjennomgang av va-anlegg er det foreslått en alternativ lokalisering av va-traseen fra Nordrumsætra RA til Åssætra, samt en endret fordeling mellom selvkostområdet og reguleringsplanområdet Åssætra. Som for Nylene gjelder at revidert va-plan har lagt til grunn at selvkostområdet skal organiseres med anleggsbidrag i stede for flate- -like - tilkoblingsavgifter for hele planområdet. Dette vil si at de områdene som er avhengig av det gitte va-anlegget/strekket betaler for det. For inndeling mellom selvkostområdet og reguleringsplanområdet jfr. tidligere gjennomgang av va-anlegg.

Som for Nylene er det understreket et mulig stegvist scenario for området der en benytter midlertidige tette tanker for avløp og lokale vannkilder jfr. tidligere beskrivelse og gjennomgang av va-anlegg. Dette da for å gi planområdet Åssætra muligheten til å komme i gang med utvikling/utbygging og dermed akkumulere kapital til å utbygge fremtidig felles vann og avløpsnett tilkoblet Nordrumsætra. Rådmannen foreslår en slik mulighet for inntil 20 utbygde tomter, men da med et krav om tilkobling til offentlig va-nett når dette antallet er nådd. Før vedtak av reguleringsplan Åssætra må det foreligge en utbyggingsavtale som organiserer og sikrer planlegging, finansiering, gjennomføring og drift i tråd med overordnet VA-plan og KDP med hensyn på både midlertidige og fremtidig va-løsninger i Åssætra samt reguleringsplanområdets bidrag inn i øvrig selvkostområde for vann og avløp. Det er da viktig å påpeke at utbygger selv er ansvarlig for ekstra kostnader vedrørende bruk av tette tanker og egne borehull med både etablering, tømning av tanker og evt. konsesjonssøknader på vannkilder hvis vannkilden skal dekke flere enn en kunde, samt at all form for midlertidige tiltak ikke vil gi noen avkortning på gjeldene tilkoblingsavgift eller anleggsbidrag til fellesanlegg.

Storslåtte og fjerning av BFR48 og (øvre område):

For landskapstilpasning i forhold til eksponering og bruk av myr henvises det til svar gitt for Nylene. Gjennom befaringer av området er det påvist at arealet ikke legger beslag på like mye myr som kartleggingen basert på AR5 tilsier. Rådmannen anbefaler dog en mindre justering av arealet i midten av feltet.

Klevmosæterhøgda og fjerning av BFR15:

BFR15. Rådmannen er enig i at hyttefeltene ligger høyt og eksponert til, slik som resten av eksisterende deler av Klevmosæterhøgda. Det er dog tatt hull på området og foreslått byggefelt sees som en ferdigstilling av området som byggefelt. Det er gitt strenge krav i B40 og B44 til byggefeltet for å sikre god landskapstilpasning. Det foreslås dog et tilleggskrav i B40 om en byggegrense der tomtene ligger i eller inn mot myr med 15 meter buffersone mot myrkant for i enda større grad ivareta myrdragene.

Krokhølen og fjerning av BFR32 og 33 og BN1 og BFT2:

For både BFR 32 og BFR33 og BN1 og BFT2 gjelder at Krokhølen i planprogrammet ble vedtatt som ett av de 5 viktigste satsningsområdene i planområdet jfr. pkt. 1 i kap.2 «Formålet med planen» i planprogrammet. Dette pkt. sier at bla. Krokhølen er et viktig areal for videre satsning. Videre er det i planprogrammet vedtatt å satse på fortetting / utvidelse av eksisterende hyttefelt og dermed utnytte eksisterende infrastruktur i form av vegnett og vann og avløp. Det ble ikke fremlagt innspill ved offentlig ettersyn til Planprogrammet. Prosessen og foreslått KDP må forholde seg til vedtatt planprogram såfremt ikke vesentlige ukjente momenter kommer opp gjennom planprosessen. Formannskapet har senere vedtatt planen lagt ut til høring i den form den foreligger uten anførte anmerkninger til foreslått plan.

Rådmannen mener at foreslåtte arealer er godt egnet og klart de mest egnede innenfor disse områdene. Rådmannen mener videre at avgrensingene mot kulturminner og elvesletter er tilstrekkelige for ivaretagelse av områdets karakter. Både elvesletter og kulturminner er ivaretatt med egne hensynsoner.

BFR33 og BFT2 vil også bidra positivt til å istandsette et areal som er sterkt berørt av tidligere aktiviteter i området.

BFR32 ligger mellom to større kulturminneområder men det naturgitte landskapet skiller disse to områdene med en tydelig skrent i terrenget nord for BFR32. I tillegg utnyttes eksisterende infrastruktur med Strangsæterveien. Rådmannen mener de to store kulturminneområdene er så store at de hver om seg vil gi en betydelig bevaring av kulturhistorien og anser de positive effektene ved å benytte eksisterende infrastruktur som større enn de negative konsekvensene av utbygging.

Rådmannen mener KDP legger til rette for at BN1 ved Hundrekroningen og BN2 ved Synnfjellporten skal kunne komplementere hverandre og til sammen gi ett komplett tilbud til hyttefolk og dagsturister innenfor området. KDP har lagt føringer slik at disse to områdene ikke skal kunne bli helt like. Rådmannen mener begge lokalitetene er strategisk godt plassert ved viktige utfartsparkeringer og knutepunkt i turtilbud sommer som vinter og tett innpå FV196. BN1 benytter et areal som tidligere er berørt. Arealet skal også inneha en større utfartsparkering. Rådmannen foreslår dog å rette formålet til kombinert formål da området skal kunne inneha forretninger.

Gråberga og fjerning av BFR11:

Rådmannen imøteser innspillet og fjerner BFR11 da arealet ikke gir planområdet Synndalen noe utover andre lokaliteter.

Rådmannen må her gjøre oppmerksom på at Gråberga ved fjerning av BFR11 kun innehar en mulighet for inntil 15 tomter og en anselig kostnad knyttet til etablering av felles va-nett med tilkobling til Nordrumsætra. Rådmannen er bekymret for at kostnadene rundt tilkobling til felles va-nett begynner å bli veldig krevende for så få tomter og anbefaler at det legges inn et tilleggskrav til reguleringsplanområdet i B13 der en beskriver fremtidig scenario dersom felles va-nett blir for kostnadskrevende og dermed ikke gjennomført. Rådmannen vil samtidig minne om sak 101/16 28 sept.2016 om fradeling av 8 tomter med følgende klausul; om samordning av planlegging og utbygging av felles va-nett med Nordre Land kommune i tråd med VA-plan for kommunedelplan Synnfjell Øst.

Rådmannen foreslår derfor et tilleggskrav i B13 med følgende to mulige scenarioer: Reguleringsplanområdet kan ved bortfall av en felles va løsning med tilknytting til Nordrumsætra lage en va-plan med felles løsning for alle hyttene innenfor dette reguleringsplanområdet. Ved en slik løsning kan reguleringsplanområdet nyttegjøre seg de tomtene som ligger i eksisterende reguleringsplan, men alle nye tomter i KDP bør bortfalle. Skulle dette også vise seg å ikke være gjennomførbart grunnet kostnader, utfordrende tekniske løsninger og/eller uforsvarlige terrenginngrep bør hytteenheter holdes til et minimum, da konsekvensen vil være å videreføre tette tanker på permanent basis. Ved en slik løsning foreslås det at alle nye tomter i KDP bortfaller og at eksisterende regulerte og eksisterende ubebygde fradelte tomter ikke kan benyttes. I tillegg bør det ikke tillates anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger). Før vedtak av reguleringsplan Gråberga må det foreligge en utbyggingsavtale som organiserer og sikrer planlegging, finansiering, gjennomføring og drift i tråd med overordnet VA-plan og KDP med hensyn på både midlertidige og fremtidig va-løsninger i Gråberga samt reguleringsplanområdets bidrag inn i øvrig selvkostområde for vann og avløp.

Slugulia og nye arealer:

Rådmannen har vært kjent med ønske om hytter på vestsiden av Synnfjorden og er i utgangspunktet enig i at i en ideell situasjon skulle området vært tilknyttet et felles vann og avløpsnett for å sikre Synnfjorden som mulig fremtidig vannkilde. Men nå er oppdraget til Rådmannen å se på en næringsbasert hytteutvikling der landskapet og andre elementer ligger til rette for det. Rådmannen har foretatt en grovprosjektering av et VA- anlegg på vestsiden av Synnfjorden. Anlegget som Rådmannen legger til grunn som mest rasjonelt, er basert på selvføll av avløp fra Slugulia til et lavbrekk sør for Torkelhagenfeltet. Derfra pumpes avløp til Gråberga. Videre trengs en kloakkpumpestasjon nederst i Torkelhagenfeltet. Det må også etableres minst ett vannlager i form av ett utjevningsbasseng i området ved Slugulia. Til sammen blir VA- anlegget minst 5 km. langt, frem til planlagt utbygging i Gråberga. Et grovestimat etter samme mal som resten av VA-planen viser en mulig kostnad på kr. 25 mill. for et slikt VA- nett. Det er videre foretatt en vurdering av det antall tomter

en potensielt kan få plassert i området. Rådmannen mener dette høyst kan dreie seg om 20-30 tomter da området er utfordrende med tanke på bratt terreng, skredfare og nærhet til fjorden, med en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen.. Hele området er relativt skrånende og det vil derfor være utfordrende og få til adkomstveier på tvers av terrenget. Det vil dermed i stor grad kun være områder langsmed eksisterende vei parallelt med fjorden der det er mulig å bygge. Området ligger flott til i forhold til fjorden men totalen med skygge, terreng og va-tilgang gjør at området er mindre egnet enn flere andre felter som heller ikke er medtatt i denne omgang.

Rådmannen vurderer det dithen at det ikke anbefales noen annen va – løsning for Slugulia der Synnfjorden benyttes som resipient da denne er en mulig fremtidig drikkevannskilde.

Spåtind Sport hotell og fjerning av BFR6/ økt areal:

Rådmannen er enig i at hyttefeltet ligger høyt og nært opp mot myrene og dermed er noe eksponert, men mener de bestemmelser som er gitt i B40 og B43 vil gi et styringsverktøy for å sikre god landskapstilpasning og tilnærming mot myrarealene ovenfor, se også tilsvar gitt for Nylen. Arealet vil gi meget attraktive tomter. Rådmannen mener de positive effektene av de planlagte tiltakene er større enn de negativ konsekvensene. Rådmannen har sett en økt grad av at området rundt Spåtind Sport hotell fungerer som en «motor» for utviklingen i Synndalen og foreslår at KDP skal satse bevisst på å styrke eksisterende næringsaktører i dette området og fullføre kommunens gode intensjoner om næringsvennlig utbygging av fjellet. Rådmannen foreslår derfor at utbyggingsarealet utvides for å imøtekomme investeringsbehov og tilrettelegge for at området blir attraktivt for profesjonelle utbyggingsaktører i hele planperioden. Byggefeltet som Rådmannen foreslår utvidet vil være godt synlig langs med alpinnedfarten, men en skånsom og godt tilpasset utbygging kan løfte området som destinasjon med varierte totemuligheter. Et viktig moment i destinasjonsbyggingen rundt hotellet er at en har mange muligheter for ulike tomter/hytter og aktiviteter innenfor gåavstand – dette er relativt unikt og bør forsterkes gjennom en godt tilrettelagt KDP.

Spåtind Sport hotell og fjerning av BFR1,BFR2, BFR3 og BFR4 og BIA1/ økt areal ved BFR1 og BFR3:

Utbygging nord for Rødekorshytten. Rådmannen ønsker å se på området under ett og legge til rette for å utvikle området til en helhetlig portal mellom «fjellheim» og bebygde arealer. Området nedenfor veien er allerede meget berørt og en slutføring av dette arealet med fremtidig skistadion, utfartsparkering og mulig løypebru vil kunne danne en flott ramme som innfallsport til fjellet. BFR1,2 og 3 kan komplementere dette tiltaket og markere grensen mellom «urørt» friluft og aktivitetsarealene i og rundt Spåtind Sport Hotell. Byggefeltene vil kunne gi meget attraktive tomter både grunnet nærhet til fjellet, men også de aktiviteter som tilligger arealet. Hytter nært inntil skiløyper og skistadion har tradisjonelt vært meget attraktive produkter og vil være viktige for markedsføringen av hyttemulighetene i området. Det er dog lagt inn

strengt krav til utnytting av området med bla. brede gjennomgående grønnstrukturer i B47 og 48.

Rådmannen mener de positive effektene av de planlagte tiltakene er større enn de negative konsekvensene og ønsker samtidig å vise til Rådmannens oppdrag med å sette ut i livet planprogrammets målsetning om Spåtind som ett av tre satsningsområder, Samfunnsdelens og SNU - planens uttalte prioritering av næring og reiseliv. Fjernes både BFR1,2,3 og 6 er dette over halvparten av utviklingsmulighetene til området rundt Spåtind Sport hotell og næringsaspektet vil dermed bli dertil redusert. Videre vil Rådmannen minne om behovet for en omfattende oppgradering av VA- nettet. Denne utbyggingen vil forutsette et visst utbyggingsvolum for å få dekt kostnadene ved va- utbyggingen og andre investeringsbehov i aktiviteter og oppgradering av alpinbakke med mer i området rundt Spåtind Sport Hotell. Også her vurderer Rådmannen det dithen at en økt satsning på dette området vil styrke hele Synndalen som hyttedestinasjon og foreslår å utvide arealet ved BFR1 og BFR3.

For BFR3 kan ikke Rådmannen se annet enn at det er mulig innenfor det store arealet som er avsatt i BIA2 og få til en omlegging av traseene som tilfredstiller kravene til FIS-godkjenning av konkurranseløypene. Rådmannen mener den totale utnytting av området vil være mest hensiktsmessig med forslått arealbruk. Men Rådmannen anbefaler å imøtekomme spesifisering om Fis godkjenning og tar dette inn i bestemmelsene for BFR3.

Konklusjon :

8. *Fritidboligfeltet BFR61 og 62 i Nylene beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
9. *Fritidboligfeltet BFR52,53,54 og 55 i Åssætra beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
10. *Fritidboligfeltet BFR48 , Storslåttet revideres som vist i vedlagt KDP kart.*
11. *Fritidboligfeltet BFR15, Klevmosæterhøgda beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
12. *Fritidboligfeltene BFR32 og 33 i Krokhølen beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
13. *Næringsområdet BN1 endres til kombinertformål og beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
14. *Turist og friluftsførålet BFT2 beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
15. *Fritidboligformålet BFR11 fjernes og kravene til reguleringsplanområdet Gråberga får følgende tillegg i B13:
Reguleringsplanområdet kan ved bortfall av en felles va løsning med tilknytting til Nordrumsætra lage en va-plan med felles løsning for alle hyttene innenfor dette reguleringsplanområdet. Ved en slik løsning kan reguleringsplanområdet nyttegjøre seg de tomtene som ligger i eksisterende reguleringsplan, mens alle nye tomter i KDP bortfaller. Skulle dette vise seg og ikke være gjennomførbart grunnet kostnader,*

utfordrende tekniske løsninger og/eller uforsvarlige terrenginngrep skal hytteenheter holdes til et minimum da konsekvensen vil være å videreføre tette tanker på permanent basis. Ved en slik løsning skal alle nye tomter i KDP bortfalle og eksisterende regulerte og eksisterende ubebygde fradelte tomter ikke benyttes. I tillegg tillates ikke anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger).

16. Hytteområdet Slugulia – Torkelhagenfeltet beholdes som LNF som vist i vedlagt KDP kart

17. Fritidsboligfeltet BFR6, Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart

18. Fritidsboligfeltet BFR1 , Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart

19. Fritidsboligfeltet BFR3 , Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart

20. Fritidsboligfeltet BFR4 og 2 og BIA1 , Spåtind beholdes som vist i vedlagt KDP kart

Fellestiltak:

Innspill:

Her ønsker Rådmannen avklaring på noen hovedaspekter vedrørende organisering, gjennomføring og hvilke tiltak som skal gjennomføres.

Kort sammenstilling av innspillene:

Organisering/gjennomføringsorgan:

- Oppland Fylkesmann er svært positive til at kommunen påtar seg arbeidet med å være gjennomføringsorgan
- SDU mener kommunen ikke bør være gjennomføringsorgan da dette burde være utenfor kommunens naturlig oppgavefelt. De mener videre at denne oppgaven bør ligge hos SDU da de representerer flest grunneiere og at de kan gjennomføre tiltakene rimeligere, med større tillitt og eierskap. SDU mener de kan ha avtaler med de to andre partene i planområdet.
- Synnfjell Hytteeierforening ønsker en etablering av et gjennomføringsorgan utenfor kommunen. Organisasjonen skal håndtere og koordinere utviklingen av tiltakene mens utbyggingen av tiltakene skal tildeles de utbyggere/grunneier som har tilhørighet/eierskap til området. Fellestiltak utenfor dette foreslås lagt ut på anbud.
- Ønske om en sammenslåing av alle tiltak under samme type organisering – ett rettferdighetsprinsipp
- Ønske om forhåndsfinansiering av fellestiltak
- Ønske om redusert sum avsatt til fellestiltak

Type tiltak og prioritering:

Rådmannen ønsker her å vise til vedlegg4, da det er svært mange og ulike vinklinger på dette momentet.

Men gjentakende momenter er bl.a;

- a) Ønske om en rulleskiløype lokalisert ved Spåtind Sport Hotell – høyt prioritert
- b) Ønske om tidligløyper i området rundt Krokhølen – Klevmosætervegen – høyt prioritert
- c) Ønske om utfartsparkeringer – høyt prioritert
- d) Ønske om trafikksikre ganglinjer
- e) Ønske om gang- og sykkelvei
- f) Ønske om fjerning av utfartsparkering i Åssætra
- g) Ønske om reduserte kostnader knyttet til fellestiltak
- h) Ønske om fjerning av GDT46 – turvei gjennom Skardberga (innsigelse fra FMO)
- i) Ønske om oppgradering av alpinbakken
- j) Ønske om tørre stier til fjells
- k) Ønske om fjerning av turvei til Knausen
- l) Ønske om omlegging/fjerning av trase gjennom Krokhølen
- m) Ønske om fjerning av turvei parsell Hotellet – Skjervungsbekken – Fremtidig skistadion
- n) Ønske om endret gjennomgående turvei til gjennom hyttefeltene øst for Synna

Vurdering :

Organisering/gjennomføringsorgan:

Rådmannen vil minne på opprinnelig ønske og vedtak gjennom planprogrammet der partene i fjellet ble oppfordret til å opprette en felles gjennomføringsorganisasjon på tvers av grunneiertilhørighet. Gjennom prosessen har dette vært forsøkt initiert av kommunen uten at partene har lyktes om en enighet om et felles organ. SDU har flere ganger spilt inn at de kan stille som gjennomføringsorgan, men de øvrige partene har ikke godtatt SDU som gjennomføringsorgan og kommunen ønsker ikke en situasjon der de andre partene trekker seg ut grunnet et evt. vedtak om SDU som gjennomføringsorgan. Gjennom prosessen ble det lagt frem et ønske om at kommunen skulle påta seg oppgaven som gjennomføringsorgan fra Statskog og SG. Etter en omfattende prosess vedtok formannskapet i sak 79/15 (09.10.15) at kommunen skulle være gjennomføringsorgan, men med en åpning for at dersom partene kom til enighet om ett felles organ før 1. gangs høring skulle dette benyttes som gjennomføringsorgan. Gjentatte og ulike forsøk har funnet sted uten at Rådmannen kan se at partene har kommet frem til en felles enighet om dette ved innspill til 1. gangs høring. Rådmannen følger opp vedtak gitt av 79/15 og viderefører foreslått løsning fra førstegangs høring med hensyn på gjennomføringsorgan og organisering av fellestiltak.

Rådmannen vil videre vise til samme vedtak med todeling av fellestiltakene der noe gjennomføres av gjennomføringsorganet og noe pålegges de aktuelle reguleringsplanområdene der tiltakene naturlig tilhører det gitte planområdet. Dette begrunnes også ut fra ønsket fra grunneiere/ utbyggere/hytteiere der de mener at de kan bygge tiltakene billigere med dugnadsarbeid og bruk av egne ressurser. Tiltakene er derfor foreslått todelt som kategori 1 (felles for alle) og kategori 2 (tiltak i reguleringsplanområder).

For forhåndsfinansiering av tiltak er Rådmannen selvfølgelig enig i at i en ideell verden skulle tiltakene vært forhåndsfinansiert. Men her viser Rådmannen til tidligere prosesser i dette arbeidet der det var et viktig moment fra grunneiere, utbyggere og politikere at fellestilltakene skulle finansieres gjennom salg av tomter. Dette er bifalt gjennom undertegnet intensjonsavtale. Hvorvidt grunneiere og utbyggere sammen klarer å forhåndsfinansiere tiltak i kategori 1 imøtesees dette og klargjøres gjennom arbeidet med utbyggingsavtaler og for kategori 2 er det slik planen er lagt frem opp til hvert reguleringsplanområde hvorvidt dette er mulig eller ikke.

Videre vil Rådmannen minne om den videre prosessen med organisering av fellestilltak kategori 1;

- a) Utbyggingsavtaler; arbeidet vil nå gå inn i en fase med utbyggingsavtaler som skal avløse intensjonsavtalene. Utbyggingsavtalene skal både sikre bidrag til finansiering og tillatelse til bruk av grunn til tiltak. Utbyggingsavtalene skal være likelydende, men utformes og underskrives med hver enkelt grunneier som får utbyggingsareal eller på annen måte blir berørt av tiltakene.
- b) Reguleringsplan for fellestilltak og vann og avløpstraseer samt prosjektering av disse utarbeides av kommunen.

Rådmannen imøtekommer bekymringen for kostnadsnivå tilknyttet fellestilltak og foreslår en reduksjon i kostnadsnivå tilknyttet til fellestilltakene ved å foreslå enkelte tiltak fjernet, redusert i omfang eller endret.

Type tiltak og prioritering:

Rådmannen ønsker her å vise til vedlegg 4, og administrative tilsvarende til de enkelte innspill da det er svært mange og ulike vinklinger på dette momentet. Innspillene er ulike både i form av type tiltak, kvaliteter og kostnadsnivå og lokalisering, men en del sammenfallende ønsker er uttrykt gjennom ønske om rulleskiløype, tidligløyper og utfartsparkeringer. Rådmannen vil i det følgende oppsummere foreslått tiltak og justeringer av KDP med følgende oppsummering:

1) Tiltak som ikke foreslås tatt med som fellestilltak:

- a) Oppgradering av alpinbakken; Rådmannen har ved flere anledninger kommunisert at alpinbakken i nåværende kommersielle form ikke kan motta økonomisk støtte som fellestilltak. Eier av anlegget har signalisert at de ønsker å fortsette med et kommersielt anlegg. Rådmannen er også usikker på hvorvidt en kan benytte PBL §17 og forholdsmessighet hvis både rulleskiløype og alpinbakken skulle finansieres som fellestilltak, da begge anlegget i større grad vil gavne aktiviteten rundt Spåtind Sport Hotell enn øvrige deler av dalen som f. eks. Nylén. Vil det da være riktig at alle skulle bidra likt inn i fellestilltakspotten? Rådmannen er dog enig i at alpinbakken er svært viktig for hele planområdet som destinasjon og oppfordrer til at næringsaktører, utbyggere og grunneiere ser på en felles mulighet for å løfte dette tiltaket, men da utenfor verktøyet KDP. Tiltaket på oversiden av veien inkl. forlengelse av skiheisen kan igangsettes umiddelbart da dette er i tråd med eksisterende plan og fremtidig KDP. Hvorvidt anlegget skal forlenges over FV 196 må utredes nærmere gjennom en ny reguleringsplan.

- b) Tidligløype – Sæterrunden; Runden går i store partier i åpen myr og over et stort parti med kulturminner og Rådmannen kan derfor ikke anbefale denne opparbeidet som tidligløype – Rådmannen vil dog minne på tidligere kommunikasjon der vi har etterspurt en tiltaksplan for skiløper og stier fra brukerne – der vi kan se på hvilke mindre tiltak som kan utføres uten plan og som kan gjøre at runden kanskje kan prepareres noe før om høsten og beholdes lengre om våren.
- c) Tørre stier i eksisterende traseer til snaufjell; Noe enkel tilrettelegging av tørre stier til snaufjell kan gjennomføres uten plan. Rådmannen har jfr. ovenfor etterspurt en tiltaksplan fra brukerne der vi kan gå igjennom hvilke mindre tiltak som kan gjennomføres. For øvrig vil Rådmannen vise til foreslått turvei opp til Knausen som tilrettelegger for en tørr turvei for alle opp i et opplevelsesrikt snaufjellsområde med flott utsikt mot Langsua nasjonalpark. Rådmannen ønsker å påpeke viktigheten av å tilrettelegge for alle inn mot snaufjell og kan ikke se tilsvarende muligheter langs eksisterende turstier. Denne turveien kan kanskje senere forlenges videre inn i Skjervungsfjellet.
- d) Gang- og sykkelvei langs FV196; En gang- og sykkelvei vil i større eller mindre strekninger avstedkomme store utfordringer med terreng, nærføring og inngrep overfor eksisterende hytter, høye kostnader og nødvendige avklaringer med Statens vegvesen og Fylkeskommunen. Rådmannen mener tiltaket kan være gjennomførbart i korte strekninger, men at dette vil medføre svært høye kostnader og være tidkrevende. Det vil også være en utfordring å få et avklart forhold rundt eierskap og driftsansvar for en fremtidig gang- og sykkelvei. Gjennom dialog med Fylkeskommunen har det blitt pekt på at Nordre Land først må prioritere FV196 foran andre tiltak i kommunen i sine innspill til Handlingsplan for Fylkeskommunale veier for deretter å evt. bli prioritert av Fylkeskommunen i samme handlingsplan. Fylkeskommunen viser videre til sine prioriteringer som ofte er gitt ut fra ÅDT og strekninger med skoletransport. Rådmannen er av den oppfatning at det beste trafiksikkerhetstiltaket er å fysisk skille kjørende og myke trafikanter og sammenbinde fokusområdene innenfor planen med en relativt rettlinjert struktur. Rådmannen har etter analyser, befaringer og erfaringer fra andre destinasjoner kommet frem til at en gjennomgående trase fra Nylen - via Synnfjellporten og Krokhølen til Spåtind Sport Hotell gir flest positive ringvirkninger. Dette gir brukerne et trafiksikkert, opplevelsesrikt og nytt alternativ i fjellet. Et alternativ som i dag ikke er brukt - da det ikke finnes - men som vi mener vil bli benyttet på lik linje som f. eks. Folkestien gjennom Dokka.

2) Tiltak som foreslåes fjernet:

- a) Turvei gjennom Skardberga: GTD 46 foreslåes tatt ut i sin helhet da denne vil skape ferdsel i et våtmarksområde som innehar særlig bevaringsverdig karakter.
- b) Rulleskiløype ved Krokhølen; Rådmannen er enig i vurderingen av at planområdet kun trenger en rulleskiløype og at denne bør ligge ved Spåtind Sport Hotell. Rådmannen anbefaler derfor at trasen gjennom Krokhølen relokaliseres noe for å unngå de mest sårbare elveslettene og reduseres i bredde til 2 meter i den indre traseen. Den ytre traseen langsmed elva Synna anbefales som 3 meter bred og da som en del av tidligløypenettet med runde om

Krokhølen – Hansehoppet -Synnfjellporten – Klevmosætervegen-
Svinningsæter bru – Krokhølen.

- c) Turvei parsell fra Spåtind Sport Hotell - Skjervungsbekken - Fremtidig skistadion; Rådmannen ser nødvendigheten av å redusere tiltakene turvei/tidligløype noe. Rådmannen mener dog det er svært viktig å sikre gode ferdselsårer gjennom kommunedelplanarbeidet og foreslår derfor å videreføre justerte varianter av turvei fra Spåtind Sport Hotell til Skjervungsbekken og tilbake mot fremtidig skistadion, men da kun som arealfestede tiltak og ikke fellestiltak som kreves opparbeidet.
- d) Åssætra utfartsparkering; Det har vært en av flere grunnleggende prioriteter å finne et areal for en utfartsparkering så høyt mot snaufjellet som mulig. Denne prioriteringen bunner i et behov for en enkel og tilrettelagt tilgang for alle til snaufjell og da også for folk uten hytte i planområdet og folk med nedsatt funksjonsevne. Kommunedelplan Synnfjell Syd er nå vedtatt med en slik adkomst til snaufjellet og Spåtindplataet i Hugulia. Denne gir dagsturister en etterlengtet mulighet nært opp mot snaufjellet. En foreslått omlegging av tidligløype/turvei gjør at denne passerer forbi Nordrumsætra nær endelausmyrene og toppen av høydedraget mellom Synndalen og Dokksfløy. Her forslår Rådmannen å legge inn en utfartsparkering på inntil 50 biler. Denne utfartsparkeringen vil da gi en enkel adkomst til tilrettelagte turdrag langsetter åpne vidder samt Nordrumsætra besøksstøl. Rådmannen mener at ny utfartsparkering ved Nordrumsætra i lag med utfartsparkering ved fremtidig skistadion vil tilfredsstillende behovet for enkel tilgang til vidder og snaufjell og foreslår dermed at SPA8 kan utgå.

3)Tiltak som foreslås videreført som fellestiltak kategori 1 i prioritert rekkefølge; Ut fra en samlet vurdering av innspill og en helhetlig vurdering av interesser og behov innenfor planområdet vurderer Rådmannen følgende liste.(For flere detaljer og begrunnelser vises til vedlegg 4):

- a) Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell i størst mulig grad i eksisterende konkurranseløype – trase fastsettes gjennom reguleringsplan – ca. 2km. asfaltert og 5 meter bred med belysning.
- b) Tidligløypeparseller Synnfjellporten – Hansehoppet – Hundrekroning og Strangsæterveien- Svinningsæter bro, 3 meter bred gruset toppflate inkl. utfartsparkering ved Hansehoppet og Svinningsæter bro, med fiskerampe og broer.
- c) Utfartsparkering ved Nordrumsætra.
- d) Turvei parseller Hundrekroningen – Strangsæterveien og Svinningsæter bro – Gråberga, 2 meter bred gruset toppflate inkl. utfartsparkering ved Gråberga og rasteplass ved Synndammen.
- e) Turvei parsell Gråberga – Fremtidig skistadion, 2 meter bred gruset toppflate, inkl. 2 rasteplasser og der det er mulig sammenfallende med vann og avløpstraseen.
- f) Tilførselsløype/Turvei parsell Hansehoppet – Nylen, 2 meter bred gruset toppflate inkl. bro over Synna og utfartsparkering nord for Nylen.
- g) Enkel tidligløype/Turveiparsell Fremtidig skistadion – Knausen, 2 meter gruset toppflate inkl. rasteplasser.

4a) Tiltak som foreslås videreført som fellestiltak kategori 2 i de ulike reguleringsplanområdene;

- a) Nylen - turvei fra utfartsparkering og inn i reguleringsplanområdet.
- b) Åssætra – tradisjonell sti fra nytt byggeområde til Hansehoppet.
- c) Storslåtte – tidligløype gjennom reguleringsplanområdet som vist på vedlegg 1.
- d) Klevmosætervegen – tidligløype gjennom reguleringsplanområdet som vist på vedlegg 1.
- e) Huldreheimen – tidligløype som vist på vedlegg 1.
- f) Krokhølen – tidligløype langsmed Synna fra Hundrekroningen til Strangsæterveien som vist på vedlegg 1.
- g) Spåtind Sport Hotell – utfartsparkering ved fremtidig skistadion.

4b) Tiltak som foreslås videreført som fellestiltak kategori 2 i sammenheng med ulike næringstiltak da tiltakene er nært knyttet opp mot den aktivitet som næringsutbyggingen vil avstedkomme:

- h) Storslåtte – utfartsparkering ved Synnfjellporten næringsområde
- i) Krokhølen – utfartsparkering ved Hundrekroningen næringsområde
- j) Krokhølen – universelt utformet badeplass ved Lavoen næringsområde
- k) Spåtind Sport Hotell – utfartsparkering ved næringsområde sør for Hotellet

Konklusjon :

- 1) Fellestiltakene organiseres i kategori 1 og 2
- 2) Nordre Land kommune står som gjennomføringsorgan for fellestiltak kategori 1 jfr. føringer gitt i KDP.
- 3) Nordre land kommune regulerer og prosjekterer fellestiltak kategori 1 jfr. føringer gitt i KDP.
- 4) KDP stiller krav om avsatt kr. 40.000,- pr. fritidsenhet avsatt til gjennomføring av fellestiltak kategori 1. Oppfølges med utbyggingsavtaler
- 5) Følgende fellestiltak tillegges kategori 1 i følgende prioritet:
 - 1 Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell
 - 2 Tidligløype parsell Synnfjellporten- Hansehoppet- Hundrekroningen og parsell Strangsæterveien – Svinningsæter bro, inkl. utfartsparkering ved Hansehoppet og Svinningsæter bro
 - 3 Utfartsparkering ved Nordrumsætra
 - 4 Turvei parsell Hundrekroningen – Strangsæterveien og parsell Svinningsæterbro – Gråberga bro, inkl. utfartsparkering ved Gråberga
 - 5 Turvei parsell Gråberga bro – Fremtidig skistadion
 - 6 Tilførselsløype/Turvei parsell Hansehoppet – Nylen, inkl. utfartsparkering nord for Nylen
 - 7 Enkel tidligløype/turvei parsell Fremtidig skistadion - Knausen
- 6) Følgende fellestiltak tillegges kategori 2 og kreves bygd gjennom reguleringsplanområdene:
 - a. Tidligløyper gjennom Krokhølen, Huldreheimen, Klevmosætervegen og Storslåtte
 - b. Utfartsparkeringer ved Synnfjellporten, Hundrekroningen, sør for Hotellet og ved Fremtidig skistadion
 - c. Badeplass i Krokhølen ved Lavoen

- 7) Nordre Land Kommune går i tillegg til å bidra med regulering og prosjektering inn med følgende bidragssum:til gjennomføring av tiltak 1 og 2.i kategori 1 jfr. planprogram.
- 8) Kommunalt bidrag til vedlikehold av fellestiltak kategori 1 videreføres gjennom et arbeid med en kommunal ski og løypeplan parallelt med KDP prosessen.

Massetak :

Her ønsker Rådmannen avklaring på noen hovedaspekter vedrørende antall og lokalisering av massetak/massedeponi.

Innspill :

Kort sammenstilling av innspillene:

Innspillene har ulike tanker om antall og lokalisering av massetak med hensyn på bl.a. drivverdighet, bruk av friluftsområder og urørt mark, støybelastninger, bruk av eksisterende masser, påvirkning på tekniske installasjoner og visuell synlighet jfr. vedlegg 4.

Innspillene berører;

- 1 Åssætra massetak (BRU1)– ønske om videreføring, utvidelse og massedeponi
- 2 Dokksfløy massetak (BRU2) – ønske om fjerning av massetaket grunnet synlighet, bruk av urørt mark, støy og påvirkning på overføringstunnelen og tilhørende tekniske installasjoner
- 3 Dokksfløy overskuddsmasser fra tunnelproduksjon – ønske om mulighet for å ta ut eksisterende masser og evt. tilliggende grusrygg
- 4 Massetak i Nylene – ønske om videreføring av eksisterende massetak

Vurdering:

KDP vil avstedkomme et stort behov for varierte og godkjente masser ved fremtidig utbygging av både byggefelter, va- anlegg og annen infrastruktur. Rådmannen vil sikre tilgang på masser innenfor planområdet. Videre har det vært et fokus for KDP og sikre denne type aktivitet i få, kommersielt drivverdige tiltak der påvirkning på hyttefelt, natur og friluftsområder blir minimalisert. Det har derfor vært et vesentlig moment i KDP å jobbe målrettet mot noen få og store massetak/deponier med god lokalisering, der små og spredte eksisterende massetak og deponier istandsettes og tilbakeføres.

Rådmannen mener derfor det vil være et behov for 2 større massetak som innehar alle de fraksjonene som kommende utbygging vil trenge. Det er pr. nå også en viss grad av usikkerhet knyttet til godkjenning av masser innenfor både BRU1 og 2 og Rådmannen vil derfor i kommunedelplanen sikre tilgang til masser ved å tilrettelegge for begge arealene. Rådmannen vil dog foreslå å skjerpe kravene til BRU2 i forhold til både sikkerhet, utredning av potensielle kulturminner og visuell synlighet. Videre foreslås det å legge til rette for at overskuddsmassene nedenfor Dokksfløy kan nyttiggjøres såfremt det fremlegges en godkjenning av massene. Rådmannen vil dog minne på at det vil være en utfordring knyttet til å få massene fra Dokksfløy godkjente siden kvaliteten på disse massene er svært uhomogene. Eksisterende tilliggende «urørte» grusmasser anbefales ikke benyttet i denne omgang. Dette da området er noe dårlig tilgjengelig med bratt adkomst. Rådmannen

anbefaler derfor ikke å legge til rette for annet uttak enn av eksisterende overskuddsmasser i området.

Rådmannen mener at massetaket i Nylen - som forøvrigt mange andre mindre massetak og deponi i planområdet - ikke er forenlig med planens intensjon om få og drivverdige tiltak med gode lokaliseringer som ikke vil være til sjenanse for nåværende eller fremtidig hyttebebyggelse og aktivitet knyttet til dette.

Konklusjon :

1. Åssætra massetak (BRU1) – videreføres som foreslått i KDP med mulighet for utvidelse og krav om revidert reguleringsplan.
2. Dokksfløy massetak (BRU2) – videreføres som foreslått i KDP med følgende tilleggskrav til reguleringsplan; konsekvensutredning av kulturminner, ivaretagelse av visuell synlighet og utredning og ansvarliggjøring i forhold til en evt. påvirkning på overførselstunnel og tilhørende tekniske installasjoner.
3. Dokksfløy overskuddsmasser fra tunnelproduksjon – legges inn som LNF men med et bestemmelsesområde som tillater bruk av overskuddsmasser hvis det fremlegges dokumentasjon på godkjenning av masser. Området skal ikke ta i bruk eksisterende tilliggende urørte grusmasser.
4. Massetak i Nylen – fjernes som beskrevet i foreslått KDP

Administrasjonens innstilling:

Rådmannen vil råde formannskapet til å fatte slikt vedtak:

Vann og avløp :

1. *KDP skal tilrettelegge for en fremtidig vannkilde i Synnfjorden*
2. *KDP skal tilrettelegge for ett felles vann og avløpsnett for hele planområdet med unntak av Nysæter og eksisterende hytter i Slugulia/Torkelhagenfeltet.*
3. *KDP skal tilrettelegge for et renseanlegg ved Nordrumsætra. Reguleringsplan påstartes omgående.*
4. *KDP skal tilrettelegge for midlertidige vannkilder gjennom eksisterende borehull og økt tilførsel gjennom flere borehull i umiddelbar nærhet til eksisterende vannverk på Klevmosæterhøgda og ved Nordrumsætra.*
5. *KDP skal tilrettelegg for mulig bruk av midlertidige løsninger med tette tanker i Nylen og Åssætra for inntil henholdsvis 30 og 20 nye hytter.*
6. *KDP skal tilrettelegge for et nytt hovedledningsnett på østsiden av elva Synna.*
7. *KDP skal tilrettelegge for at selvkostområdet finansieres gjennom et administrativt gebyr fast sum) og anleggsbidrag (varierende fra reguleringsplanområde til reguleringsplanområde) samt årlige avgifter.*

Byggeområder :

8. *Fritidboligfeltet BFR61 og 62 i Nylen beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
9. *Fritidsboligfeltet BFR52,53,54 og 55 i Åssætra beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
10. *Fritidboligfeltet BFR48, Storslåttet revideres som vist i vedlagt KDP kart.*
11. *Fritidsboligfeltet BFR15, Klevmosæterhøgda beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
12. *Fritidsboligfeltene BFR32 og 33 i Krokhølen beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
13. *Næringsområdet BN1 endres til kombinertformål og beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
14. *Turist og friluftsføringsområdet BFT2 beholdes som vist i vedlagt KDP kart.*
15. *Fritidsboligformålet BFR11 fjernes og kravene til reguleringsplanområdet Gråberga får følgende tillegg i B13:*
 - a. *Reguleringsplanområdet kan ved bortfall av en felles va løsning med tilknytting til Nordrumsætra lage en va-plan med felles løsning for alle hyttene innenfor dette reguleringsplanområdet. Ved en slik løsning kan reguleringsplanområdet nyttegjøre seg de tomtene som ligger i eksisterende reguleringsplan, mens alle nye tomter i KDP bortfaller. Skulle dette vise seg og ikke være gjennomførbart grunnet kostnader, utfordrende tekniske løsninger og/eller uforsvarlige terrenginngrep skal hytteenheter holdes til et minimum da konsekvensen vil være å videreføre tette tanker på permanent basis. Ved en slik løsning skal alle nye tomter i KDP bortfalle og eksisterende regulerte og eksisterende ubebygde fradelte tomter ikke benyttes. I tillegg tillates ikke anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger).*
16. *Hytteområdet Slugulia – Torkelhagenfeltet beholdes som LNF som vist i vedlagt KDP kart*
17. *Fritidsboligfeltet BFR6, Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart*
18. *Fritidsboligfeltet BFR1 , Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart*
19. *Fritidsboligfeltet BFR3 , Spåtind utvides som vist i vedlagt KDP kart*
20. *Fritidsboligfeltet BFR4 og 2 og BIA1 , Spåtind beholdes som vist i vedlagt KDP kart*

Fellestiltak :

21. *Fellestiltakene organiseres i kategori 1 og 2*
22. *Nordre Land kommune står som gjennomføringsorgan for fellestiltak kategori 1 jfr. føringer gitt i KDP.*
23. *Nordre land kommune regulerer og prosjekterer fellestiltak kategori 1 jfr. føringer gitt i KDP.*

24. KDP stiller krav om avsatt kr. 40.000,- pr. fritidsenhet avsatt til gjennomføring av fellestiltak kategori 1. Oppfølges med utbyggingsavtaler
25. Følgende fellestiltak tillegges kategori 1 i følgende prioritet:
26. Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell
27. Tidligløype parsell Synn fjellporten- Hansehoppet- Hundrekroningen og parsell Strangsæterveien – Svinningseter bro, inkl. utfartsparkering ved Hansehoppet og Svinningseter bro
28. Utfartsparkering ved Nordrumsætra
29. Turvei parsell Hundrekroningen – Strangsæterveien og parsell Svinningseterbro – Gråberga bro, inkl. utfartsparkering ved Gråberga
30. Turvei parsell Gråberga bro – Fremtidig skistadion
31. Tilførselsløype/Turvei parsell Hansehoppet – Nylen, inkl. utfartsparkering nord for Nylen
32. Enkel tidligløype/turvei parsell Fremtidig skistadion - Knausen
33. Følgende fellestiltak tilleggs kategori 2 og kreves bygd gjennom reguleringsplanområdene:
34. Tidligløyper gjennom Krokhølen, Huldreheimen, Klevmosætervegen og Storslåtte
35. Utfartsparkeringer ved Synn fjellporten, Hundrekroningen, sør for Hotellet og ved Fremtidig skistadion
36. Badeplass i Krokhølen ved Lavoen
37. Nordre Land Kommune går i tillegg til å bidra med regulering og prosjektering inn med følgende bidragssum:til gjennomføring av tiltak 1 og 2.i kategori 1 jfr. planprogram.
38. Kommunalt bidrag til vedlikehold av fellestiltak kategori 1 videreføres gjennom et arbeid med en kommunal ski og løypeplan parallelt med KDP prosessen.

Massetak:

39. Åssætra massetak (BRU1)– videreføres som foreslått i KDP med mulighet for utvidelse og krav om revidert reguleringsplan.
40. Dokksfløy massetak (BRU2) – videreføres som foreslått i KDP med følgende tilleggskrav til reguleringsplan; konsekvensutredning av kulturminner, ivaretagelse av visuell synlighet og utredning og ansvarliggjøring i forhold til en evt. påvirkning på overførselstunnel og tilhørende tekniske installasjoner.
41. Dokksfløy overskuddsmasser fra tunnelproduksjon – legges inn som LNF men med et bestemmelsesområde som tillater bruk av overskuddsmasser hvis det fremlegges dokumentasjon på godkjenning av masser. Området skal ikke ta i bruk eksisterende tilliggende urørte grusmasser.
42. Massetak i Nylen – fjernes som beskrevet i foreslått KDP

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. mai 2017

Jarle Snekkestad
rådmann

Hege Mikkelstuen

