

## Synnfjell Øst Kommunedelplan 2017 – 2029

Vi viser til den foreliggende kommunedelplanen som er lagt ut til offentlig ettersyn. Dokumentet er omfattende og er, etter vår oppfatning et godt grunnlag for det videre planleggingsarbeidet i området.

### Planprinsipper og konsekvenser

Planen legger opp til fortetting av eksisterende hytteområder og at mulige nye hytteområder legges tett inntil eksisterende hytteområder.

Vi er enige i et slikt prinsipp

- Det er arealbesparende
- Store områder blir liggende som "friareal", noe som blir en viktig del av det produktet som skal markedsføres
- Det bidrar til rimeligere infrastruktur
- Det kan bidra til at det blir færre aktører å forholde seg til

Ovennevnte planprinsipp medfører også utfordringer. For de grunneierne som får hyttetomter på sin eiendom betyr det en betydelig inntektsmulighet, mens de grunneierne som ikke får hyttetomter på sin eiendom må holde friareal uten noen form for kompensasjon. Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag (heretter kalt SDU) er innforstått med denne problemstillingen og har forsøkt å gjøre noe med det.

Dette kommer vi tilbake til senere.

SDU er også i prinsippet enig i at det må etableres omfattende fellestiltak, både som en del av produktet som skal markedsføres overfor eksisterende og potensielle hytteeiere og for andre som ønsker å drive rekreasjon og friluftsliv i området.

Spørsmålet er omfang, standard og finansiering.

### Utmarkslaget, planprosessen og kommunen

SDU har eksistert i mange år, og har vært en avgjørende bidragsyter til utviklingen i Synnfjell Øst.

Allerede i 2010 var en klar over behovet for en ny kommunedelplan for området og SDU startet arbeidet med revisjon av vedtekter og praktiske ordninger for finansiering og gjennomføring av fellestiltak og innkreving og utbetaling av fellesarealavgift til grunneiere som en følge av konsentrert utbygging må holde friareal eller fellesareal.

Gjennom hele denne prosessen var det kontinuerlig kontakt med politikere, administrasjon og aktuelle fagpersoner. Disse deltok i samtaler og på ulike møter i utmarkslaget.

SDU fikk et klart inntrykk av at det var felles forståelse for at det skulle gjennomføres felles planlegging og utjevning mellom grunneiere som ble tildelt utbyggingsmuligheter og de som måtte holde friareal.

Reviderte vedtekter ble vedtatt på sluttet av 2012 og dermed hadde SDU hjemmel til å kreve inn kapital til fellestiltak og utjevning blant medlemmene sine. Senere er dette fulgt opp med

avtaler om innbetaling til fellesarealkasse og fellestiltak. Disse avtalene er underskrevet av alle medlemmer som har potensielle utbyggingsområder.

Det skal også nevnes at SDU har vedtatt avtaler om leie av grunn til stier og løyper og avtaler om framføring av infrastruktur, herunder vann og avløp.

I løpet av prosessen har en håndfull personer meldt seg ut av utmarkslaget. Noen av disse har etablert et eget grunneierlag.

SDU forventet at kommunen skulle forholde seg til et utmarkslag og overraskelsen ble stor da en fikk inntrykk av at kommunen heller bidro til oppfølging av de som brøt ut av det store fellesskapet enn å forholde seg til den sammenslutningen som representerer 80 % av det aktuelle arealet i området og som kan dokumentere vilje til å delta i finansiering og gjennomføring av fellestiltak og forpliktende fordeling mellom grunneiere.

Dette må oppfattes som en spesiell holdning fra kommunens side.

Det er denne situasjonen som har skapt misstillit til og forsinkelse av planprosessen.

### **Eierskap til kommunedelplanen**

Kommunen har vektlagt at det skal skapes eierskap til planen. Det er viktig, særlig for dem som i sin tid skal gjennomføre planen, nemlig grunneierne. Eierskap bygger på troverdighet, åpenhet og tillit. I denne saken er det særlig tilliten som har sviktet og det er av avgjørende betydning at tilliten bygges opp igjen i det videre planarbeidet. Det har liten praktisk betydning om planlegger og kanskje politikerne føler eierskap til planen hvis ikke grunneierne som skal gjennomføre planen føler et slikt eierskap.

### **Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst**

Kommunen ønsker næringsbasert hytteutvikling i området uten at det er definert hvilke næringsutøvere dette dreier seg om.

Dersom det skal utløses næringsutvikling i området må det starte med at den enkelte grunneier som får tildelt hyttetomter finner det interessant og ikke minst lønnsomt å omsette tomter eller selv utvikle næring med grunnlag i egne tomter.

Den første og viktigste betingelsen blir at det oppfattes som lønnsomt å omsette tomter og at det er et marked som er villig til å betale.

SDU er bekymret for kostnadene som ser ut til å påløpe før eller i forbindelse med at en tomt skal omsettes. Det gjelder både omfanget og standarden på fellestiltak og infrastruktur.

Omfanget og prioritering av fellestiltak er omtalt i et annet kapittel i denne uttalelsen.

Det mange reagerer på er standard og enhetskostnader for fellestiltakene. For en praktiker er det uforståelig at en meter med skiløype skal koste 4 - 5 ganger mer en nyanlegg av en skogsbilveg klasse 3, eller at turvei skal koste mer enn gjennomsnittskostnaden med en skogsbilveg som nevnt.

Vi viser i den forbindelse til vedlegg utarbeidet av Landbruksdirektoratet og SSB. (Vedlegg 1)

### **Gjennomføring av fellestiltakene**

I løpet av planprosessen har det utviklet seg til tre aktører som alle skal ha ansvar for finansiering og gjennomføring av fellestiltakene.

Ulike gjennomføringsorgan har vært diskutert. Når planen legges ut er det kommunen som beskrives som gjennomføringsorgan.



For det første oppfatter vi det slik at dette ikke er en naturlig oppgave for en kommune å påta seg.

For det andre mener vi at SDU som representerer de fleste grunneiere og det meste av arealet i området vil kunne påta seg denne oppgaven. Dette vil i tilfelle måtte skje ved at det inngås en avtale med de to øvrige aktørene i området.

SDU er av den oppfatning at dette vil bli en rimeligere løsning og en løsning som skaper tillit og eierskap til finansiering og gjennomføring hos de som skal betale ordningen, nemlig grunneierne.

### **Utbyggingsavtaler**

SDU oppfatter det slik at skal framforhandles og underskrives to utbyggingsavtaler for hver enkelt grunneier.

SDU er av den oppfatning at det allerede er underskrevet avtaler som garanterer finansiering av fellestiltak for alle SDU s medlemmer som er relevante i denne sammenheng.

I alle tilfelle er det slik at Plan og bygningsloven har strenge krav til forhandlinger og gjennomføring av utbyggingsavtaler og forholdet mellom den ytelsen grunneierne påtar seg ansvaret for, den nytten de har av tiltakene og eventuell påvirkning av omkringliggende områder.

Vi viser i den forbindelse til vedlagte utredning fra advokatfirmaet Thallaug ANS. (Vedlegg 2)

Videre ønsker vi å sette et kortfattet fokus på:

### **Fellestiltak**

#### **Gjennomgående sti. (Vedlegg 3 Kart. Nytt forslag farget Rødt.)**

SDU er enig i at det må være mulig å gå fra Nylen til Spåtind på en sti/vei.

Dette er viktig for de forskjellige hytteområdene slik at man på en sikker måte kan komme fra et område til et annet og til næringsområdene uten å bruke bil.

Fra Nylen til Synnfjellporten bør denne stien ligge på den fremtidige VA løsningen som går langs synnfjellvegen på østsiden av elva.

Dette vil gjøre utbyggingen av stien billigere og bedre tilrettelagt. Den planlagte stien på denne strekningen krysser elva og går i tett granskog på vestsiden av elva.

Hytteboere på Åsetra vil ha den planlagte stien ned på Hansehoppet med bru over elva og sti til Synnfjellporten eller de kan bruke Åseterbrua for å komme på stien.

Fra Synnfjellporten vil det være praktisk å bygge ut skiløypa som går gjennom hyttefeltene til Huldreheimen som sti. Da vil denne trasseen også kunne fungere som ei tidligløype ski.

Fra Synnfjellporten til Hundrekroningen bru må stien bygges på østsia av elva.

Fra Huldreheimen via sydenden av Synnfjorden til Spåtind bør en bruke fremtidige VA løsning som sti.

På denne måten vil det være lettere å komme frem over de forskjellige eiendommer og det vil være et betydelig beløp å spare.

Det settes spørsmålstegn ved nødvendig å bygge ut så mye som påtenkt mellom Hundrekroningen bru og Svinningseter bru. Dette bør vurderes nøyere.

Den "grønne stien" på vestsiden av Synna fra Øytjernsetervegen over Synna til Hansehoppet og stien fra Svinningseter bru til Gråberga bør etter vår mening strykes av planen. Det samme gjelder sti fra Spåtind til Knausen. Denne biten for å komme lettere til Skjervangsfjellet ser vi ikke nytten av.

Drift og vedlikehold av Fellestiltakene må vurderes i denne sammenheng. Det må settes av eksempelvis 10% av det som betales inn til fellestiltaken i et fond for vedlikehold. Gjennomføringsorganet har disposisjonsretten til disse midlene.

### **Ski og tidligløyper.** (Vedlegg 3 Kart. Nytt forslag farget Blå.)

SDU er i stor grad enig i det foreslåtte løypenettet.

Det er planlagt tidligløype på Krokhølen.

Denne vil etter vår mening ikke være helt optimal da snø på høsten stort sett kommer først i høyden, som ved Spåtind og høgda mellom Nordrumsætra og Klemosætra.

SDU mener en tidligløype rundt Endelausmyra vil bli et bedre og billigere alternativ.

Ved å bruke veien inn til Slettom (denne er ikke tegnet inn på kartet) og barklegge myra over til hyttefellet og eksisterende løype tilbake til Nordrumsseterveien. På denne måten vil en få en flott tidligløype som slipper å krysse veier og tilførselsløype fra Synnfjellporten og hytteområdene gjennom enkle tiltak på eksisterende løype.

### **Rulleskiløype**

SDU er enig i at vi trenger ei rulleskiløype.

Denne må bygges i øvre delen av trasèen til FIS-løypa ( konkurranseløypa) ved Spåtind og ikke som foreslått ved Krokhølen.

Dette vil være en stor fordel for alle parter. Hotellet vil få den i sitt nærområde og den vil være en naturlig del til sommerbruk av en fremtidig skistadion. Det bør også fjernes hyttetomter som legger beslag på bruken og muligheter ei slik løype kan gi.

Det bør også vurderes at skistadion flyttes nedenfor Oppsjøvegen der det i dag er tilrettelagt med strøm og påbegynt et midlertidig stadionbygg.

Fremtidig servisebygg og parkeringsarealer bør ligge på øvre siden av veggen og det må sikres arealer for videre utvikling.

## **Utbyggingsområder**

Hvert reguleringsområde har utarbeidet sine kommentarer, disse følger som nummererte vedlegg.

### **R 9 Nysætra.** Vedlegg 4a og 4b

Det ble åpnet for omfordeling av tidligere tomter i området Nysætra.

Vigdis Opdal 10 – 12 tomter lagt til sin eiendom 77/3 i området nord for Nysætra.

**R8 Nylen.** Vedlegg 5a, 5b og 5c

Tomter til Øivind Bratlien er falt ut av planen. Ønskes tilbake.

Lars Arne Klevmoen ønsker tomter lagt inn på 86/1 ved ny avkjøring til Krestenhaugen. Her er tomter fra tidligere.

Irene Nordrum v/Kjell Reidar Bakken har sendt inn eget innspill.

I dette området ønskes ett nytt veisystem slik at en slipper å kjøre gjennom hele hyttefeltet for å komme til den siste hytten. Dette ønskes ved en ny vei fra syd fra Nylen gjennom hyttefeltet og ut på Øytjernsetervegen. Den påtenkte veg nedenfra kuttes.

Skiløyper i området legges litt om for å tilpasses de planlagte endringer. Masseuttak beholdes.

**R7 Åsetra.** Vedlegg 6a og 6b

Grunneierne ser det urealistisk å få finansiert VA slik kommunedelplanen er utformet i dag. Utfartsparkering ønskes slettet. Da all kjøring hit vil gå gjennom eksisterende hytteområde har dette negative konsekvenser for miljø og trafikksikkerhet.

Justering av planlagte veitrasseer.

Idar Egil Finstuen ønsker tomter på sin eiendom 70/15. Det går en sti opp mot Flæen over eiendommen og grunneier ønsker en eventuell utfartsparkering øverst i området. Se kart.

**R6 Synfjellporten / Storslåttet** Vedlegg 7

Eva Røste Bjerke eier av eiendom 88/14 ønsker tomter. Det samme ønskes av Aamodt på eiendom 88/23. De ønsker tomter, men har ikke fått.

Her ønskes utbygd tidligløype på høgda. Se kart.

Det bygges ut riggplass.

Eksisterende massetak ved Dokksfløydammen er tatt vekk. Dette ønskes tilbakeført.

**R5 Krokhølen.** Vedlegg 8

Flytte næringsområdet fra Krokhølen til Synnfjellporten.

Kutte ut den "grønne stien" fra Svinningseter bru til Gråberga.

**R3 R4 Klevmosetervegen – Vesleslåtte - Huldreheimen.** Vedlegg 9a og 9b

Noe justeringer på skiløype.

Justeriger på veger og tomteområder. Marit Lygra på eiendom 84/12 ønsker fortetting på området uten båndlegging pga fornminner. Her er allerede etablert nødvendig infrastruktur. Benytte ubenyttet kapasitet på VA-nett.

**R2 Synnseter.** Vedlegg 10

Her er det grunneiere som ønsker tomter.

Tomter som i dag ligger inntil skibakken er tatt vekk. Disse ønskes lagt tilbake og benytte allerede etablerte tiltak og veger til nye hyttetomter.

**R1 Slugulia/Gråberga.** Vedlegg 11a og 11b

Her er det flere grunneiere som ønsker tomter.

Flere tomter gjør at utbygging av VA vil lønne seg og området vil bli netto bidragsyter til VA nordfra. Redusert forurensing fra gammelt hyttefelt (96 hytter) er også en miljøgevinst. Hyttefelt og utfartsparkering på Gråberga nedre ønskes strøket. Utfartsparkering langs vegen med lett adkomst, bør beholdes og utvikles.



Ny scooterkjørt skiløype lagt mellom Slugulivegen og Synnfjorden. Skiløype fra Slugulifeltet og bort til Rødekors-løypa.

### **Næringsbygg og sentrumsutvikling**

I kommunedelplanen er det avsatt 2 områder Krokhølen og Synnfjellporten til næringsformål.

Synnfjellporten er allerede etablert. SDU ser det som avgjørende for utviklingen i Synndalen få samlet all næringsvirksomhet innenfor ett område. Nå er det planlagt riggområde sør for Synnfjellporten og der vil det bli aktivitet. Kommuneplanens arealdel gir også føringer tilsvarende dette.

### **Utfartsparkering.**

Parkering ved Nylen, Øytjernsetervegen, Synnfjellporten, Krokhølen, Svinningseter bru, Gråberga og Spåtind støtter SDU.

SDU ønsker ikke å gå inn for parkering på Åsetra og Gråberga nedre. (Se innspill R7 og R1.)

### **Vann og avløp.**

SDU ser at det må bygges ut mer vann og avløp.

Dersom planlagte utbygging skal komme må det bygges nytt renseanlegg og mer utbygging av vann og avløp.

Hva som skal bygges ut og rekkefølge må fagpersonell uttale seg om.

SDU mener at renseanlegg løses av kommunen.

Slugulia er tatt ut av kommunedelplanen. Begrunnelse er at det ville bli for dyrt å bygge ut VA. (Se innspill R1.)

I dag finnes det ca. 95 hytter i området. Dersom det hadde blitt lagt inn en del nye tomter i området så ville det etter vår oppfatning bli lønnsomt å bygge ut VA, og derved spare Synnfjorden for framtidig forurensing.

SDU mener at hvert enkelt område bør/kan belastes sin del av utbyggingen i henhold til prinsippet om nyttekostnad.

Eks.

Nylen / Åsetra belastes for bygging av VA fra sine områder frem til renseanlegg. Her er det ingen andre som har nytte av dette anlegget.

Nordrumsfeltet, Storslåtten, Klemosetra og Huldreheimen belastes utbygging i sitt område. (Ny gjennomgående grov kloakkledning i området.)

Krokhølen for sitt område.

Slugulia og Gråberga sitt område til Huldreheimen.

Spåtind og Synsetra på samme måte.

På denne måten må hvert område betale for nytteverdien de selv har for VA utbyggingen. Der det er felles nytte/bruk er alle impliserte med å betaler.

Forutsetningen for at dette skal lykkes er at det finnes et tilsynsorgan og at utbyggerne i de enkelte områdene får oppgaven med å gjennomføre utbyggingen.

I kommunens forslag til rettningslinjer heter det; «Før det fradeles nye tomter innenfor reguleringsplanområdene til utbyggingsformål skal overordnet hovedledningsnett jfr. VA-plan for Synnfjell Øst være fremført til reguleringsplanområdene.»

Dette gjør det i flere områder vanskelig å komme i gang og det må derfor tillates med midlertidige løsninger i de områder det er nødvendig for at utbygging skal kunne igangsettes.

Dersom det ikke finnes nok nye vannforekomster i området, for eksempel ved Stangen, er SDU enig i at Synnfjorden er en stor vannkilde som kan brukes.

### **Økonomiske konsekvenser.**

SDU synes de foreslåtte fellestiltak og VA utbygninger vil gi et for stort påslag til tomtsalg. Fellestiltakenes omfang reduseres, prisen pr løpende meter er for høy, og vi viser til priser på skogsbilveger fra Landbruksdirektorater og SSB. Vedlagt tabeller som viser gjennomsnittverdier. Se vedlegg 1

Vi har her laget ett oppsett med fellestiltak A, som viser kostpris pr. hyttetomt. (Vedlegg 12) Utgangspunkt 1200 tomter med 80% salg. Grunnlag 960 tomter.

Tabellene viser hvilke fellestiltak A kommunen ønsker og hvilke tiltak SDU ønsker.

Kommunens utregning bruker kommunens priser.

SDU bruker kr. 650,- pr. meter sti som en veid pris. Landbruksdirektoratet og SSB pris for skogsbilveg kl. 3 i 2015 har en veid snitt på ca kr. 600,- pr. meter skogsbilvei.

Ellers er det brukt kr. 200,- pr. meter barklegging tidligløype "Høgda".

Det er brukt kommunens priser på Rulleskiløype, Stor og Lita Bru.

Vi tør å trekke den konklusjonen at Fellestiltak typa A bør maksimalt være kr 30.000,- pr. utbygd tomt.

Vår utregning viser at råtomtpris kommer opp i 511 tusen. (Vedlegg 13)

Dette er så høyt at flere av våre medlemmer som er interessert i tomter sier de vil trekke seg og derved vil prisen på utbygging stige.

Det er derfor i alles interesse å redusere noe på fellestiltakene og finne rasjonelle og rimelige løsninger på VA utbyggingen.

Det kan heller ikke settes rekkefølgebestemmelser som utelukker de antatt beste tomtene.

Det er de dyreste tomtene som er prisledene for resten av området.

Nord Torpa, 13. desember 2016

Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag

Arnstein Klemoen

leder



15438/16

22. 12. 16.

143

12/2762

116

Nordre Land kommune  
Postboks 173  
2882 Dokka

Dokka, 14. desember 2016

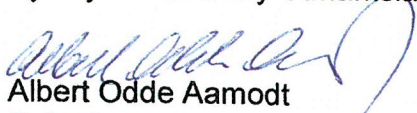
Kommunedelplan Synnfjell Øst 2017 – 2029

Vedlagt følger innspill til kommunedelplan fra Synnfjell Dokksfløy Utmarksla SA.

Våre innspill ligger vedlagt på datapinn.

Med vennlig hilsen

Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag SA

  
Albert Odde Aamodt  
Sekretær



## Synnfjell Øst Kommunedelplan 2017 – 2029

Vi viser til den foreliggende kommunedelplanen som er lagt ut til offentlig ettersyn. Dokumentet er omfattende og er, etter vår oppfatning et godt grunnlag for det videre planleggingsarbeidet i området.

### Planprinsipper og konsekvenser

Planen legger opp til fortetting av eksisterende hytteområder og at mulige nye hytteområder legges tett inntil eksisterende hytteområder.

Vi er enige i et slikt prinsipp

- Det er arealbesparende
- Store områder blir liggende som "friareal", noe som blir en viktig del av det produktet som skal markedsføres
- Det bidrar til rimeligere infrastruktur
- Det kan bidra til at det blir færre aktører å forholde seg til

Ovennevnte planprinsipp medfører også utfordringer. For de grunneierne som får hyttetomter på sin eiendom betyr det en betydelig inntektsmulighet, mens de grunneierne som ikke får hyttetomter på sin eiendom må holde friareal uten noen form for kompensasjon. Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag (heretter kalt SDU) er innforstått med denne problemstillingen og har forsøkt å gjøre noe med det.

Dette kommer vi tilbake til senere.

SDU er også i prinsippet enig i at det må etableres omfattende fellestiltak, både som en del av produktet som skal markedsføres overfor eksisterende og potensielle hytteeiere og for andre som ønsker å drive rekreasjon og friluftsliv i området.

Spørsmålet er omfang, standard og finansiering.

### Utmarkslaget, planprosessen og kommunen

SDU har eksistert i mange år, og har vært en avgjørende bidragsyter til utviklingen i Synnfjell Øst.

Allerede i 2010 var en klar over behovet for en ny kommunedelplan for området og SDU startet arbeidet med revisjon av vedtekter og praktiske ordninger for finansiering og gjennomføring av fellestiltak og innkreving og utbetaling av fellesarealavgift til grunneiere som en følge av konsentrert utbygging må holde friareal eller fellesareal.

Gjennom hele denne prosessen var det kontinuerlig kontakt med politikere, administrasjon og aktuelle fagpersoner. Disse deltok i samtaler og på ulike møter i utmarkslaget.

SDU fikk et klart inntrykk av at det var felles forståelse for at det skulle gjennomføres felles planlegging og utjevning mellom grunneiere som ble tildelt utbyggingsmuligheter og de som måtte holde friareal.

Reviderte vedtekter ble vedtatt på sluttet av 2012 og dermed hadde SDU hjemmel til å kreve inn kapital til fellestiltak og utjevning blant medlemmene sine. Senere er dette fulgt opp med

avtaler om innbetaling til fellesarealkasse og fellestiltak. Disse avtalene er underskrevet av alle medlemmer som har potensielle utbyggingsområder. Det skal også nevnes at SDU har vedtatt avtaler om leie av grunn til stier og løyper og avtaler om framføring av infrastruktur, herunder vann og avløp.

I løpet av prosessen har en håndfull personer meldt seg ut av utmarkslaget. Noen av disse har etablert et eget grunneierlag.

SDU forventet at kommunen skulle forholde seg til et utmarkslag og overraskelsen ble stor da en fikk inntrykk av at kommunen heller bidro til oppfølging av de som brøt ut av det store fellesskapet enn å forholde seg til den sammenslutningen som representerer 80 % av det aktuelle arealet i området og som kan dokumentere vilje til å delta i finansiering og gjennomføring av fellestiltak og forpliktende fordeling mellom grunneiere.

Det må oppfattes som en spesiell holdning fra kommunens side.

Det er denne situasjonen som har skapt misstillit til og forsinkelse av planprosessen.

### **Eierskap til kommunedelplanen**

Kommunen har vektlagt at det skal skapes eierskap til planen. Det er viktig, særlig for dem som i sin tid skal gjennomføre planen, nemlig grunneierne. Eierskap bygger på troverdighet, åpenhet og tillit. I denne saken er det særlig tilliten som har sviktet og det er av avgjørende betydning at tilliten bygges opp igjen i det videre planarbeidet. Det har liten praktisk betydning om planlegger og kanskje politikerne føler eierskap til planen hvis ikke grunneierne som skal gjennomføre planen føler et slikt eierskap.

### **Næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst**

Kommunen ønsker næringsbasert hytteutvikling i området uten at det er definert hvilke næringsutøvere dette dreier seg om.

Dersom det skal utløses næringsutvikling i området må det starte med at den enkelte grunneier som får tildelt hyttetomter finner det interessant og ikke minst lønnsomt å omsette tomter eller selv utvikle næring med grunnlag i egne tomter.

Den første og viktigste betingelsen blir at det oppfattes som lønnsomt å omsette tomter og at det er et marked som er villig til å betale.

SDU er bekymret for kostnadene som ser ut til å påløpe før eller i forbindelse med at en tomt skal omsettes. Det gjelder både omfanget og standarden på fellestiltak og infrastruktur. Omfanget og prioritering av fellestiltak er omtalt i et annet kapittel i denne uttalelsen.

Det mange reagerer på er standard og enhetskostnader for fellestiltakene. For en praktiker er det uforståelig at en meter med skiløype skal koste 4 - 5 ganger mer en nyanlegg av en skogsbilveg klasse 3, eller at turvei skal koste mer enn gjennomsnittskostnaden med en skogsbilveg som nevnt.

Vi viser i den forbindelse til vedlegg utarbeidet av Landbruksdirektoratet og SSB. (Vedlegg 1)

### **Gjennomføring av fellestiltakene**

I løpet av planprosessen har det utviklet seg til tre aktører som alle skal ha ansvar for finansiering og gjennomføring av fellestiltakene.

Ulike gjennomføringsorgan har vært diskutert. Når planen legges ut er det kommunen som beskrives som gjennomføringsorgan.



For det første oppfatter vi det slik at dette ikke er en naturlig oppgave for en kommune å påta seg.

For det andre mener vi at SDU som representerer de fleste grunneiere og det meste av arealet i området vil kunne påta seg denne oppgaven. Dette vil i tilfelle måtte skje ved at det inngås en avtale med de to øvrige aktørene i området.

SDU er av den oppfatning at dette vil bli en rimeligere løsning og en løsning som skaper tillit og eierskap til finansiering og gjennomføring hos de som skal betale ordningen, nemlig grunneierne.

### **Utbyggingsavtaler**

SDU oppfatter det slik at skal framforhandles og underskrives to utbyggingsavtaler for hver enkelt grunneier.

SDU er av den oppfatning et det allerede er underskrevet avtaler som garanterer finansiering av fellestiltak for alle SDU s medlemmer som er relevante i denne sammenheng.

I alle tilfelle er det slik at Plan og bygningsloven har strenge krav til forhandlinger og gjennomføring av utbyggingsavtaler og forholdet mellom den ytelsen grunneierne påtar seg ansvaret for, den nytten de har av tiltakene og eventuell påvirkning av omkringliggende områder.

Vi viser i den forbindelse til vedlagte utredning fra advokatfirmaet Thallaug ANS. (Vedlegg 2)

Videre ønsker vi å sette et kortfattet fokus på:

### **Fellestiltak**

#### **Gjennomgående sti. (Vedlegg 3 Kart. Nytt forslag farget Rødt.)**

SDU er enig i at det må være mulig å gå fra Nylen til Spåtind på en sti/vei.

Dette er viktig for de forskjellige hytteområdene slik at man på en sikker måte kan komme fra et område til et annet og til næringsområdene uten å bruke bil.

Fra Nylen til Synnfjellporten bør denne stien ligge på den fremtidige VA løsningen som går langs synnfjellvegen på østsiden av elva.

Dette vil gjøre utbyggingen av stien billigere og bedre tilrettelagt. Den planlagte stien på denne strekningen krysser elva og går i tett granskog på vestsiden av elva.

Hytteboere på Åssetra vil ha den planlagte stien ned på Hansehoppet med bru over elva og sti til Synnfjellporten eller de kan bruke Åseterbrua for å komme på stien.

Fra Synnfjellporten vil det være praktisk å bygge ut skiløypa som går gjennom hyttefeltene til Huldreheimen som sti. Da vil denne trasseen også kunne fungere som ei tidligløype ski.

Fra Synnfjellporten til Hundrekroningen bru må stien bygges på østsia av elva.

Fra Huldreheimen via sydenden av Synnfjorden til Spåtind bør en bruke fremtidige VA løsning som sti.

På denne måten vil det være lettere å komme frem over de forskjellige eiendommer og det vil være et betydelig beløp å spare.



Det settes spørsmålstegn ved nødvendig å bygge ut så mye som påtenkt mellom Hundrekroningen bru og Svinningseter bru. Dette bør vurderes nøyere.

Den "grønne stien" på vestsiden av Synna fra Øytjernsetervegen over Synna til Hansehoppet og stien fra Svinningseter bru til Gråberga bør etter vår mening strykes av planen. Det samme gjelder sti fra Spåtind til Knausen. Denne biten for å komme lettere til Skjervangsfjellet ser vi ikke nytten av.

Drift og vedlikehold av Fellestilltakene må vurderes i denne sammenheng. Det må settes av eksempelvis 10% av det som betales inn til fellestilltaket i et fond for vedlikehold. Gjennomføringsorganet har disposisjonsretten til disse midlene.

**Ski og tidligløyper.** (Vedlegg 3 Kart. Nytt forslag farget Blå.)  
SDU er i stor grad enig i det foreslåtte løypenettet.

Det er planlagt tidligløype på Krokhølen.

Denne vil etter vår mening ikke være helt optimal da snø på høsten stort sett kommer først i høyden, som ved Spåtind og høgda mellom Nordrumsætra og Klemosætra.

SDU mener en tidligløype rundt Endelausmyra vil bli et bedre og billigere alternativ.

Ved å bruke veien inn til Slettom (denne er ikke tegnet inn på kartet) og barklegge myra over til hyttefellet og eksisterende løype tilbake til Nordrumsseterveien. På denne måten vil en få en flott tidligløype som slipper å krysse veier og tilførselsløype fra Synnfjellporten og hytteområdene gjennom enkle tiltak på eksisterende løype.

### **Rulleskiløype**

SDU er enig i at vi trenger ei rulleskiløype.

Denne må bygges i øvre delen av trasèen til FIS-løypa ( konkurranseløypa) ved Spåtind og ikke som foreslått ved Krokhølen.

Dette vil være en stor fordel for alle parter. Hotellet vil få den i sitt nærområde og den vil være en naturlig del til sommerbruk av en fremtidig skistadion. Det bør også fjernes hyttetomter som legger beslag på bruken og muligheter ei slik løype kan gi.

Det bør også vurderes at skistadion flyttes nedenfor Oppsjøvegen der det i dag er tilrettelagt med strøm og påbegynt et midlertidig stadionbygg.

Fremtidig servisebygg og parkeringsarealer bør ligge på øvre siden av veggen og det må sikres arealer for videre utvikling.

## **Utbyggingsområder**

Hvert reguleringsområde har utarbeidet sine kommentarer, disse følger som nummererte vedlegg.

### **R 9 Nysætra. Vedlegg 4a og 4b**

Det ble åpnet for omfordeling av tidligere tomter i området Nysætra.

Vigdis Opdal 10 – 12 tomter lagt til sin eiendom 77/3 i området nord for Nysætra.

**R8 Nylen.** Vedlegg 5a, 5b og 5c

Tomter til Øivind Bratlien er falt ut av planen. Ønskes tilbake.

Lars Arne Klevmoen ønsker tomter lagt inn på 86/1 ved ny avkjøring til Krestenhaugen. Her er tomter fra tidligere.

Irene Nordrum v/Kjell Reidar Bakken har sendt inn eget innspill.

I dette området ønskes ett nytt veisystem slik at en slipper å kjøre gjennom hele hyttefeltet for å komme til den siste hytten. Dette ønskes ved en ny vei fra syd fra Nylen gjennom hyttefeltet og ut på Øytjernsetervegen. Den påtenkte veg nedenfra kuttes.

Skiløyper i området legges litt om for å tilpasses de planlagte endringer. Masseuttak beholdes.

**R7 Åssetra.** Vedlegg 6a og 6b

Grunneierne ser det urealistisk å få finansiert VA slik kommunedelplanen er utformet i dag. Utfartsparkering ønskes slettet. Da all kjøring hit vil gå gjennom eksisterende hytteområde har dette negative konsekvenser for miljø og trafiksikkerhet.

Justering av planlagte veitrasseer.

Idar Egil Finstuen ønsker tomter på sin eiendom 70/15. Det går en sti opp mot Flæen over eiendommen og grunneier ønsker en eventuell utfartsparkering øverst i området. Se kart.

**R6 Synfjellporten / Storslåttet** Vedlegg 7

Eva Røste Bjerke eier av eiendom 88/14 ønsker tomter. Det samme ønskes av Aamodt på eiendom 88/23. De ønsker tomter, men har ikke fått.

Her ønskes utbygd tidligløype på høgda. Se kart.

Det bygges ut riggplass.

Eksisterende massetak ved Dokksfløydammen er tatt vekk. Dette ønskes tilbakeført.

**R5 Krokhølen.** Vedlegg 8

Flytte næringsområdet fra Krokhølen til Synfjellporten.

Kutte ut den "grønne stien" fra Svinningseter bru til Gråberga.

**R3 R4 Klevmosætervegen – Vesleslåtte - Huldreheimen.** Vedlegg 9a og 9b

Noe justeringer på skiløype.

Justeriger på veger og tomteområder. Marit Lygra på eiendom 84/12 ønsker foretting på området uten båndlegging pga fornminner. Her er allerede etablert nødvendig infrastruktur. Benytte ubenyttet kapasitet på VA-nett.

**R2 Synnseter.** Vedlegg 10

Her er det grunneiere som ønsker tomter.

Tomter som i dag ligger inntil skibakken er tatt vekk. Disse ønskes lagt tilbake og benytte allerede etablerte tiltak og veger til nye hyttetomter.

**R1 Slugulia/Gråberga.** Vedlegg 11a og 11b

Her er det flere grunneiere som ønsker tomter.

Flere tomter gjør at utbygging av VA vil lønne seg og området vil bli netto bidragsyter til VA nordfra. Redusert forurensing fra gammelt hyttefelt (96 hytter) er også en miljøgevinst. Hyttefelt og utfartsparkering på Gråberga nedre ønskes strøket. Utfartsparkering langs vegen med lett adkomst, bør beholdes og utvikles.



Ny scooterkjørt skiløype lagt mellom Slugulivegen og Synnfjorden. Skiløype fra Slugulifeltet og bort til Rødekors-løypa.

### **Næringsbygg og sentrumsutvikling**

I kommunedelplanen er det avsatt 2 områder Krokhølen og Synnfjellporten til næringsformål.

Synnfjellporten er allerede etablert. SDU ser det som avgjørende for utviklingen i Synndalen få samlet all næringsvirksomhet innenfor ett område. Nå er det planlagt riggområde sør for Synnfjellporten og der vil det bli aktivitet. Kommuneplanens arealdel gir også føringer tilsvarende dette.

### **Utfartsparkering.**

Parkering ved Nylen, Øytjernsetervegen, Synnfjellporten, Krokhølen, Svinningseter bru, Gråberga og Spåtind støtter SDU.

SDU ønsker ikke å gå inn for parkering på Åssetra og Gråberga nedre. (Se innspill R7 og R1.)

### **Vann og avløp.**

SDU ser at det må bygges ut mer vann og avløp.

Dersom planlagte utbygging skal komme må det bygges nytt renseanlegg og mer utbygging av vann og avløp.

Hva som skal bygges ut og rekkefølge må fagpersonell uttale seg om.

SDU mener at renseanlegg løses av kommunen.

Slugulia er tatt ut av kommunedelplanen. Begrunnelse er at det ville bli for dyrt å bygge ut VA. (Se innspill R1.)

I dag finnes det ca. 95 hytter i området. Dersom det hadde blitt lagt inn en del nye tomter i området så ville det etter vår oppfatning bli lønnsomt å bygge ut VA, og derved spare Synnfjorden for framtidig forurensing.

SDU mener at hvert enkelt område bør/kan belastes sin del av utbyggingen i henhold til prinsippet om nyttekostnad.

Eks.

Nylen / Åssetra belastes for bygging av VA fra sine områder frem til renseanlegg. Her er det ingen andre som har nytte av dette anlegget.

Nordrumsfeltet, Storslåttet, Klemosetra og Huldreheimen belastes utbygging i sitt område. (Ny gjennomgående grov kloakkledning i området.)

Krokhølen for sitt område.

Slugulia og Gråberga sitt område til Huldreheimen.

Spåtind og Synsetra på samme måte.

På denne måten må hvert område betale for nytteverdien de selv har for VA utbyggingen. Der det er felles nytte/bruk er alle impliserte med å betaler.

Forutsetningen for at dette skal lykkes er at det finnes et tilsynsorgan og at utbyggerne i de enkelte områdene får oppgaven med å gjennomføre utbyggingen.



I kommunens forslag til rettningslinjer heter det; «Før det fradeles nye tomter innenfor reguleringsplanområdene til utbyggingsformål skal overordnet hovedledningsnett jfr. VA-plan for Synnfjell Øst være fremført til reguleringsplanområdene.»

Dette gjør det i flere områder vanskelig å komme i gang og det må derfor tillates med midlertidige løsninger i de områder det er nødvendig for at utbygging skal kunne igangsettes.

Dersom det ikke finnes nok nye vannforekomster i området, for eksempel ved Stangen, er SDU enig i at Synnfjorden er en stor vannkilde som kan brukes.

### **Økonomiske konsekvenser.**

SDU synes de foreslåtte fellestiltak og VA utbygninger vil gi et for stort påslag til tomt salg. Fellestiltakenes omfang reduseres, prisen pr løpende meter er for høy, og vi viser til priser på skogsbilveger fra Landbruksdirektorater og SSB. Vedlagt tabeller som viser gjennomsnittverdier. Se vedlegg 1

Vi har her laget ett oppsett med fellestiltak A, som viser kostpris pr. hyttetomt. (Vedlegg 12)  
Utgangspunkt 1200 tomter med 80% salg. Grunnlag 960 tomter.

Tabellene viser hvilke fellestiltak A kommunen ønsker og hvilke tiltak SDU ønsker.

Kommunens utregning bruker kommunens priser.

SDU bruker kr. 650,- pr. meter sti som en veid pris. Landbruksdirektoratet og SSB pris for skogsbilveg kl. 3 i 2015 har en veid snitt på ca kr. 600,- pr. meter skogsbilvei.

Ellers er det brukt kr. 200,- pr. meter barklegging tidligløype "Høgda".

Det er brukt kommunens priser på Rulleskiløype, Stor og Lita Bru.

Vi tør å trekke den konklusjonen at Fellestiltak typa A bør maksimalt være kr 30.000,- pr. utbygd tomt.

Vår utregning viser at råtomtpris kommer opp i 511 tusen. (Vedlegg 13)

Dette er så høyt at flere av våre medlemmer som er interessert i tomter sier de vil trekke seg og derved vil prisen på utbygging stige.

Det er derfor i alles interesse å redusere noe på fellestiltakene og finne rasjonelle og rimelige løsninger på VA utbyggingen.

Det kan heller ikke settes rekkefølgebestemmelser som utelukker de antatt beste tomtene.

Det er de dyreste tomtene som er prisledene for resten av området.

Nord Torpa, 13. desember 2016

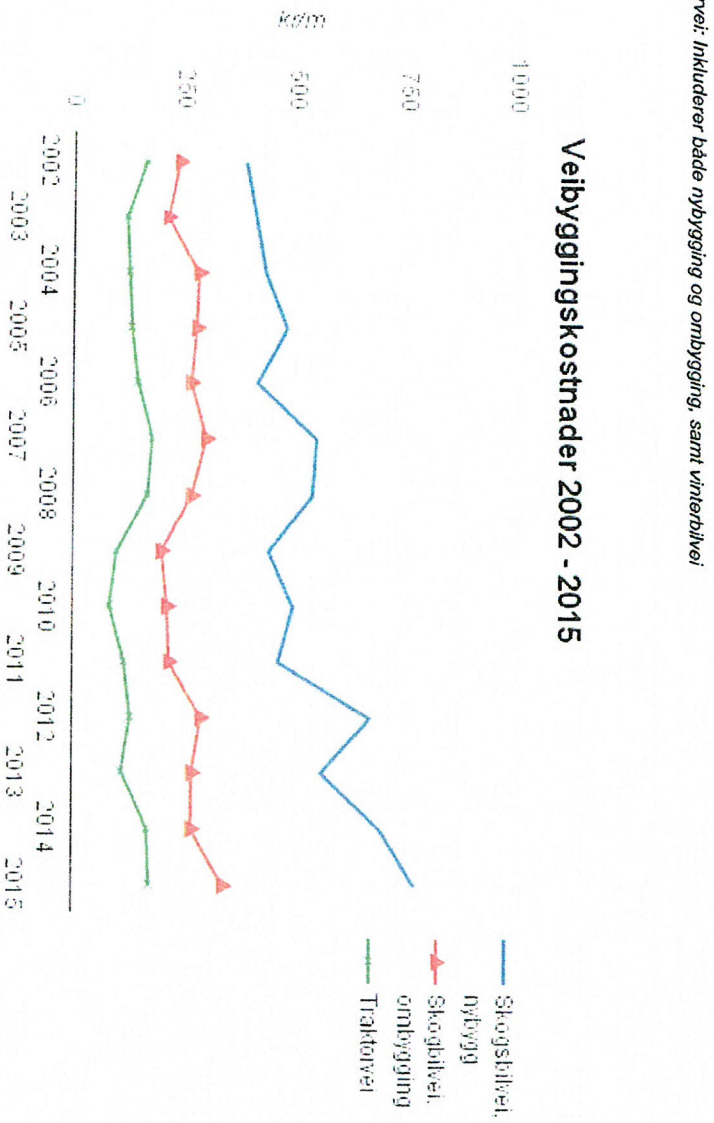
Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag

Arnstein Klemoen

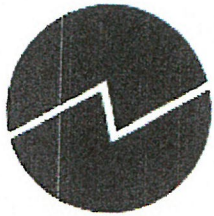
I leder

Veibyggingsskostnader, kr/m

Ar	Skogsbilvei, nybygg	Skogsbilvei, ombygging	Traktorvei	Traktorvei: Inkluderer både nybygging og ombygging, samt vinterbilvei
2002	385	237	162	
2003	408	210	118	
2004	430	281	124	
2005	479	277	130	
2006	413	266	145	
2007	546	300	178	
2008	537	267	167	
2009	439	200	99	
2010	495	213	83	
2011	462	218	116	
2012	668	290	130	
2013	559	270	111	
2014	692	269	169	
2015	769	340	174	



Kilde: Landbruksdirektoratet



# Statistisk sentralbyrå Statistics Norway

Skogsveier. Gjennomsnittlige anleggsutgifter etter type skogsbilvei, tilskudd, tid og statistikkvariabel

	2015
	Gjennomsnittlige anleggsutgifter
<b>Helårs skogsbilveger og sommerbilveger</b>	
Uten offentlige tilskudd	402

**Fotnote(r):**

Gjelder både nybygging og ombygging av vei.



## Økonomi

Ved bygging av nye skogsveier og ombygging av eksisterende veier, må nytten av tiltaket vurderes opp mot kostnadene.

Anleggskostnadene ved bygging av skogsveier varierer mye mellom regioner og mellom anlegg.

Tallene gjelder for 2013	Heltårs bilveier og sommerbilveier		Vinterbilveier og traktorveier	
	Nyanlegg	Ombygging	Nyanlegg	Ombygging
Totalt bygd (km)	83	314	196	57
Kostnad, kr pr. meter (gjennomsnitt)	645	271	61	51
Variasjon (gjennomsnitt, kr/m)	266 - 1 321	54 - 1 217	38 - 258	8 - 1819

Tabell: Anleggskostnader skogsveier – gjennomsnitt for landet.

Kilde: SSB

Variasjonen skyldes i stor grad faktorer som terrenghelling og byggegrunn (fjell, morene, myr). Samtidig påvirkes kostnadene av om det finnes egnede bærelagsmasser og toppgrus i nærheten (spesielt ved bygging av bilveier). Dette avgjør også i stor grad hvilken veiklasse det er lønnsomt å bygge. Det vil være anleggskostnaden og mengden skog som sokner til veien som avgjør om det er lønnsomt å bygge skogsvei, og om det skal bygges bil-, eller traktorvei. Utgangspunktet er skogsbilvei klasse 3. (landbruksbilvei).

## NOTAT

**Til:** Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag SA

**Fra:** Oddvar Myhren Møllerløkken

Ansvarlig advokat:  
Oddvar Møllerløkken

Vår ref.:  
OM/14059/OM

Deres ref.:

Lillehammer  
17. november 2016

### **MERKNADER OG INNSPILL TIL PLANFORSLAG – KOMMUNEDELPLAN SYNNFJELL ØST 2017-2029**

#### **INNLEDNING**

Det vises til forslag til kommunedelplan for Synnfjell Øst som ble lagt ut til offentlig ettersyn i midten av september 2016. Frist for merknader og innspill til planen er satt til 1. desember 2016. Disse innspill er således rettidig inngitt.

Vi forstår partene dithen at de tenker den eksisterende intensjonsavtale avløst av en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven når kommuneplan blir vedtatt. Fellestiltakene skal være en utbyggingsavtale som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Vi forstår også vårt klient dithen at de ikke ved vedtakelsen av intensjonsavtalen var blitt forespeilet det økonomiske omfanget som turstien alene skulle ha. Det totale omfanget av fellestiltak var noenlunde skissert, men det omfatter/kan omfatte mer enn kun tursti.

#### **GJENNOMFØRING AV FELLESTILTAK - UTGANGSPUNKT**

Vi forstår det slik at vår klient er av den oppfatning at de foreslåtte fellestiltak går ut over den grense til forholdsmessighet som plan – og bygningsloven gir for utbyggingsavtaler.

Forutsigbarhetsvedtaket som ble fattet av kommunestyret den 6. september 2016 uttaler for øvrig intet om det totale økonomiske omfanget og er kun et formelt vedtak for å kunne gå videre

**Advokatfirmaet Thallaug ANS**

Storgata 121, Pb. 354, NO-2602 Lillehammer, Tlf.: 61 27 99 50, Faks: 61 27 99 51

Org. nr.: 950 522 550 MVA, [www.thallaug.no](http://www.thallaug.no), [post@thallaug.no](mailto:post@thallaug.no)

222808



[www.advocatia.no](http://www.advocatia.no)



i prosessen med utbyggingsavtaler jf plan – og bygningsloven § 17-2. Det er da heller ikke vanlig at denne type vedtak legger noen absolutte rammer for hvor langt en avtale kan gå, det skal fremgå av selve avtalen/planen.

Intensjonsavtalen er videre også et dokument som ikke er bindende i henhold til plan – og bygningslovens system hvoretter det vil være det nevnte vedtak etter § 17-2 sammenholdt med arealplan som gir føringene. Det følger videre av § 17-7 at det kun kan gis samtykke til å fravike reglene om utbyggingsavtaler ved søknad til departementet dersom samfunnsmessige interesser tilsier det. Intensjonsavtalen blir i dette systemet en privatrettslig avtale mellom kommunen og gitte parter der kommunens rolle som planmyndighet ikke er knyttet til avtalen. I vårt tilfelle gir dog ikke intensjonsavtalen nok informasjon til å fremvise hvilken eksakt økonomisk forpliktelse og ramme partene påtar seg – og i alle tilfeller er denne kun en intensjonsavtale som senere er ment avløst av en utbyggingsavtale i lovens forstand. Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan for det aktuelle området er vedtatt.

## **KRAV OM NØDVENDIGHET OG FORHOLDSMESSIGHET**

I henhold til plan – og bygningslovens § 17-3 er det et generelt krav om nødvendighet og forholdsmessighet ved utbyggingsavtaler. Det er et krav som det ikke kan gjøres unntak fra.

Hovedkriteriet er at tiltaket/ene er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Avtalte tiltak må fylle et behov i området som er direkte knyttet til planen, eller dempe en ulempe som skapes av omgivelsene. Utbyggingen må være den direkte foranledningen til behovet for ytelsen, slik at det er en relevant og nær sammenheng mellom ytelsen og planens innhold. Ytelsen må tjene interessene i utbyggingsområdet. At tiltaket skal tjene interessene i utbyggingsområdet, innebærer likevel ikke at tiltaket skal være eksklusivt til nytte for utbyggingsområdet. Men tiltaket må ha en klar saklig sammenheng med planen, og fylle et behov direkte knyttet til planen.

Kravet om forholdsmessighet vil være en problemstilling i mange avtalesituasjoner. Kravet legger opp til at utbyggingen ikke skal finansiere annet enn den forholdsmessige delen denne utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

# THALLAUG

Vurdering av om opparbeiding av et tiltak er nødvendig og står i forhold til utbyggingen vil være en utfordring i mange situasjoner. Det er skjønsmessige vilkår man her har med å gjøre, og det er vanskelig å gi noen fasit. For eksempel vil verken hvilket behov en sti dekker eller hvilken andel av brukerne som vil komme fra utbyggingsområdet være enkelt å fastslå i alle tilfeller.

Vår klient er enig i at en tursti bidrar til området, men da er det i tilfelle en tursti gjennom sentrale deler av utbyggingsområdet som i større grad vil være nødvendig sammenholdt med utbyggingen.

Etter denne sides skjønn er en turveg til en slik kostnad som kommunedelplanen foreslår ikke forholdsmessig sett hen til utbyggingens art og omfang. Det er en meget større kostnad enn hva utbyggerne har kalkulert med, og sett hen til spørsmålet om nødvendighet blir kostnaden også i større grad uforholdsmessig.

De begrensninger som er satt ut fra nødvendighet og forholdsmessighet er gitt i loven for å hindre avtalevilkår som legger for stort press på økonomien i utbyggingsprosjekter, med de følger dette kan få for utbyggingsprosjektene gjennomførbarhet, tomtepriser og byggekostnader.

Det vises generelt til at forslaget slik det nå står etter vår vurdering vil vanskeliggjøre en realisering av planen etter kommunens intensjoner.

Med vennlig hilsen

**Advokatfirmaet Thallaug ANS**

Oddvar Myhren Møllerløyken

Advokat

om@thallaug.no







## Angående omfordeling av tomter innen R9.

Jeg har fått bare en tilbakemelding om interesse for flere tomter.

Vigdis Opdal sier hun har snakket med deg om dette og at dere så på mulige tomter på hennes eiendom i stræten-området og ved NordStrøm eiendommen som grenser opp til fylkesvegen nord for Arild Tingvold`s eiendom ved Nysetra. Hun er interessert i flere tomter.

Arild Tingvold var lite optimistisk på grunn av planleggings- og felleskostnader som han mente sammen med veg, vann og avløp ville føre til for høye priser på tomter ved Nysetra. Det kan være mulig at Tingvold jr. har andre tanker.

Heller ikke Ola Torgunsbøen var interessert i flere tomter sist jeg snakket med han.

Siden det ikke er åpnet for en liten utvidelse av R9, slik vi har tidligere foreslått, er det ikke flere aktuelle grunneiere innen området. Responsen fra de som står på lista har vært lik null ved invitasjoner til møter og spørsmål om tilbakemeldinger.

Personlig synes jeg noen av prosjektene som er foreslått å finansieres med en fellestiltaksavgift på nye tomter er noe urealistiske, lite gjennomtankt ? og har uberegnelige, store kostnader. Jeg mener det bør satses på fellestiltak som er ønsket fra hytteeierne og som gjør nye tomter mer attraktive.

Grunneierlaget bør stå som utbygger, da utbyggerne / grunneierne er de som best kan vurdere behovene og en fornuftig og økonomisk forsvarlig utvikling av fellestiltak.

En oppbinding av prioritert rekkefølge på tiltakene på et planleggingsstadium kan ha veldig uheldige konsekvenser hvis forutsetningene ikke innfris.

For R9 er det viktigst å få planlagt vanntilførsel, som bør være felles for alle i området. Dersom vann hentes fra foten av Nylsfjellet, vil det kunne vurderes alternative utslippsløsninger for mindre grupper med hytter. Det er varierende kvalitet på utslippsløsninger ved eksisterende hytter / boliger pr. idag.

For godkjente tomter ( 2005 ) som er fradelt er det alt innbetalt en sum pr. tomt til fellesanlegg, 15.-30.000 pr. tomt. Det blir dermed bare de nye tomtene som kommer som vil gi økte inntekter til fellestiltak. Med en antatt høy tomtekostnad, vil det være urealistisk å regne med en rask utbygging, om noen tomter skulle bli solgt. Det blir derfor store investeringer å ut med i starten for et par- tre utbyggere, og en litt stor sjanse å ta når det er avhengig av en usikker etterspørsel og et usikkert marked. Vi mener en mulig inntjening for 5-10 tomter ikke vil dekke investeringskostnadene og avgiftene som er forespeilet. Hva er da poenget med en slik utbygging i et område som det ikke satses på flere tomter.

For R9 ; 13.12.2016. Finn Taraldstad

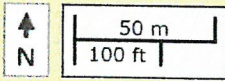


# Se eiendom

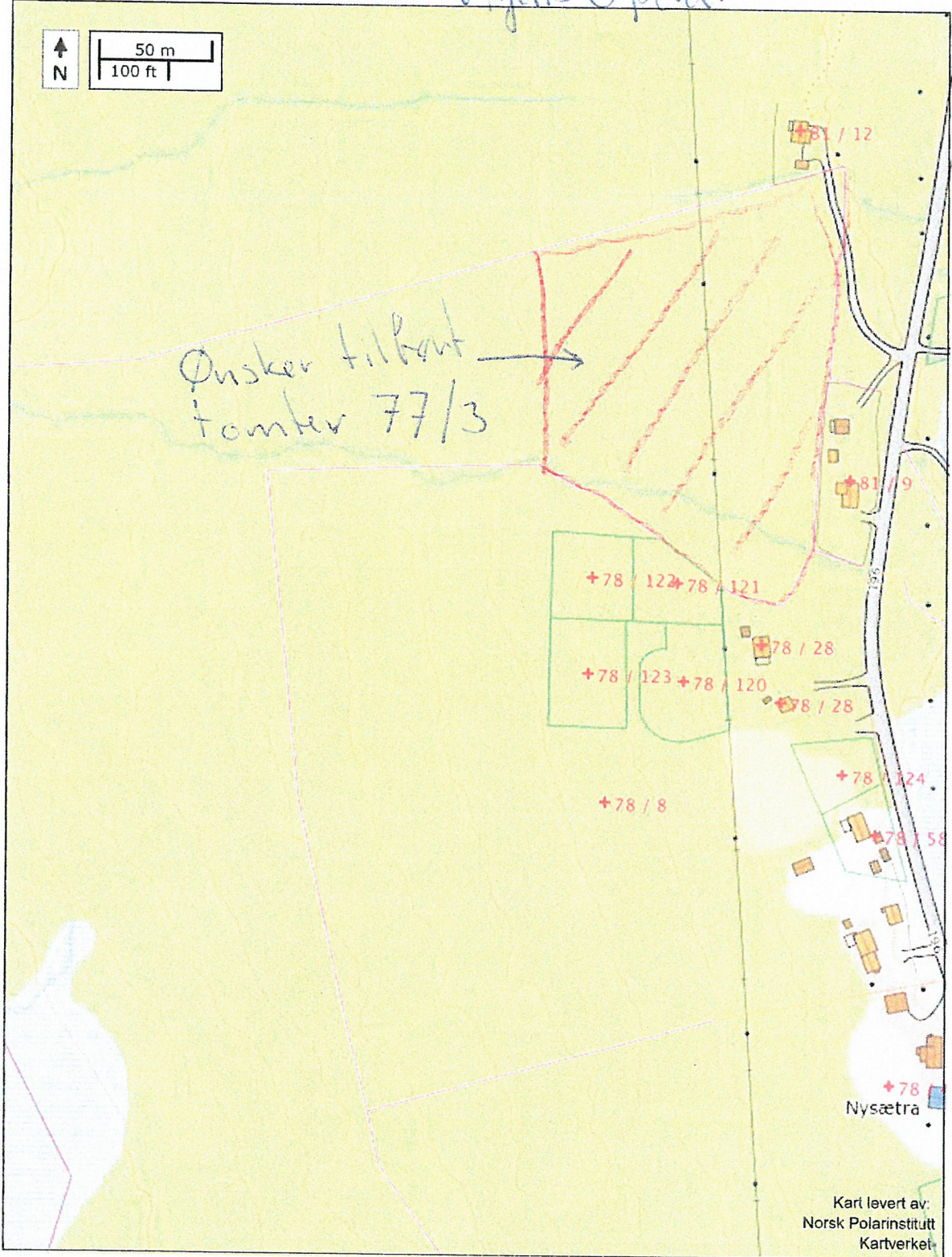
informasjon fra matrikkel og grunnboken

V. gdis Opdal

13/12 2016



Ønsker tilbøtt  
tomter 77/3



Kart levert av:  
Norsk Polarinstittutt  
Kartverket



## Uttalelse om kommunedelplanen for Synnfjell Øst – fra Reguleringsområdet Nylen – Høringsfrist 14. desember 2016

Møte i reguleringsplanområdet Nylen ble holdt 1.11.2016 på Vertshuset Åmodt :

Følgende deltok:

Arnstein Klemoen

Ole Henrik Klevmoen Ryttersveen

Nils Asgeir Jørandli

Heidi Strande og Tor Skogen

Lars Arne Klevmoen

Irene Nordrum og Kjell Reidar Bakken

Polly og Kåre Westlie

Fraværende : Øivind Bratlien

Cathrine A. Snilsberg og Tom-Arne Andersen

Forslag til utkast ble gjennomgått på møte på Vertshuset Åmodt 20.11, hvor de øvrige reguleringsområdene i Synnfjell Øst ble gjennomgått. Styret i SDU kommer med utfyllende kommentarer i denne forbindelse

9 medlemmer i området har underskrevet grunneieravtalen.

Gnr/bnr – 78/2 - Irene Nordrum v/Kjell Reidar Bakken har utarbeidet 2 innspill til planen, som er sendt direkte til kommunen.

Gnr/bnr – 80/40 - Øivind Bratlien. Hans tomter er ved en feil falt ut av planen. Han ønsker at hans 5 tomter tas inn på planen igjen. Han har for øvrig skrevet under grunneieravtalen. Kopi av avtalen ligger i arkivet hos sekretær i SDU. Han ønsker ikke å fradele tomtene nå.

Gnr/bnr- 83/60 – Nils Asgeir Jørandlis masseuttak er tatt ut av planen. Han ønsker at dette tas inn i planen igjen. Videre har han forslag til endringer i vegtraseen over hans område. Se vedlagte kart.

Gnr/bnr. 86/1 – Lars Arne Klevmoen – Det er ikke tegnet inn tomter på hans område. Vi har tegnet inn et område på ca. 10 tomter, som ønskes tatt inn i planen. Se vedlagte kart.

**Generelt for hele området :**

**Vegtraseer:**

Vi vedlegger en kartskisse som viser endringer i vegtraseen gjennom området.

Vi ønsker en atkomstveg over 81/2 som ender opp i BFR60/62.

Videre ønsker vi endringer i vegtraseen fra Øytjernsetervegen i nord gjennom de fleste eiendommene i området. Slik vegsystemet er lagt opp nå, synes vi at det er gjort store unødvendige inngrep i terrenget. Se vedlagte kartskisse.

**Turveger :**

Den gjennomgående turvegen i området er endret, se vedlagte kartskisse.

**Fradeling av gamle tomter:**

Det er ingen gamle tomter som skal fradeles i dette området.

Øivind Bratliens gamle 5 tomter tas inn i den nye planen, se ovenfor.

**Skiltplaner:**

Fremtidige skiltplaner må få en bedre kvalitetssikring i framtida.

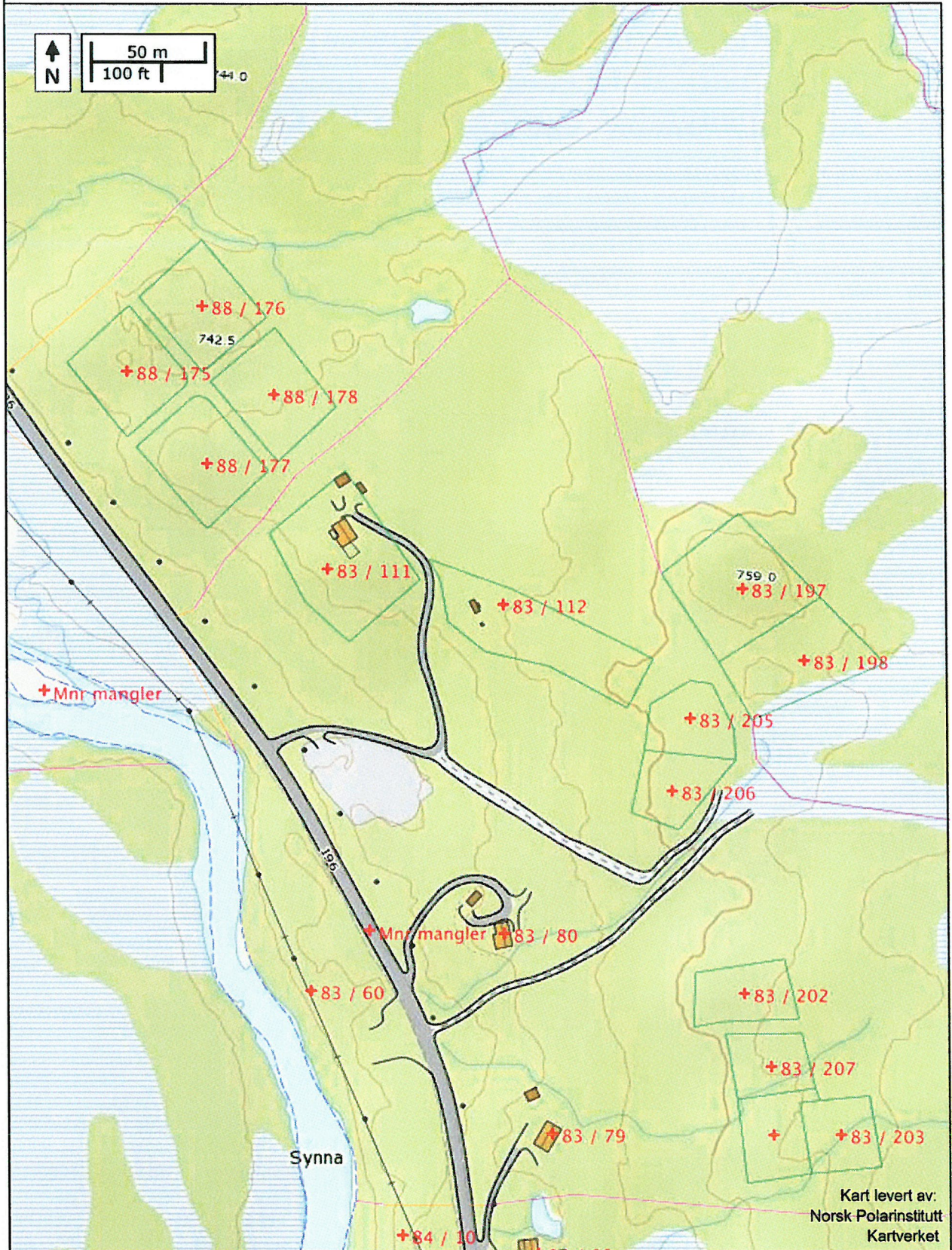
I dag er skiltet Nysæterbakken plassert i Nylenområdet rett ovenfor Rønningen.

Skulle vært plassert ved Nysætra.

Lillehammer, 10.12.2016

Polly Westlie





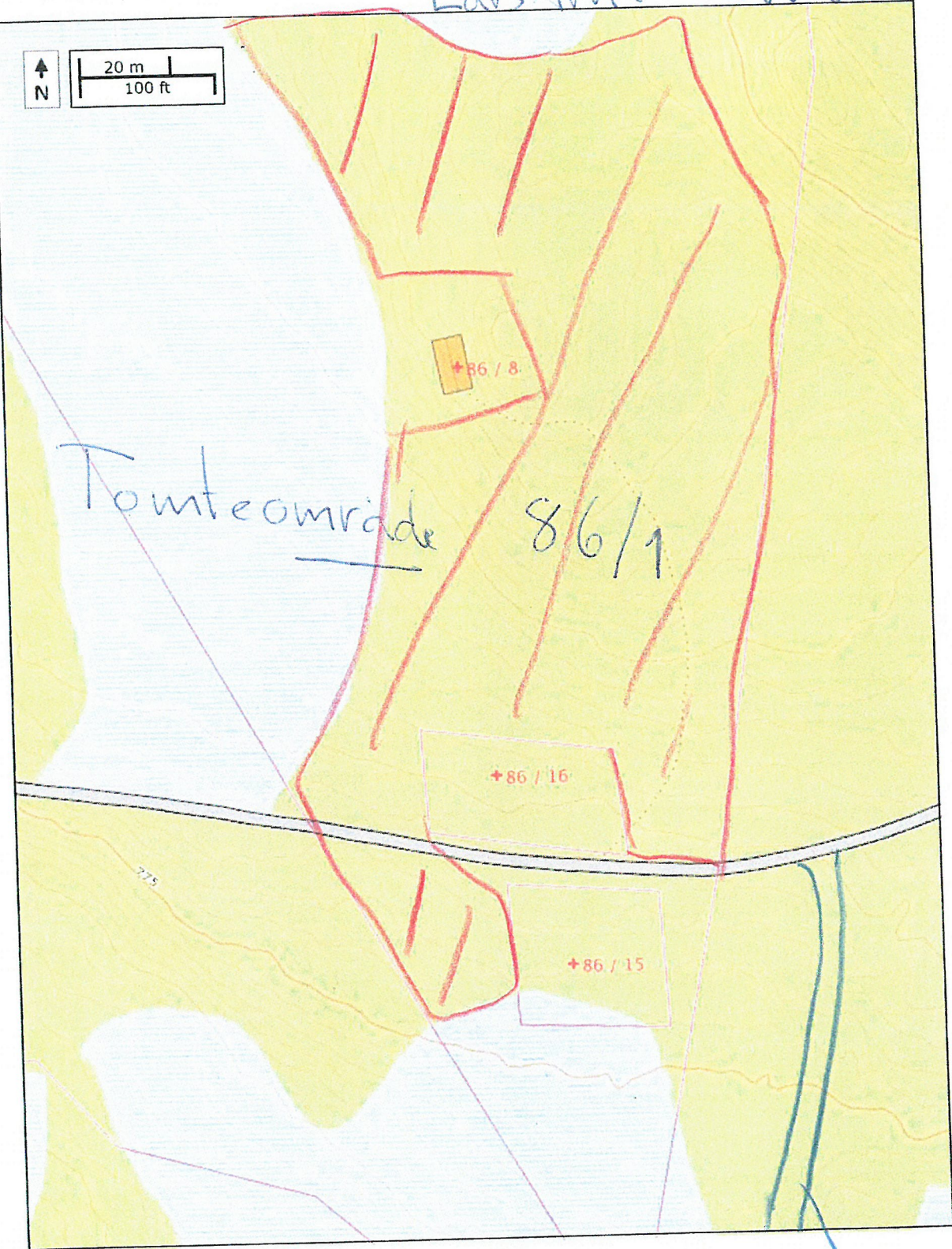
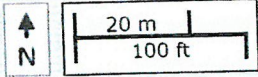




# Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Lars Arne Kleivmoen 13/12 2016

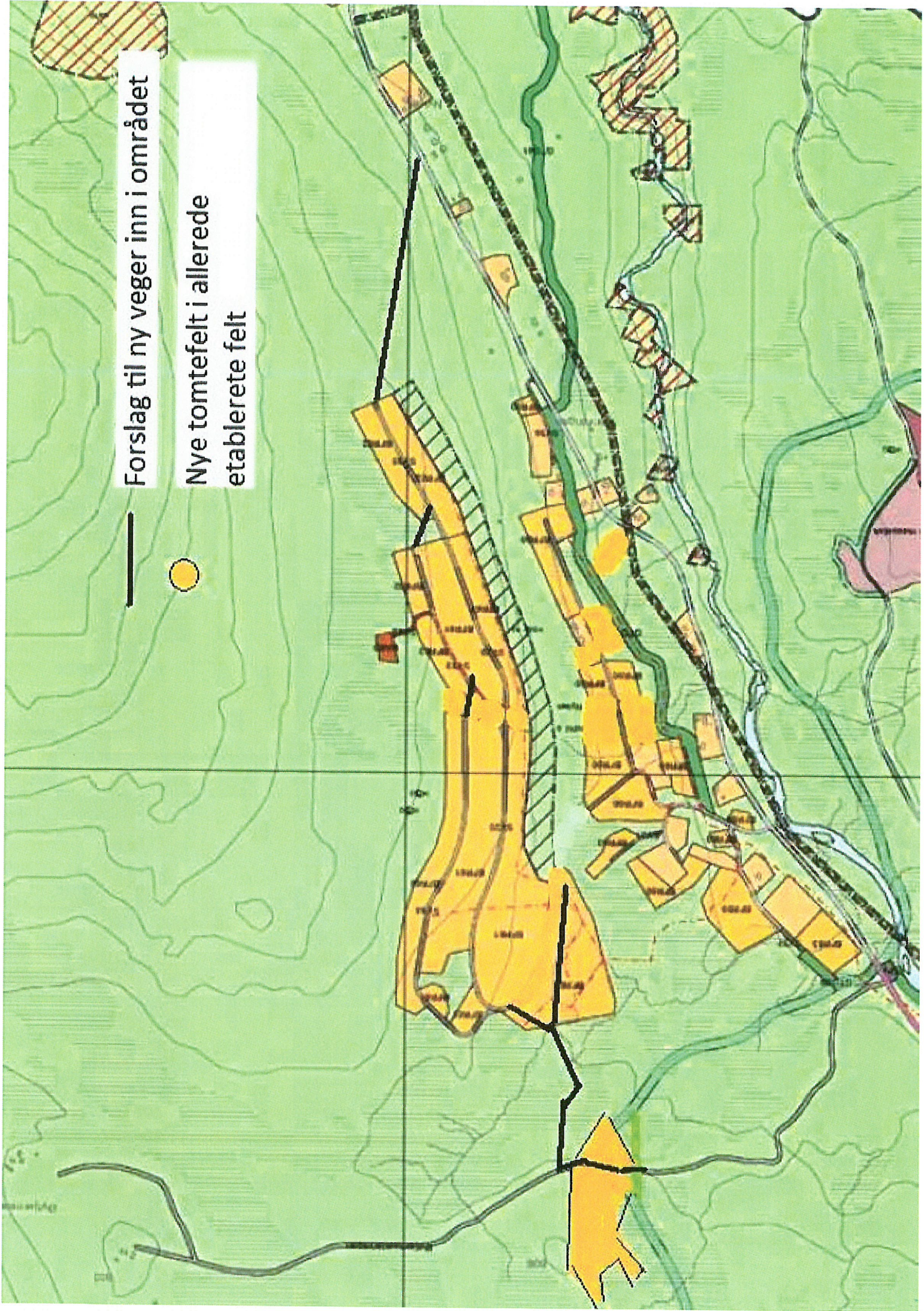
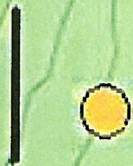


Nyvegtrase  
Køsten hengen



Forslag til ny veger inn i området

Nye tomtefelt i allerede  
etablerete felt





## Innspill til kommunedelplan for Synnfjell Øst for R7 - Åsseterområde.

---

### Høringsuttalelse

---

Til stede på møtet:

---

Bjørn Olav Øystad  
Nils Olav Øistad  
Bjørn Bjørkeli  
Bernt Øystad  
Martin Synstelién.

Grunneernes betenkninger/kommentar til kommunedelplanen:

1. Grunneierne ser det som urealistisk å kunne finansiere en ny vann og kloakkledning på ca. 3200 meter fra utbyggingsområdet og ned til Åsseterbrua før nye tomter kan selges og bebygges. VA- ledningen vil anslagsvis koste opp mot et tosifret millionbeløp før grunneierne kan påregne inntekter på tomtesalg. Vi etterlyser derfor en mulig midlertidig løsning på vann og kloakkdeponering fra vårt planområde. En billigere midlertidig løsning, gjør at tomter kan selges, og slik akkumulere nødvendig kapital for en permanent kostbar VA-ledning som inntegnet på plankart.
2. Grunneierne i Åsseterområdet vil foreslå at vann og kloakkledning ikke ledes mot Åsseterbrua , men direkte ned mot Hansehoppet/Synnfjellporten i den inntegnede stitraseen.
3. Grunneierne er sterkt imot å bygge parkeringsplass på Rognstadseterhøgda med fri tilgang for allmennheten. Dette begrunnes med at den smale veien opp fra Åsseterbrua, nær tett hyttebebyggelse, vil skape trafikkale problemer, med betydelig ulempe for etablerte hytteeiere og ulykkesrisiko for lekende barn og fotgjengere.
4. Nye veier, slik som inntegnet innen planområdet, nordover mot Strangbekken, må kunne justeres hvis dette kommer i konflikt med tomteplasseringen.
5. Når det gjelder vegtrasse fra Åsseterbrua opp til Rognstadseterhøgda er det foreslått i kommunedelplanen å anlegge ny vegtrasse i en stor sving nederst ved Åsseterbrua. Vi mener at det her bør vurderes å utbedre nåværende vegtrasse. Dette vil være fullt mulig og bidra til å gjøre utbedringskostnadene betydelig mindre.
6. Grunneier F.Riser var ikke invitert til dette møtet, da han ikke er medlem i utmarkslaget og heller ikke har ytret ønske om hyttetomter på sin eiendom.

Referent:  
Martin

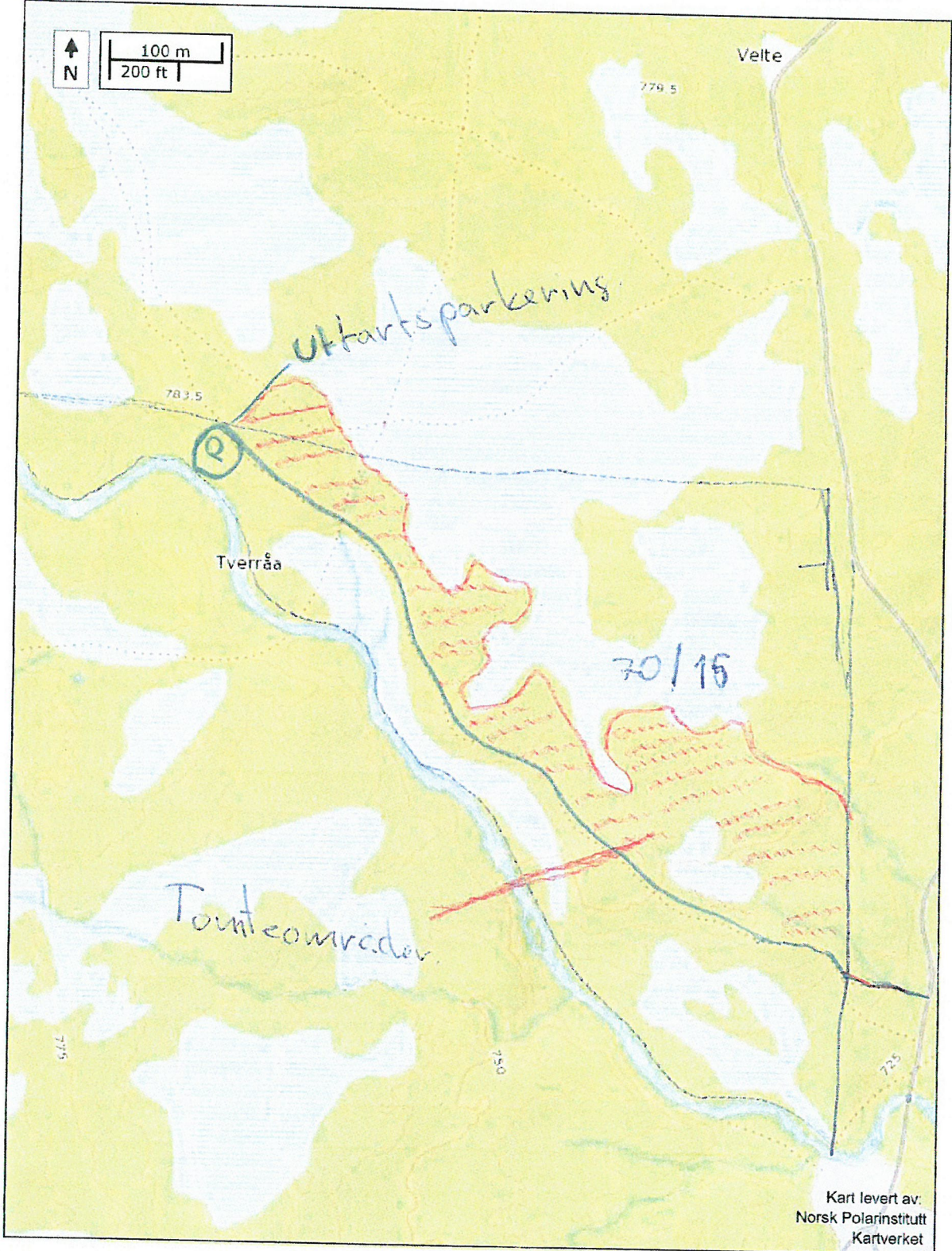
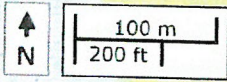




# Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

12/12 2016



Kart levert av:  
Norsk Polarinstitutt  
Kartverket

## Innspill til kommunedelplan 1 høring R6 Synnfjellporten/ Storslåttet.

1. Innlegging av tomter på 88/14, Eva Røste Bjerke.  
Se kart. Merket R6

Tomteareal på 88/14 er noe vi ser på som veldig positivt i forhold til muligheten for rask utbygging og salg av hytter og tomter. VA ligger rett nedenfor området, ca. 100 m fra nedre del, nå når de øverste tomtene blir tatt i bruk.

Det er selvfølgelig hele strekingen, samt at anlegget nedenfor er dimensjonert for å takle flere hytter. Dette ble bekreftet av Arne Edgar Rosenberg og Frank Beitohaugen Granli på VA møte vi hadde 10/11-2016 i kommunen!

Det er ingen kullgroper eller kulturminner i området!

Vei er godkjent av kommunen over det smale myrområdet (som for øvrig tilsammen kun har 7 meter med myr, resten av de 50 meterne er tørrmark og bevokst av trær) og opp til nedre del av ønsket tomteareal! Denne veien er påbegynt og vil bli ferdig innen våren 2017!

Det er også godkjent i kommunen at et skogshusvær som ligger enda lenger opp i området er klarert for og restaureres som en hytte! Derfor bør det ikke være noe problem å få med dette utmerkede område inn i planleggingen av hyttefelt!

Eier av 88/14 har et utbyggingsforetak som er klar til å begynne forberedelser og bygging av hytter og infrastruktur.

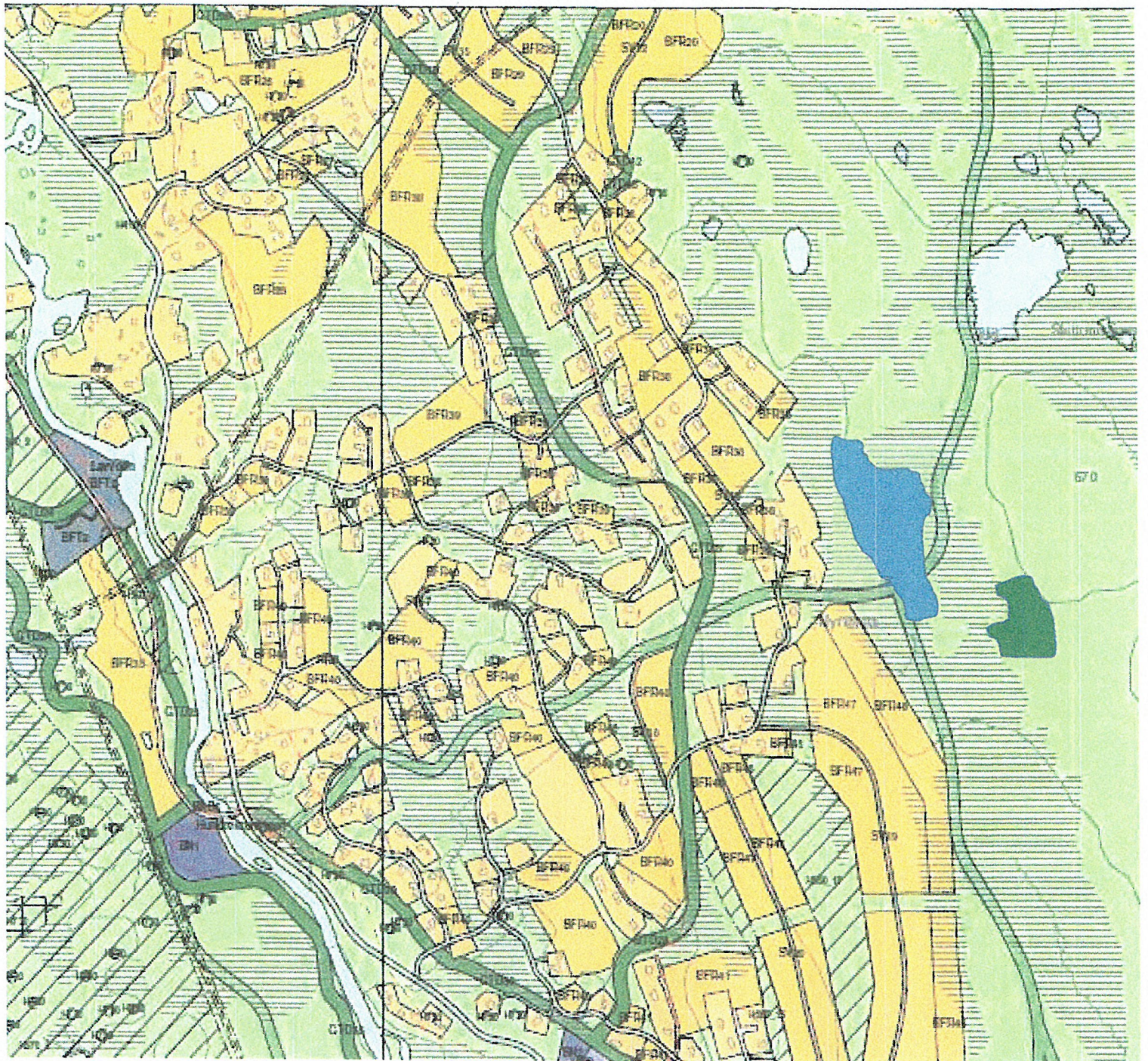
Mener det vil være smart å bruke områder som ligger så bra til rette, for å komme raskt i gang med salg av hytter, som igjen gjør at VA plan og fellestiltak kommer raskere i gang.

2. Hos 88/23 Aamodt så mener vi at dette bør legges inn i planen, for mulighet til å bygge senere når vei og VA er klart i nærheten!  
Se vedlagt kart. Merket R6
3. Grustak Kjetil Koll  
Kjetil sender inn eget skriv på dette!  
Vi henstiller kommunen til å ta hensyn til at dette er et massetak, som ligger der og er i bruk!
4. Riggplasser.  
Savner noe info om riggplasser!

Mvh  
Leder R6 synnfjellporten/storslåttet

Vedlagt: kart (merket R6) og godkjenning av vei (Merket R6vei).

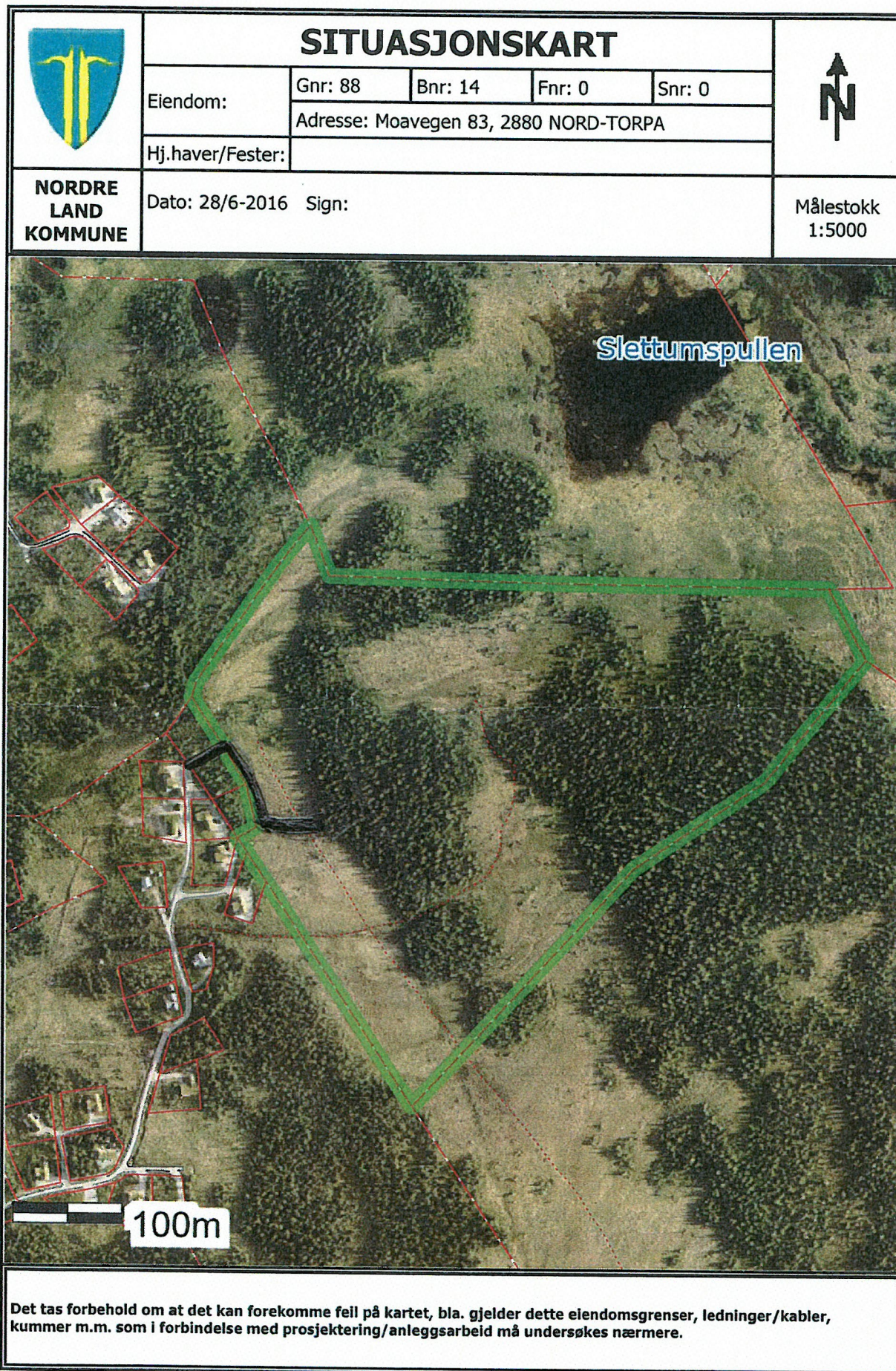




- Vedlegg R6

- 88/14 med Blå farge
- 88/23 med grønn farge







Nordre Land Kommune  
Postboks 173  
2882 Dokka

## **Innspill til kommunedelplan Synnfjell Øst**

### **R5 Krokhølen**

#### **Generell betraktning.**

Kommunedelplan Synnfjell Øst 2017-2029 er en plan med visjoner. Det legges opp til stor utbygging av hytter og infrastruktur i fjellet.

Ny gjennomgående sti fra Nylen til Spåtind, rundt Synnfjorden og til Skjervangen, omlegging av skiløyper og så videre.

Kostnaden ved dette er kalkulert til ca. 43 mill.

Dette skal finansieres gjennom tomt salg til nye hytter.

R5 synes denne kostnaden blir alt for høy pr. hyttetomt og ønsker derfor en kraftig reduksjon i fellestilltakene.

Den gjennomgående stien går i vesentlig grad over eiendommer til grunneiere som kanskje ikke skal ha utbygging på sine eiendommer.

Spørsmålet blir da, får disse noen form for kompensasjon?

#### **Fellestilltak i R5.**

Utbygging av sti og tidligrøype i området mellom Hundrekroningen bru og Svinningseter bru er kalkulert til ca. 8 mill. Hva får vi for dette beløpet som etter vår mening er drøyt.

Det er i dag en grusvei gjennom området, som i dag er lite brukt.

Må man i tillegg ha en sti?

Kan man i stedet utvide veien med gangvei?

Fra Svinningseter bro mot Gråberga ønsker vi kun å ha en naturlig sti.

Planlagt utkikkspunkt på Synndammen bør legges til andre siden slik at det blir lettere tilgjengelig for alle, også veifarende turister, å se restene av fortidens dam.

### **Hyttebygging R5.**

I dette området er gitt ett anslag på 75 nye tomter.

Dette synes vi er noe høyt da vi tror at Krokhøloområdet etter utbygging, kommer til å få en meget stor belastning av andre enn de som har hytter der.

Området er noe sårbart, spesielt på sommertid.

### **Næringsområde.**

Næringsområdet BN1 Hundrekroningen må legges til Synnfjellporten. Alle næringsbygg bør ligge samlet. Synnfjellporten er allerede etablert slik at det blir en naturlig videreføring.

Dokka, 4. desember 2016

R5/SDU



## Innspill til kommunedelplan Synfjell Øst fra grunneiere i Klevmosætervegen

For å utnytte områdene best mulig ser vi på det som naturlig å legge inn forslag fra grunneiere som kjenner sin egen grunn best .

I noen områder mener vi det er naturlig å legge inn flere tomter og i noen områder fjerne planlagte tomteområder. Noen steder er det bedregnet med forandringer i vegtrase noen stede bør skiløype flyttes til bedre egnet område.

### Eiendom 88/58

Her mener vi det er naturlig å fylle noen tomme rom på eiendommen . Mellom nåværende hytte 88/190 og 88/192 vil det være hensiktsmessig å legge inn ett nytt område samt mellom eiendom 88/193 og Klevmosætervegen .

Se vedlegg 1

### Eiendom 87/1

Her mener vi det er naturlig å legge inn 2 tomter mellom 87/81 og 87/201  
2 ekstra tomter ved 87/83-87/146 1 ekstra tomt nord for 79/20 og 2 tomter mellom 87/44-87/61

se vedlegg 2

### Eiendom 87/23

På eiendommen 87/23 er det planlagt en innfartsveg til eiendom Jørandli ? 79/ 1 så det vil da være naturlig å legge inn ett areal for utbygging mellom 87/108 og 87/75 samt ett areal sør øst for 87/75 i tillegg til det areal som er planlagt.

Samt legge inn to ekstra areal sør .sør/vest for 87/188 merket med 1 og 2 i vedlegg .

Se vedlegg 3

### Eiendom 87/1

Her er det ønske om å fjerne deler av BFR 15 mot sør øst og heller legge inn ett område nord for 87/82. Samt legge inn to ekstra tomter mellom skiløype og 87/87.

Se vedlegg 4

### Forandring på SV 10 og 11

For veg trase SV 10 og 11 bør disse to flyttes på andre siden av planlagt areal og helt inn til GTD 13 og 14

Se vedlegg 5

### Forandring på SV15.

Vi ser ingen grunn til å bygge SV15 etter den planen som er lagt ,vi mener det er mer hensiktsmessig å legge adkomst til området via Rognstad-Stræta .

Se vedlegg 6

## Flytte trase GTD 15

For å ikke ødelegge potensielt tomteareal ser vi det som hensiktsmessig å flytte trase GTD 15 lengere vest for deretter kobles mot GTD 16 i myra nedenfor et område med fast bakke på 87/42 . Alternativt burde hele traseen GTD 16 flyttes bort til kommunens eiendom 87/43.

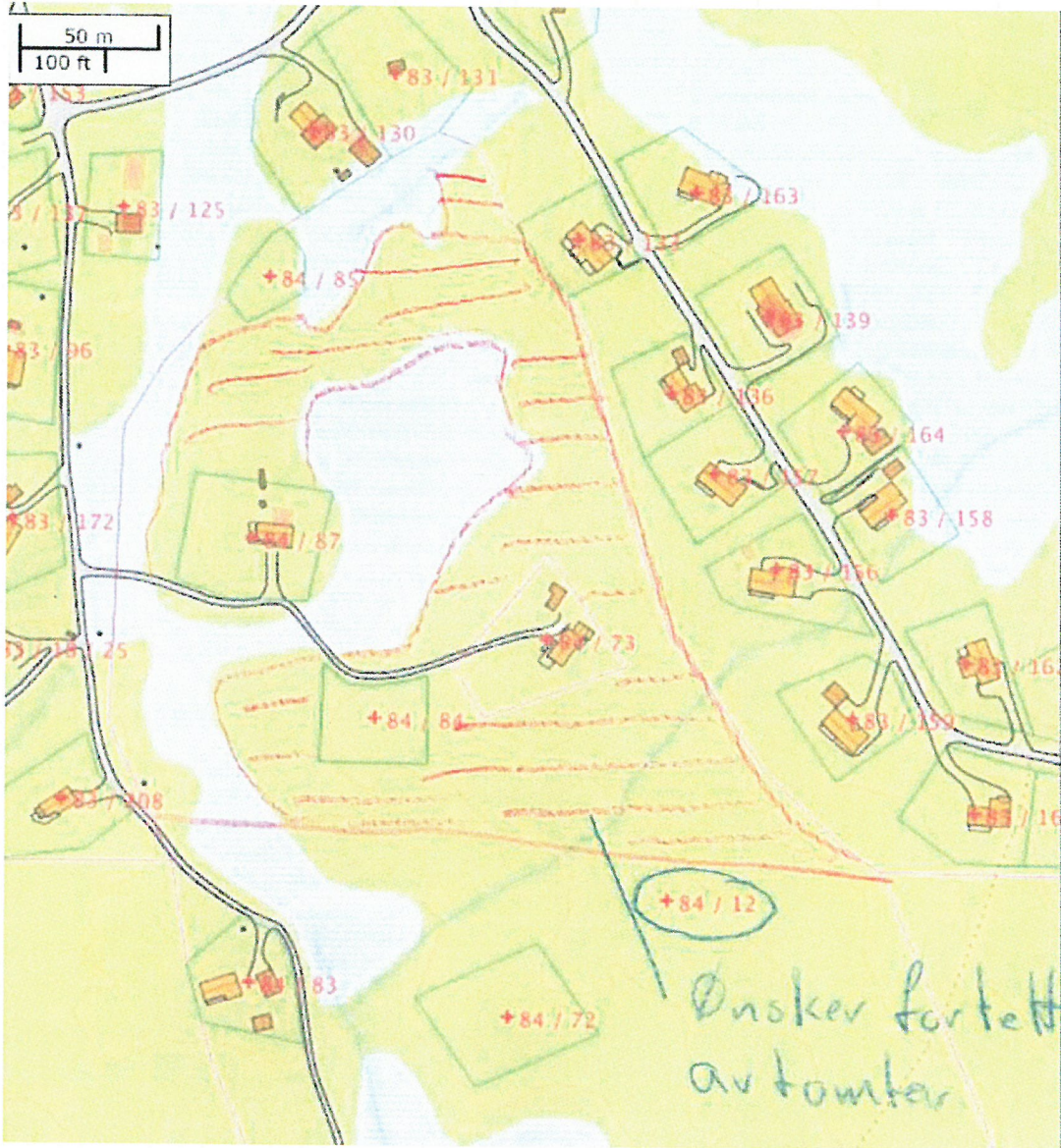
Se vedlegg 7

## VA

Når det gjelder planlagt kloakk på Klevmosæterhøgda bør dere se på det eksisterende ledningsnett da det viser seg å være en ekstra 110 m.m. ledning i område som er ubenyttet , Den kan i beste fall være nok til å knytte til nye hytter i området.

For Klevmosetervegen  
Terje Strømsjordet .





## Mona Sæther Harefallet

---

**Fra:** Terje Stromsjordet <stromsjordet@me.com>  
**Sendt:** 5. desember 2016 19:21  
**Til:** Arnstein Klevmoen  
**Emne:** Fwd:

Kartutsnitt  
Mail med DOC kommer i egen Mail  
Mvh  
Terje s

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

**Fra:** Terje Stromsjordet <[stromsjordet@me.com](mailto:stromsjordet@me.com)>  
**Dato:** 1. desember 2016 kl. 07.00.08 CET  
**Til:** Ole Henrik Ryttersveen <[ola\\_rytters@hotmail.com](mailto:ola_rytters@hotmail.com)>

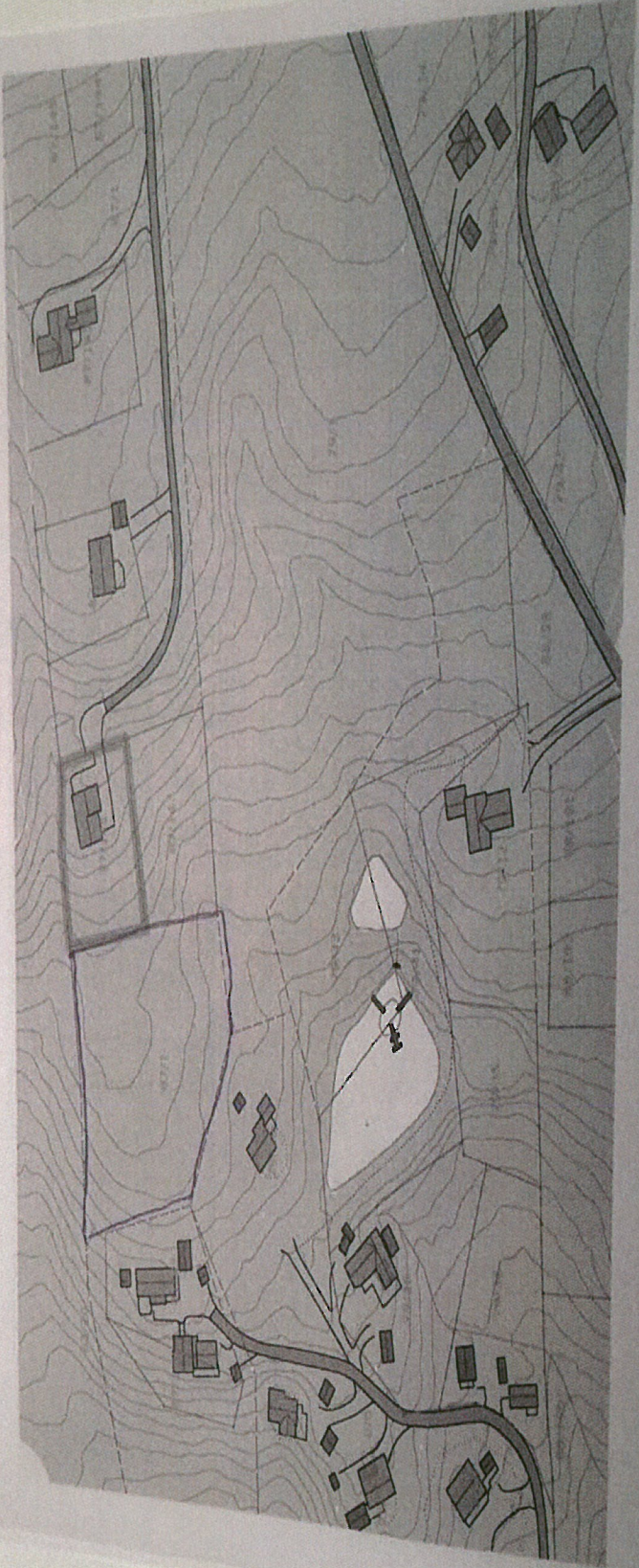


①

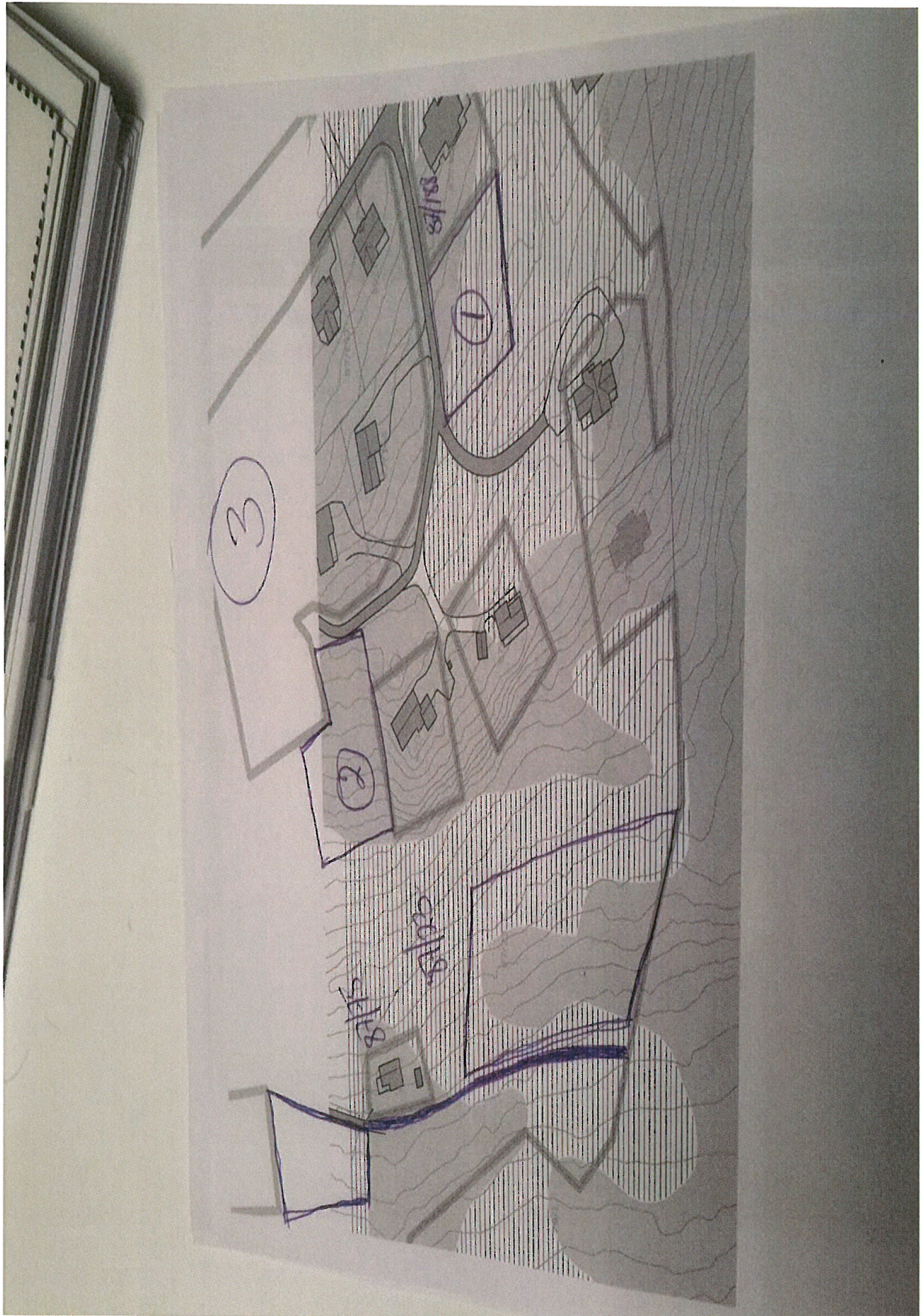




2



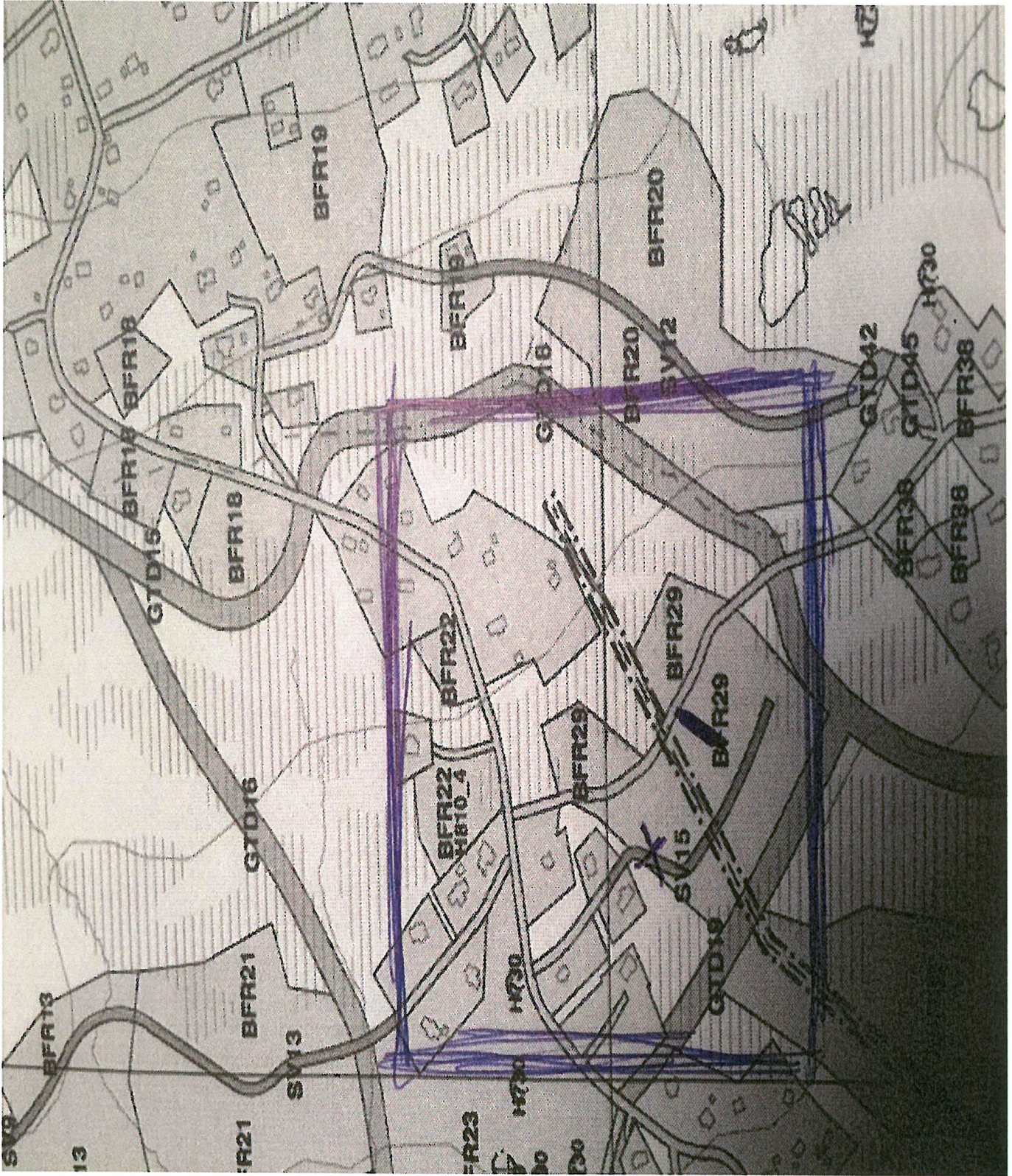














## Innspill komunedelplan Synnfjell Øst

Viser til planforslag vedtatt utlagt på 1. gangs høring i formannskapet den 14.09.16

Hovedoverskriften for planen er Næringsbasert hytteutvikling. Dette tyder på at planen skal legge til rette for næringsaktiviteter knyttet til den aktiviteten som utvikling, bygging og bruk av hytter generer. Dette er meget positivt. Det er bruken av hytter fra de tas i bruk av eier som generer et grunnlag for inntekter til tilstøtende virksomheter og handel

Næringsbasert hytteutvikling innebærer blant annet å bygge opp under eksisterende næringer og legge til rette rasjonell infrastruktur.

Det er meldt inn tre områder sør for Alpinbakken ved Spåtind som utbyggingsområder. Disse områdene er **80/26, 80/2 og 80/33**. Dette er selveiertomter, i motsetning til festetomter som er alternativet ved Spåtind. I tillegg ligger de ved strekning tiltenkt trase for vann/avløp. Disse områdene vil gi en vann og avløpsledning flere abonnenter og en potensielt raskere utbygging. De foreslåtte tomtene i Spåtindområdet er festetometer, mens tomtene **80/26, 80/2 og 80/33 er selveiertomter og** vil gi et mangfold i tomtealternativer; noe som igjen medfører flere potensielle tomtekjøpere. Næringsbasert virksomhet ved Spåtindområdet vil med dette bli styrket.

### **Disse områdene bes tatt inn i planen.**

Dette vil være med på å bygge opp under den næringen som i dag finnes i Spåtindområdet.

Områdene som er meldt inn som utbyggingsområde er noe utbygget og det er klargjort for utbygginger fra langt tilbake. Se vedlagte bilder/kartutsnitt.

Tomter 80/100-103 er tatt ut av forslaget som ligger til høring. Dette er tomter som er regulert inn i dag og en fortetting synes rasjonelt, både i forhold til infrastruktur og nærhet til Spåtind.

I planforslaget som ligger ute til høring er disse tomteområdene tatt ut. Det er etter det vi kan se ikke begrunnet. En kan derimot se at det for deler av områdene er skravering for aktsomhetsområde skred, utløpsområde og utløpsområde.

Spørsmål; Er det gjort konkrete lokale vurderinger knyttet til disse vurderingene eller er det kun tatt utgangspunkt i kartmodellen til NVE?

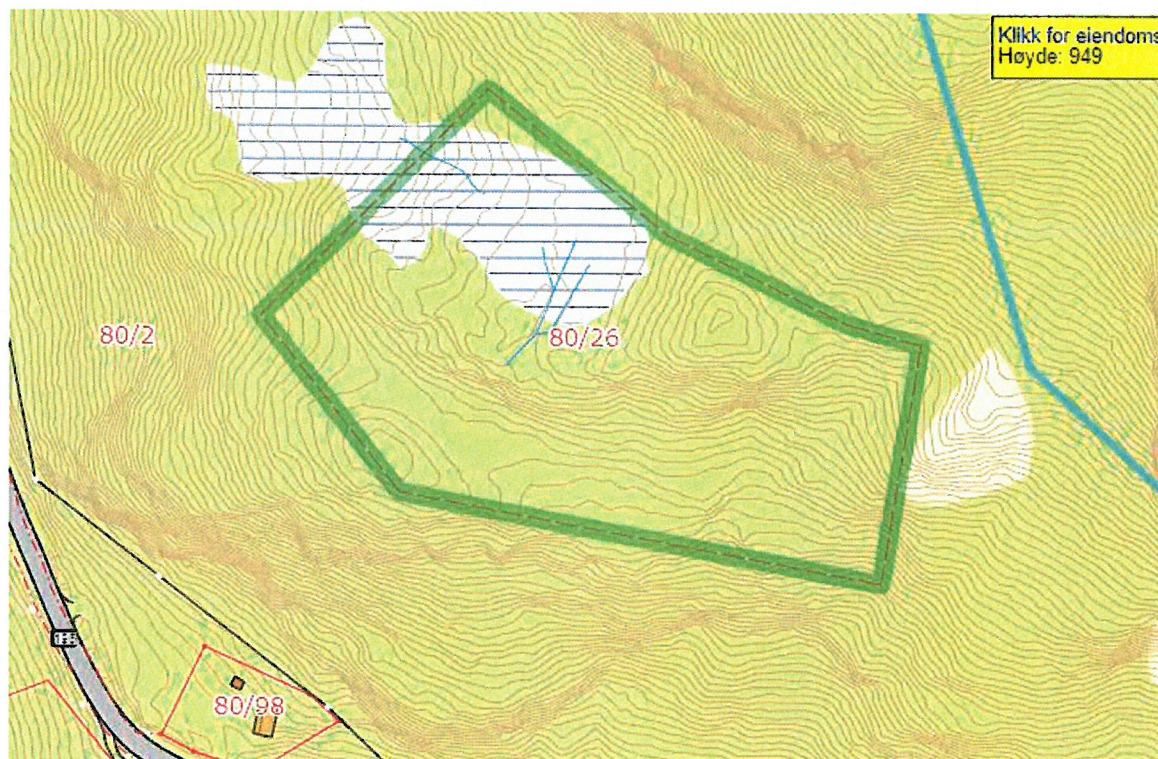
Spørsmål; Er det gjort lik vurdering konsekvent gjennom hele planområdet?

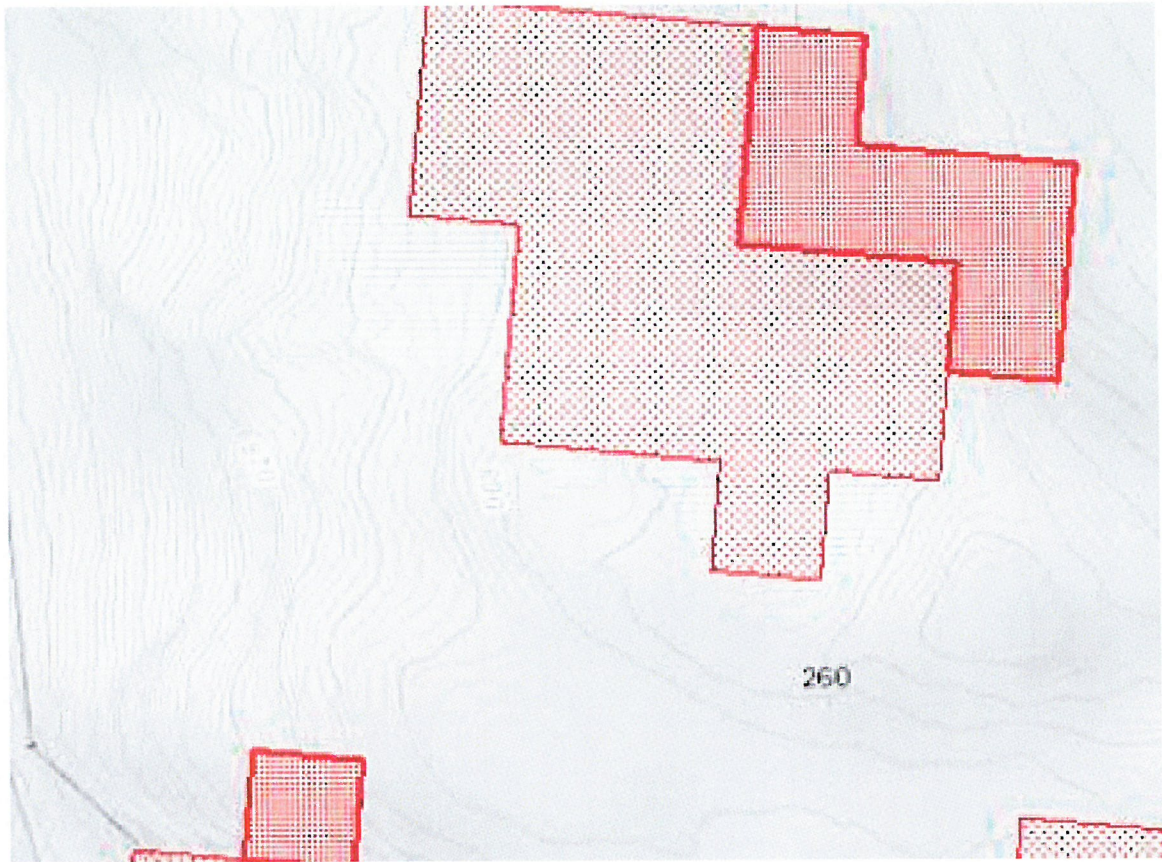
NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" skal benyttes. For flom- og skredfare bør ROS-analysen omfatte prosedyrene som er gitt i kap. 7.4 og 7.5 i disse retningslinjene.



For gnr. 80/26 er det kun deler av området som er markert som utløpsområde og et lite stykke på vei til tomten. For disse delene må en da se for seg en Risikoanalyse i henhold beskrevet over.

Dersom en holder kartene opp mot hverandre kan en se at det er bakre del av område som er markert i forhold til aktsomhetsområde, og det er kun denne delen som eventuelt skal risikovurderes i henhold til NVE sine anbefalinger.









Eksisterende hyttefelt på 80/2 har noe bratt adkomst. En deling av adkomst med 80/26 vil fordele stigningen over en lengre strekning, som gir slakere stigning. Deler av denne traseen er alt opparbeidet, som det kan sees på bildet over. Det vil i tillegg gi deler av område «rundkjøring»

Bilde med påtegnet alternative vegløsninger:

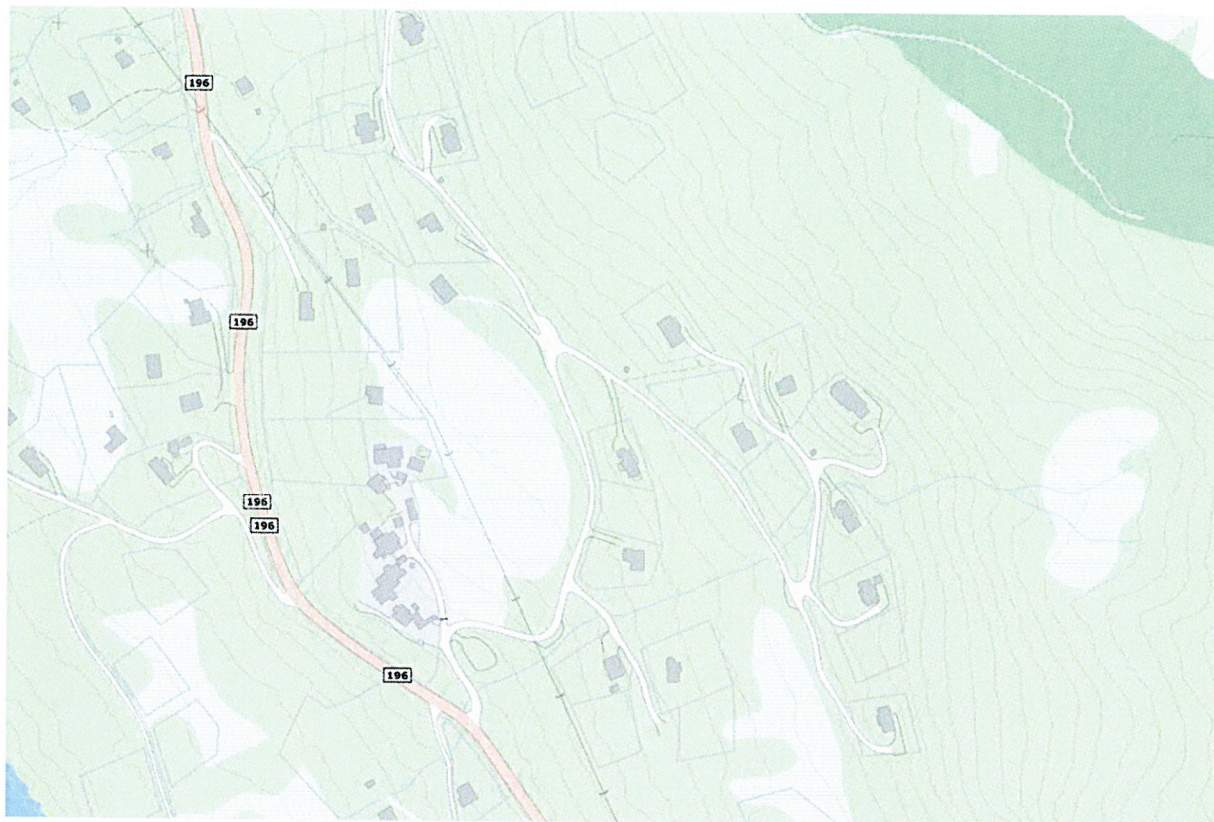




80/26

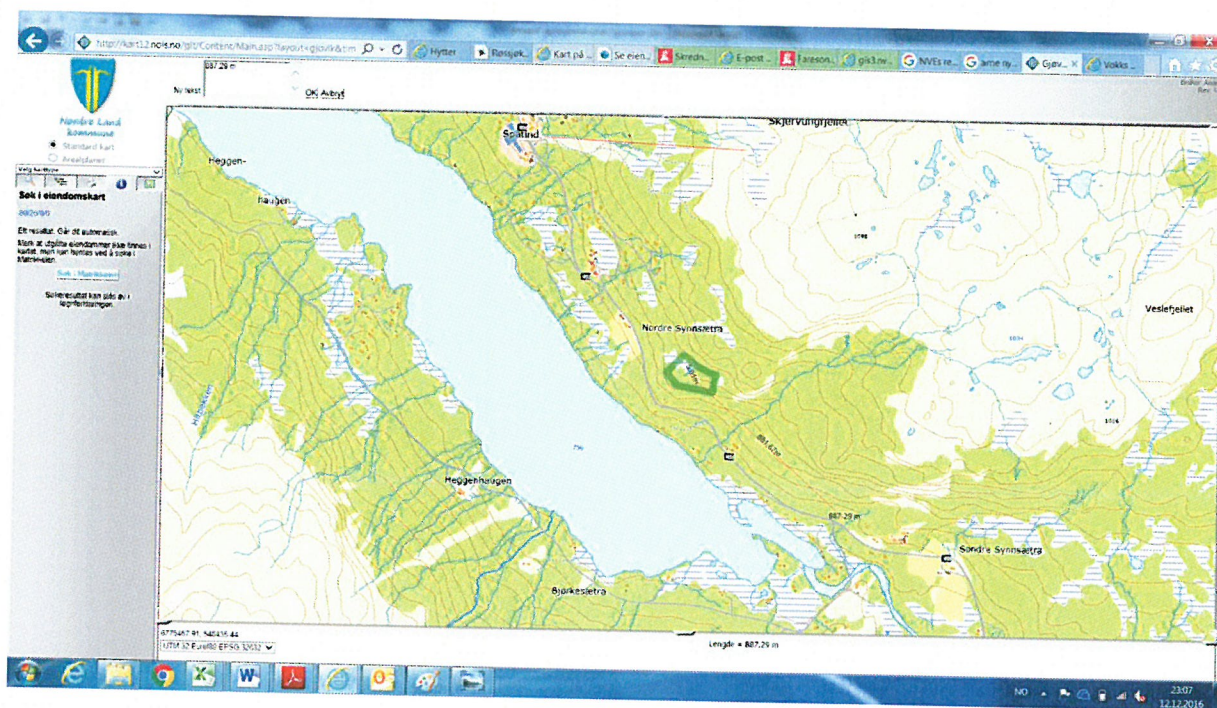
Bilde fra 2007. Langs den kan en se opparbeidet vei frem til området.





#### Tilkobling vann og avløpsnett.

I forhold til påkobling vann og avløp ligger gnr. 80/26 nærmere Gråberga en Spåtind. Dette og de tilstøtende områdene kan således også vurderes tilknyttet hovedledning derfra om det vurderes mer rasjonelt. Etterfølgende bilde viser at det fra senter 80/26 har kortere avstand til Gråberga enn til Spåtind. Det er forespurt SØAS AS om kostnader for vann og avløpsledning.



Ber at ovenstående innspill tas til etterretning og dersom det er spørsmål ta gjerne kontakt.

For grunneiere i R2

Morten Normann



## Høringsuttalelse, R1 (F2) Synnfjell Dokkfløy Utmarkslag

I forslag til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst er hele R1 (F2 Slugulia) ute som eget reguleringsplanområde. Vi mener at dette området må inn igjen i planen og at det må åpnes for utbygging her.

- Det er allerede rundt 95 hytter i dette området. Slik vi har forstått det så mener administrasjonen i kommunen at det blir for dyrt å koble dette feltet til et felles VA-anlegg. Vi mener at man ved å legge ut tomter i dette området kan finansiere en slik utbygging. I tillegg mener vi at en kan regne med at flere av de allerede eksisterende hyttene vil koble seg på et slik anlegg.
- Dersom det skal åpnes for at Synnfjorden skal bli drikkevannskilde er det desto viktigere å få kontroll over utslipp fra de allerede eksisterende hyttene. Vi mener den beste måten å til dette på må være å få til en utbygging av VA-anlegg til disse hyttene. Det er også sannsynlig at Mattilsynet vil kreve dette for å godkjenne Synnfjorden som drikkevannskilde. Ved å legge ut flere tomter mener vi dette er økonomisk gjennomførbart.
- Det bør gjennomføres en spørreundersøkelse for å kartlegge hvor mange av de allerede eksisterende hyttene som kan tenke seg å koble seg til et felles VA-anlegg. Deretter kan se på hvor mange nye hytter som skal til for å gjøre utbygging lønnsomt. Vi mener at man her må se på Gråberga og Slugulia samlet. (Dersom Synnfjorden ikke benyttes som drikkevannskilde)
- Kommunen har godkjent områder med infiltreringsanlegg og lukkede tanker i Synnfjell syd. Dersom kommunen ikke ønsker å bygge ut VA-anlegg bør også vi få denne muligheten. Kostnadene ved små VA-anlegg er mindre for kommunen. Vi kan dermed sørge for penger i kassa til fellestiltak. (Dersom Synnfjorden ikke benyttes som drikkevannskilde)
- Vi mener at disse tomtene bør være lett salgbare, dette er et unikt område som vil gi hele Synnfjellet oppmerksomhet. Her er det utsikt til vann, noe vi mener oppveier noe begrenset soltilgang. Området er også i nærheten av hotellets fasiliteter og deres alpinbakke.
- Vi er mange grunneiere som sammen ønsker å satse på dette området. Vi ønsker å få til en næringsbasert utbygging. Dette gjelder ei stripe mellom allerede utbygd område, Slugulia hyttefelt og Torkehagen-feltet. Vi mener det er rettferdig at også vi får muligheten til å selge noen tomter.
- Dersom vi faller ut av denne kommunedelplanen er det mange år neste mulighet. Ved å få det inn på kommunedelplan kan dette vurderes på nytt fram mot reguleringsplanen.

Det vil uansett bli bygget ny ledning fra Gråberga. Dermed blir strekningen bort til vårt område på rundt 2000- 2500 meter. Med en meterpris på 2500 – 3000,- vil omtrentlig kostnad for dette bli på 6 000 000,- Med pumpestasjoner og renseanlegg anslås det en kostnad på rundt 10 millioner kroner.

Dersom det blir lagt inn 50-60 nye hyttetomter blir dette området netto bidragsytere til resten av fjellet. Med 60+ 95 hytter blir dette dermed kanskje ikke mer enn 40-80' pr tomt. Dersom kommunen bruker muligheten til å kreve påkobling blir prisen enda lavere.



## Høringsuttalelse til Kommuneplan Synnfjell Øst fra Slugulia Hyttelag AS

I forslag til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst er hele R1 (F2 Slugulia) tatt ut som eget reguleringsplanområde. Vi mener at dette området må inn igjen i planen og at det må åpnes for utbygging her, og at fellestiltak for dette området må opprioriteres.

Kommunens begrunnelse for ikke å åpne for hyttebygging på vestsiden av Synnfjorden er at det blir for dyrt å koble dette området til et felles VA-anlegg. Vi mener at det ved å åpne for noen nye tomter i dette området, samt kreve tilknytning fra eksisterende hytter som ikke har godkjent avløpsordning, bør være mulig å finansiere utbygging av et felles VA-anlegg. Slugulia Hyttelag AS har allerede tilfredsstillende vannforsyning, som også vil kunne betjene et begrenset antall nye tomter i dette området (størrelsesorden 5).

Kommuneplanens forslag om å bruke Synnfjorden som drikkevannskilde, taler for at det etableres en felles avløpsordning langs vestsiden av Synnfjorden, for å fange opp eksisterende hytter som i dag ikke har tilfredsstillende avløpsordning.

Det er tidligere godkjent lukkede renseanlegg til flere av hyttene i Slugulia Hyttelag AS. Dersom kommunen ikke ønsker å bygge ut eget VA-anlegg i dette området, bør det åpnes for noe utbygging på eiendommen med godkjent lukket avløpsordning.

Uansett resultat med hensyn til ytterligere utbygging på vestsiden av Synnfjorden, mener Slugulia hyttelag at fellestiltak i vårt område må opprioriteres. Av foreslåtte fellestiltak er det forslaget om tursti/skiløype fra hotellet og rundt Synnfjorden til Slugulia som er interessant for oss. Vi mener denne bør prioriteres for å bidra til at det skapes så like forhold og tilbud til alle som har hytter i kommunen. Vestsiden av Synnfjorden er den delen av Synnfjell øst som i dag har dårligst tilgang til skiløyper. En enkel løypetrasé nord om fjorden med tilknytning til løypenettet på hotellsiden vil være av stor betydning for oss.

**Formatert:** Venstre: 2,54 cm,  
Høyre: 2,54 cm, Topp: 2,54 cm,  
Bunn: 2,54 cm, Bredde: 21 cm,  
Høyde: 29,7 cm

FELLESTILTAK SYNNEFJELL ØST

Kommunenes forslag pr. okt. 2016.

	Pri	LM	Kr./m.	Estimert sum sti	Klopp		Bru		Bru		Rampe		Toilet	Kr.stk	
					Stk	Kr./m	Stor	Liten	Kr. Stk stor	Kr. Stk liten	Fisk	Kr.stk			Utsiktsp.
Rulleskiøype Spåttind	1	2000	kr 3 500,00	kr 7 000 000,00											
Tidligløype Hundrekroningen bro - Strangseterveien	2	2000	kr 900,00	kr 2 000 000,00			2			kr 100 000,00					
Tidligløype Strangseterveien - Svinningseter bro	2	1000	kr 900,00	kr 1 100 000,00			2			kr 100 000,00					
Tidligløype Synnefjellporten - Hundrekroningen bro	3	1200	kr 900,00	kr 6 555 000,00	150	kr 1 500,00	2		kr 2 000 000,00		1	kr 1 000 000,00	1	kr 250 000,00	
Turvei fremtidig skistadion - Knausen	4	2100	kr 900,00	kr 3 340 000,00									2	kr 100 000,00	
Øvrig del av Krokøhlunden	4	5580	kr 900,00	kr 5 022 000,00											
Turvei Gråberga bro - Fremtidig skistadion	5	3800	kr 1 000,00	kr 5 000 000,00	200	kr 1 500,00	2		kr 50 000,00				2	kr 400 000,00	
Turvei Svinningseter bro - Gråberga bro	6	2200	kr 1 000,00	kr 2 840 000,00	70	kr 2 000,00							1	kr 500 000,00	
Turvei Nylen - Synnefjellporten	7	2400	kr 1 000,00	kr 4 750 000,00			1	2	kr 2 000 000,00	kr 50 000,00				1	kr 250 000,00
Turvei Runde Spåttind Sport Hotell - Skjervangsbekken	8	3000	kr 1 000,00	kr 3 900 000,00				2		kr 50 000,00			2	kr 400 000,00	
<b>SUMMERING</b>		25280		kr 41 507 000,00											

**SUM pr. meter sti kommunens forslag** kr **1 641,89**

**Dersom utbygges 80% av 1200 hytter** 960 Hytter Pr. hytte kr **43 236,46**

SDU forslag

	LM	Kr./m.	Estimert sum sti	Klopp		Bru		Bru		Rampe		Toilet	Kr.stk
				Stk	Kr./m	Stor	Liten	Kr. Stk stor	Kr. Stk liten	Fisk	Kr.stk		
Tidligløype "Høgda" (Nordrumsetervegen - Slettum - over Endelausmyra - Nordrumsetervegen)	6000	kr 200,00	kr 1 200 000,00										
Turvei / Tidligløype Synnefjellporten - Huldreheimen	5000	kr 650,00	kr 3 250 000,00										
Turvei Synnefjellporten - Hundrekroningen bro	1000	kr 650,00	kr 650 000,00										
Rulleskiøype Spåttind	2000	kr 3 500,00	kr 7 000 000,00										
Turvei Synnefjellporten - Hønsheppet	400	kr 650,00	kr 2 260 000,00			1		kr 2 000 000,00					
Turvei Hundrekroningen bro - Svinningseter bro	3000	kr 650,00	kr 1 950 000,00										
Turvei Nylen - Synnefjellporten	2000	kr 650,00	kr 1 300 000,00										
Turvei Huldreheimen - Fremtidig skistadion	5000	kr 650,00	kr 3 250 000,00										
Turvei Runde Spåttind Sport Hotell - Skjervangsbekken	3000	kr 650,00	kr 1 950 000,00				2	kr 50 000,00					
<b>SUMMERING</b>	27400		kr 22 810 000,00										

**SUM pr. meter sti SDU forslag** kr **832,48**

**Dersom utbygges 80% av 1200 hytter** 960 Hytter Pr. hytte kr **23 760,42**



TOMTEKOSTNADER

VA-kommune	187500
VA-lokalt	62500
Fellestiltak	50000
Utbyggingsavtaler	37500
Annen infrastruktur veger, e	37500
Nett	25000
Planlegging	18750
Kommunale avgifter	25000
Fellesarealavgift	30000
Uforutsett	37900
Sum	<b>511650</b>