

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Klemosætervegen



Forslagstiller: Grunneiere i planområdet

Plankonsulent: Areal+ AS

ArealplanID: 20180006

Revidert av NLK – 29.08.22, 01.09.23 og 12.05.2026

Oppdragsgiver:

Grunneiere i planområdet

Rapportnavn:

Planbeskrivelse Klemosætervegen

Prosjektnr: 12440

Dato: 23.03.2022

Oppdragsbeskrivelse:

Forslag til detaljreguleringsplan for nye og eksisterende fritidsboliger i Klemosætervegen, Synnfjell, i Nordre Land kommune

Areal+ AS - www.arealpluss.no

Oppdragsleder: Erik Sollien

Planbeskrivelse: Erik Sollien

Kvalitetskontroll: Andreas Lindheim



<i>Revisjonsnr.</i>	<i>Dato</i>	<i>Kommentar:</i>	<i>Kontrollør:</i>
1	23.03.22	Justert etter tilbakemelding fra arbeidsmøte med NLK 27/4-2021	Frank Granli
2	29.08.22	Justert av kommunedirektøren	Frank Granli
3	01.09.23	Justert av kommunedirektøren	Frank Granli
4	17.06.26	Oppdatering og justering utført av kommunedirektøren etter 2. gangs høring og behandling i HU-LMT	Frank Granli

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	- 5 -
1.1 Bakgrunn	- 5 -
1.2 Planprosess	- 5 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	- 7 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet	- 7 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 7 -
2.2 Regionale planer	- 7 -
2.3 Eksisterende planer i området og sammenheng med omliggende reguleringsplaner.....	- 8 -
3. Beskrivelse av planområdet	- 9 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning	- 9 -
3.2 Topografi, landskapstrekk, vegetasjon, landbruk og beiterett.....	- 10 -
3.3 Eiendom og eierforhold	- 12 -
3.4 Eksisterende infrastruktur	- 12 -
3.5 Bebyggelse	- 14 -
3.6 Kulturminner - kjente registreringer.....	- 16 -
3.7 Biologisk mangfold.....	- 16 -
3.8 Rekreasjons- og friluftsområder	- 17 -
3.9 Barn og unge	- 17 -
3.10 Spesielle miljøforhold (støy, støv, stråling, vann- og grunnforurensning).....	- 17 -
3.11 Skred- og flomfarekartlegging.....	- 18 -
3.12 Lokaliseringsfaktorer.....	- 18 -
4. Beskrivelse av planforslaget	- 19 -
4.1 Endringer i planmaterialet	- 19 -
4.2 Endringer i forhold til kommunedelplan.....	- 19 -
4.3 Vannlinjer.....	- 20 -
4.4 Grønnstruktur, turveier og skiløyper	- 20 -
4.5 Barn og unge	- 21 -
4.6 Kulturminner	- 21 -
4.7 Bebyggelse og anlegg.....	- 22 -
4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 24 -
4.9 Landbruk, natur og friluftsområder	- 28 -
4.10 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder.....	- 29 -
5. Konsekvenser av planforslaget	- 29 -
5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget.....	- 29 -
5.2 Risiko og sårbarhetsanalyse.....	- 32 -

5.3 Avbøtende tiltak.....	- 32 -
6. Vurdering av innkommende merknader ved varsel om oppstart.	- 33 -
6.1 Offentlige høringsinstanser.....	- 33 -
6.2 Private organisasjoner/naboer:	- 36 -
6.3 Etteranmeldte innspill:.....	- 41 -
7. Vurdering av innkommende merknader ved 1.gangs høring.....	- 42 -
8. Vurdering av innkommende merknader ved 2.gangs høring.....	- 42 -

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planen er å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger for området Klemosætervegen ved Synnfjell. Kommunedelplan for Synnfjell Øst ble vedtatt høsten 2018 og det er her forutsatt helhetlig regulering av bestemte delområder i Synnfjell Øst. Kommunedelplanen er relativt detaljert med avgrensing av byggeområder, traseer for infrastruktur, områder for kulturmiljø, skiløypetraseer mm. som er felles for bl.a. planområdene Huldreheimen og Storslåtte.

Byggeområdene er også relativt detaljert avsatt i kommunedelplanen, men i reguleringsarbeidet er det lagt mye arbeid i å tilpasse tomteområder og enkelttomter med hensyn til terreng, bekke drag, myrpartier mm.

Reguleringsplanen foreslår totalt 176 nye frittliggende fritidstomter. Planområdet innehar 165 eksisterende fritidstomter.

1.2 Planprosess

Oppstartsmøte ble holdt med Nordre Land kommune den 05.12.2018 med varsel om oppstart av planarbeid den 21.12.2018. Frist for merknader ble satt til 8. februar 2019.

Det ble holdt åpent plankontor på Synnfjellporten den 11. januar 2019, og det er holdt flere arbeidsmøter med grunneierlaget.

Det er avholdt arbeidsmøter med Nordre Land kommune 25.01.2019, 18.02.2019, 15.03.2019 og 22.05.2019. Planprosessen ble i starten av 2020 stoppet opp pga. usikkerhet om vann- og avløpsplanleggingen i hele Synnfjell øst. I 2021 kom prosessen i gang igjen, og vann- og avløpsplanen har blitt utarbeidet i tett samarbeid med kommunen.

Forslag til reguleringsplanen ble levert Nordre Land kommune 09.04.2021. Kommunen ga første tilbakemelding på planforslaget i referat fra møte 27.04.2021.

Planen ble behandlet av HU-LMT 15.09.22 i sak 47/22 med vedtak om utlegging til 1. gangs høring. Plansaken ble sendt ut til 1. gangs høring 18.10.22 med merknadsfrist den 30.11.22.

I sak 05/23 den 14.02.23 behandlet og vedtok HU-LMT at videre behandling av reguleringsplaner innenfor Synnfjell Øst skulle avventes avklaring rundt gjennomføring av felles vann og avløp og felles grønne tiltak.

Den 21.09.23 var planen igjen klar for behandling. Foreslåtte løsninger med arealformål og tilhørende bestemmelser er i hovedsak videreført fra 1. gangs høring. Planen ble vedtatt lagt ut til 2. gangs høring med høringsfrist den 24.11.23

Etter 2. gangs høring vedtok kommunestyret å gå vekk fra utbyggingsavtaler mht. gjennomføring av vann og avløp. I samme vedtak ble det bedt om nye utredninger mht. om mulig å få til noe utbygging uten omfattende va- tiltak. Kommunestyret bad også om mulig å redusere bruk av utbyggingsavtaler mht. gjennomføring av grønne fellestiltak. Endringer som følge av vedtak i kommunestyret medfører at samtlige reguleringsplaner innenfor Synnfjell Øst må gjennom omfattende justeringer mht. bestemmelser og va-løsninger og en ny høringsrunde er påkrevet.

Justert planforslag basert på innspill ved 2. gangs høring og føringer gitt av kommunestyret ble lagt frem for behandling i HU-LMT den 04.12.25, men saken ble avvist og utsatt. Dialogrunder med forslag til nye va- løsninger og rekkefølgekrav er gjennomført med grunneiere både enkeltvis innenfor planområdet og i fellesskap med øvrige grunneiere innenfor kommunedelplanområdet. Justert planforslag ble behandlet i HU-LMT den 28.05.26. Plansaken ble vedtatt lagt ut til 3. gangs høring.

Planmaterialet har som følge av en lang prosess med flere endringer underveis gjennomgått flere justeringer, særlig i forhold til temaene tomtearronderinger, myr, vann og avløp og grønne fellestiltak.

Nedenfor følger en kort oppsummering av hovedjusteringer som er gjennomført etter at kommunen tok over planen:

Tomtearronderinger:

- Samtlige tomter er gjennomgått og justert i forhold til terreng og myr.

Bruk av myr:

- Det er gjennomført en detaljert analyse med befaringer for å redusere omfanget av byggearealer i myr.
 - Omlegging av infrastruktur.
 - Justering av tomter.
 - Fjerning av foreslåtte tomter.
 - Strengte føringer for hvordan tiltak skal gjennomføres i myr.
 -
 - Ved politisk behandling etter 2. gangs høring vedtok HU-LMT å ta ut ytterligere 9 tomter som lå inne med deler av tomtearealet i myr (i tråd med AR5 - kartlag myr).

Vann og avløp:

- Kommunedelplanens va-plan ligger til grunn for vann og avløpsløsninger, men det er foretatt noen justeringer på trasevalg og lokalisering av tekniske anlegg (utjevningsbasseng og Synnfjorden vannverk).
- Det er lagt inn mulighet for å hente nytt råvann fra Synnfjorden sør, nord og Nylén.
- Basert på eksisterende tilgang på drikke- og slukkevann er det lagt inn mulighet for midlertidige va-løsninger (avløp) i enkelte byggefelt.
- Felles VA- tiltak finansieres gjennom tilknytningsavgifter og ikke utbyggingsavtaler.
- Tiltakene er sikret utbygget gjennom rekkefølgekrav.

Grønne fellestiltak

- Gjennomført mindre justeringer av lokalisering av turvei/skiløyper.
- Lagt inn flere turveidrag og gangforbindelser mellom eksisterende veinett.
- Lagt inn tilrettelagte grøntarealer som lekeplasser og rasteplasser.
- Tiltakene er sikret utbygget gjennom rekkefølgekrav.

Endret reguleringsplangrense

- Som følge av endringer i struktur for gjennomføring av grønne fellestiltak er plangrensene noe justert slik at det enkelte tiltak faller helt og holdent innenfor et planområde. Dette har bla. medført at Kulturminneområdet hensynsone 730 nå helt og holdent ligger innenfor reguleringsplanområdet Huldreheimen. Føringer til behandling av kulturminner fra Kulturarvenheten hos Innlandet Fylkeskommune er dermed overført til reguleringsplan for Huldreheimen.

Planbeskrivelsen er her ved 3. gangs høring justert i tråd med slik plankart og bestemmelser nå foreligger.

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering mot reglene i Forskrift om konsekvensutredninger (2017). Planforslaget har mindre avvik fra overordnet kommunedelplan med hensyn til plassering av hyttetomter. Dette er gjort med tanke på å unngå myrområder som i kommunedelplanen er avsatt til utbyggingsformål. Dette vurderes som tilpasninger som ikke utløser behov for konsekvensutredning.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger og Statlige planretningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Hensikten er å etablere et felles grunnlag for fylkeskommunene, kommunene og statlige myndigheter, slik at planprosessene blir effektive og målrettet og at unødige innsigelser unngås.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter [plan- og bygningsloven](#) og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Planleggingen skal også sikre at det innenfor det samiske reinbeiteområdet tas hensyn til reindriftens bruk av arealene.

2.2 Regionale planer

Innlandsstrategien 2024 – 2028

Planstrategien for Innlandet - «eventyrlige muligheter». Et fylke med sterke røtter og store drømmer, med mål om å ha en ledende posisjon innen teknologi, industri, landbruk og reiseliv.

Regional plan for samfunnstryggleik 2023–2035

Målet er å sikre Innlandet i en tid der vi opplever et skiftende trusselbilde, klimaendringer og stor mobilitet i befolkningen.

Regional plan for klima, energi og miljø 2023–2030

Planen utformer og konkretiserer en offensiv klima- og miljøpolitikk for Innlandet. Klima- og miljøhensyn skal veie tungt i alle samfunnsspørsmål, men skal tilpasses at vi lever i by og bygd.

Innlandet skal ta en ledende posisjon i det grønne skiftet og sirkulærøkonomien, og omstille seg til bruk av fornybar energi. Det handler om å forvalte naturressursene på en bærekraftig måte og skape nye arbeidsplasser.

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 Innlandet & Viken Vannregion

«Vårt verdifulle vann»

Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at vi oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen. Alle myndigheter plikter å legge denne planen til grunn for sin saksbehandling, slik at målene nås.

Hensikten med den regionale planen for vannforvaltning i Innlandet og Viken er å synliggjøre hvordan vannregionen samarbeider og forplikter seg for at målet om helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannressursene skal nås i perioden 2022-2027.

2.3 Eksisterende planer i området og sammenheng med omliggende reguleringsplaner

Kommunedelplan for Synnfjell Øst

Gjeldende kommunedelplan (KDP) for Synnfjell Øst ble vedtatt 16.10.2018. Innenfor reguleringsplanområdet er det flere arealformål – blant annet: Fritidsbebyggelse (BFR 20-31), skiløypetraseer/turdrag (GTD) i tillegg til LNF-områder og hensynssoner for bl.a. bevaring av kulturmiljø (H570) båndlegging etter kml. (H730). Gjennom vedtak av kommunedelplanen for Synnfjell Øst er tidligere reguleringsplaner innenfor planområdet opphevet.

Kommunedelplanen legger premissene for den overordnede va- løsningen og felles grønne tiltak som turveier/tidligløyper og utfartsparkeringsplasser.

Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell Øst er i sin helhet lagt ved planmaterialet for å gi en oversikt over uttak av råvann, håndtering av drikkevann, slukkevann og avløp. Men det er kun de elementene og ledningstraseene som er innenfor plangrensen Klemosætervegen som blir regulert av denne planen.

Tilstøtende reguleringsplaner:

I medhold av vedtatt kommunedelplan pågår det planarbeid i alle reguleringsplanområdene i Synnfjell Øst, med unntak av Gråberga. Gjennom kommunedelplanen er det gitt føringer som knytter de enkelte reguleringsplaner sammen i større eller mindre grad.

Området som utgjør reguleringsplanene Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Klemosætervegen, Storslåtte og Synnfjellporten er tett sammenknyttet både av felles VA-nett og gjennomgående skiløyper og turveier (grønne fellestiltak). De va - installasjoner og traseer samt grønne fellestiltak som ligger innenfor planområdet Klemosætervegen reguleres av denne planen, men sees i sammenheng med omliggende planer. På denne måten sikres føringer i overordnet kommunedelplan gjennomført i den enkelte reguleringsplan.

I tillegg til overordnet va-nett og turveidrag reguleres det inn internt va-nett og mindre transportløyper/turveier for å legge til rette for turmuligheter vinter og sommerstid for så mange enheter som mulig. Hovedtraseer og tilførselsløyper skal så langt det lar seg gjøre legges uten krysningspunkter mellom skiløyper og kjørevei.

3. Beskrivelse av planområdet

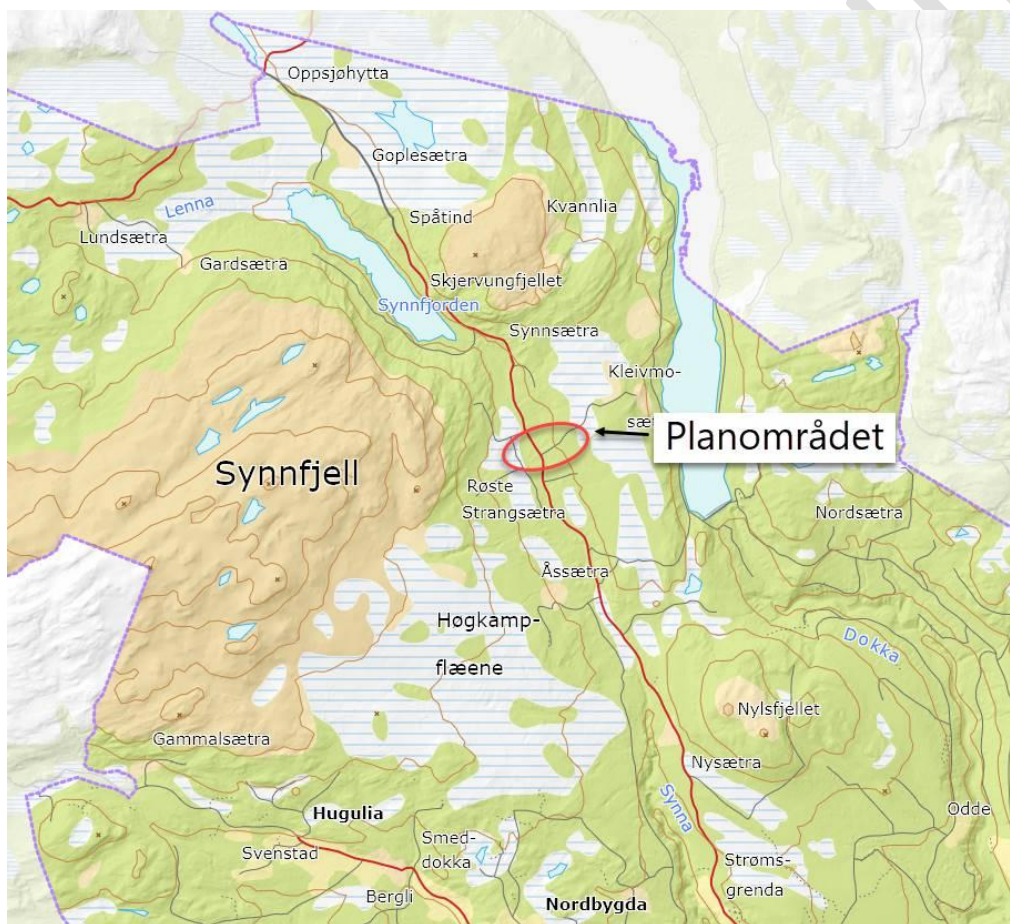
3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Klemosætervegen ligger nord i Nordre Land kommune, ved foten av Synnfjell. Det er kort veg til kjente destinasjoner som Spåtind.

Planområdet er avgrenset etter H810_4 Klemosætervegen i kommunedelplanen for Synnfjell Øst. Plangrensen er noe justert som følge av justeringer mot omliggende reguleringsplaner.

Det er flere adkomster til planområdet, alle fra FV 2436 Synnfjellvegen. Det er lagt til grunn at disse benyttes videre.

Området er i hovedsak vestvendt og skrår ned mot Synna i dalbunnen. Området er ikke eksponert mot omgivelsene, men synlig fra deler av Synnfjellmassivet.



Planområdet i en større sammenheng.



Sett mot nordvest – planområdet – rød strek, Synnfjorden og Skjervungfjellet i bakgrunnen.

Området blir omtalt slik i kommunedelplanen [Planbeskrivelsen]:

Klemosætervegen

Planområdet omfatter Klemosætervegen og nordre del av Krokhølen. I planområdet er det i dag mange eksisterende fritidstomter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA. All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

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

3.2 Topografi, landskapstrekk, vegetasjon, landbruk og beiterett

Planområdet ligger dels innunder Klemosæterhøgda, og i likhet med planområdene for Huldreheimen og Storslåtte har planområdet en underordnet beliggenhet i det store landskapsrommet. Bebyggelsen bryter ingen silhuetter. Terrenget heller fra øst mot vest. Planområdet er ikke eksponert i forhold til fjernvirkning, men det er uansett viktig med god terrengtilpasning for å på best mulig måte ivareta det skrånende terrenget.

Området er slakt hellende fra ca. 770 – 850 moh. Terrenget er vestvendt og har gode sol- og klimaforhold.

En mindre del av planområdet ligger på vestsida av elva Synna fra ca. 785 – 770 moh. Terrenget på vestsida skrår ned fra vest mot øst (elva).

Planområdet er i dag delvis utbygd/berørt og delvis bestående av glisne skogteiger med innslag av myr. Skogen er tynnet flere steder og består i dag i hovedsak av åpen granskog med noe bjørk. Skogbunnen er av type blåbærskog, som har relativt fuktig bunn med mye blåbær, mose og gras.

Boniteten er i all hovedsak impediment til lav.

Det renner flere mindre bekker gjennom planområdet som tidvis er tørre.

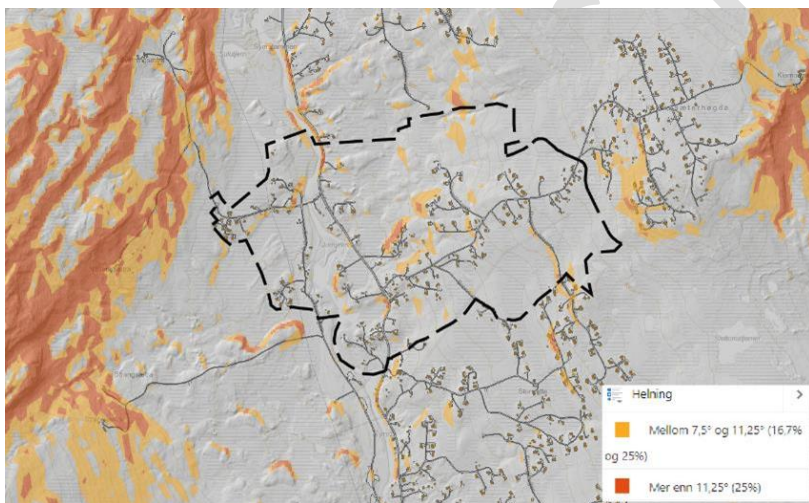
Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Men deler av området er likevel registrert som dyrkbart. Naturressursene består hovedsakelig av skog med lav bonitet. Området ligger delvis i vernskogsbeltet.

Øverbygda Sankelag slipper i underkant av 900 sauer (315 sau og 551 lam i 2019) øst for Synna og vest for Dokkavassdraget. Området inngår som en del av utmarksbeite for storfe og sau, men utgjør en liten del av det totale beiteareal.

Beiteområdet omfatter reguleringsplanområdet Klemosætervegen.



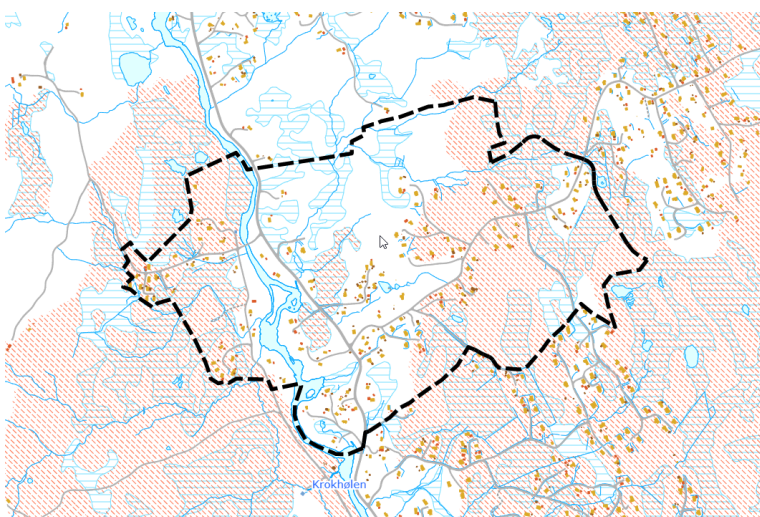
Foto fra typisk myrparti / fuktig mark.



Helningskart



Bonitetskart viser uproduktiv skog og skog med lav bonitet.



Dyrkbart areal innenfor planområdet – rød skravur. Myr vist med blå skravur.

3.3 Eiendom og eierforhold

Planområdet er sammensatt av flere store og mindre eiendommer med flere grunneiere.

I tillegg til grunneiere med utbyggingsarealer er det flere fritidseiendommer innenfor planområdet. Eksisterende fritidsboliger er i hovedsak oppmålt.

3.4 Eksisterende infrastruktur

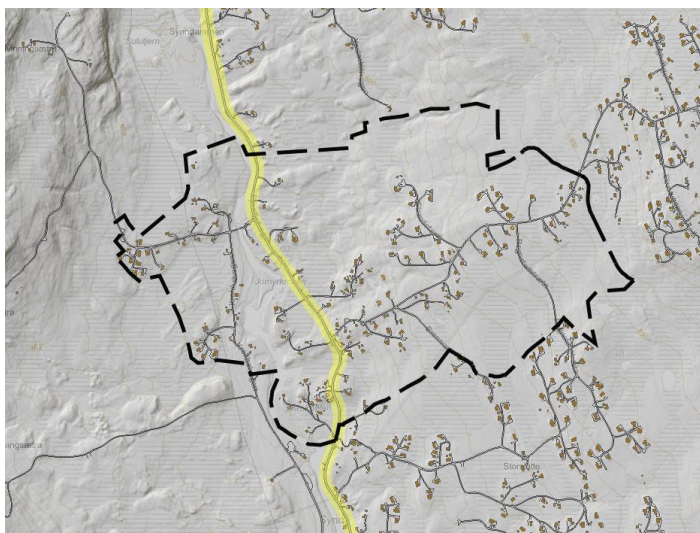
Trafikk/adkomst

Hovedadkomsten til planområdet – på østsida av elva - er via Klemosætervegen. Denne tar av fra fv. 2436 Synnfjellvegen. Fylkesvegen er av eldre standard uten midtlinje, relativt lite trafikkert med en ÅDT på 238 (vegkart.no). Fartsgrensen gjennom planområdet er 80 km/t. Fv. 2436 ender like

nord for Spåtind Fjellstue. Videre innover fjellet er det kommunal veg Oppsjøvegen som fører frem til kryss med fv. 2442. Oppsjøvegen er vinterstengt.

Øst for Fylkesvegen er det 6 samleveger og 5 avkjørsler til enkelte hytter. Mellom Synnfjellvegen og elva er det 4 mindre samleveger til hyttene som ligger mellom vegen og elva. Sviningsætervegen har avkjøring nord i planområdet med forbindelse til hyttene vest for elva. Avkjørslene til samleveier ligger med god sikt i begge retninger. Det er ikke registrert ulykker i forbindelse med avkjøringene. [kilde: vegdatabanken/vegkart].

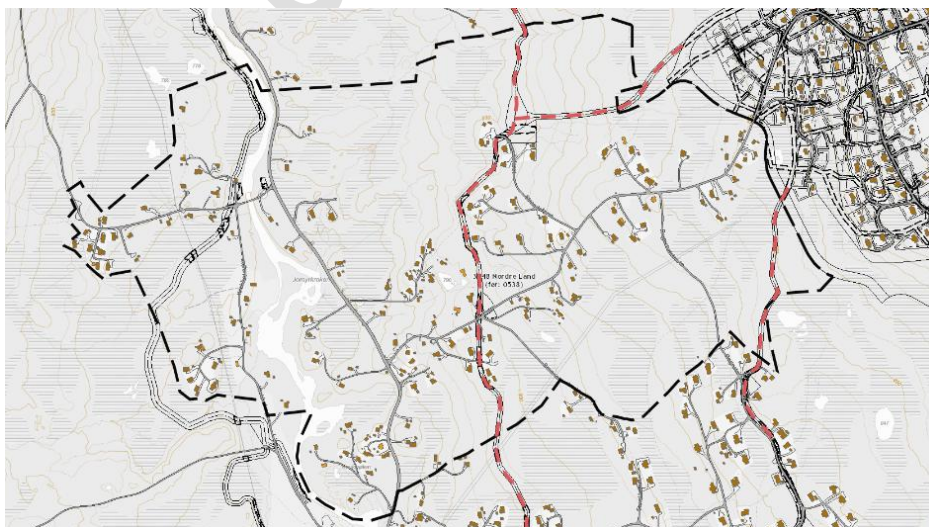
I vegdatabanken er ei sone langs Synnfjellvegen på ca. 20 meter ut fra senter veg – registrert med gul støysone – vegtrafikkstøy.



Gul støysone langs Synnfjellvegen

Vann- og avløpsnett

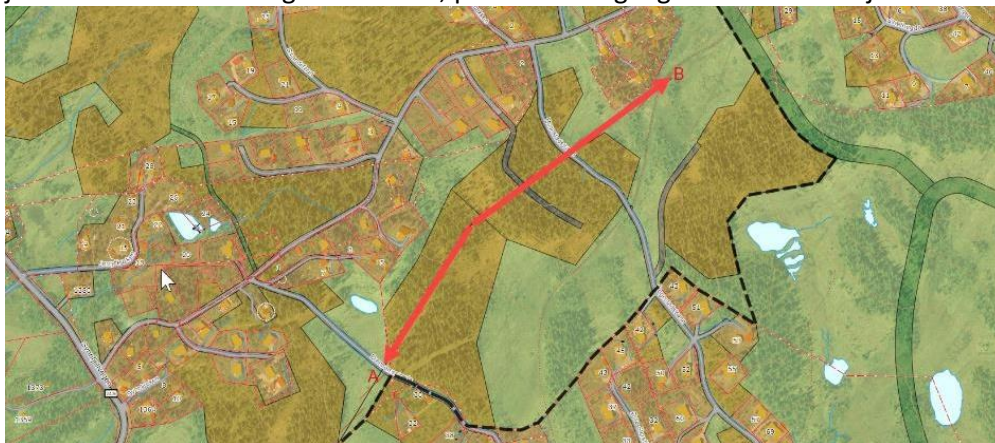
Store deler av bebyggelsen innenfor planområdet er tilknyttet eksisterende VA-nett som er overtatt av Nordre Land kommune fra SØAS. Eksisterende VA-nett har ingen gjenværende kapasitet. Nordre Land kommune har derfor planlagt oppgradering av hovedledningsnettet, vannforsyningsanlegg og avløpsrenseanlegg. Internt VA-nett innenfor planområdet vil måtte underordne seg det nye hovedledningsnettet.



Fremtidige hovedledninger vist med rød stiplet linje.

Strøm

Det går 2 luftstrekk gjennom planområdet: Ett vest for Krokhølvegen, samt ett fra Synnfjellvegen retning Klemosæterhøgda. Sistnevnte går delvis som luftstrekk gjennom byggeområdene som i kommunedelplan for Synnfjell Øst er benevnt BFF 29 og BFF 30. Luftstrekket er vurdert som negativ med hensyn til tomtearronding og fremtidige tomteverdi i disse områdene. Til planen foreslås derfor deler av dette luftstrekket (markert mellom A og B i illustrasjonen nedenfor) lagt ned som jordkabel. Pkt. A er i dag trafo i mast, pkt. B er overgang til eksisterende jordkabel.



Luftstrekk mellom A – B foreslås lagt ned som jordkabel.

3.5 Bebyggelse

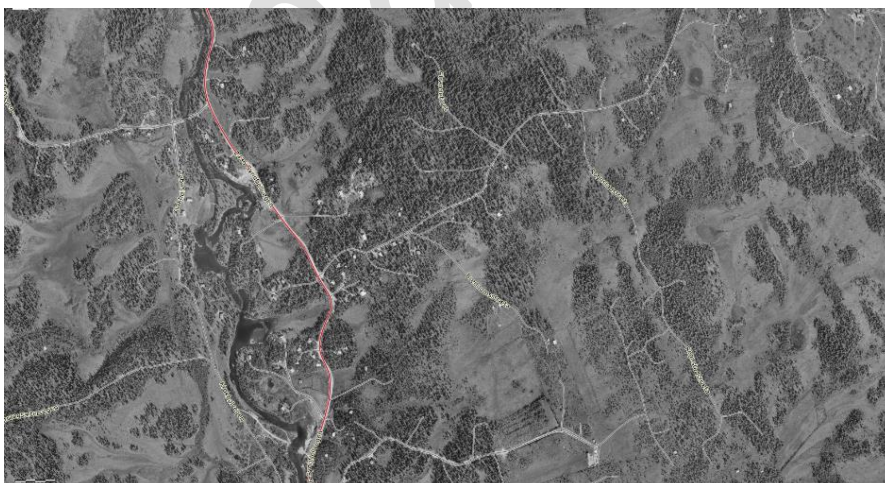
Bebyggelsen i Klemosætervegen er i all hovedsakelig oppført i en etasje med saltak. Hyttene har veggfarger i jordfargespekteret. Flere av hyttene har hvit omramming rundt vinder/dører og vindskier.



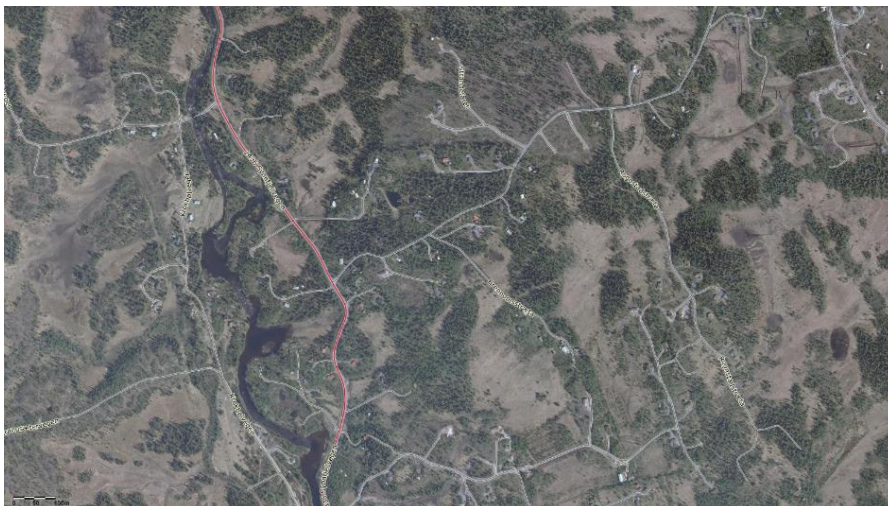
Eksempler på eksisterende hytter i området

Kartene nedenfor er hentet fra Norgebilder.no og viser utviklingen fra 1971 til i dag. På 70 – tallet var det etablert fritidsbebyggelse på begge sider av Synna, samt noe spredt bebyggelse oppover langs Klemosætervegen og i Jomyrkroken.

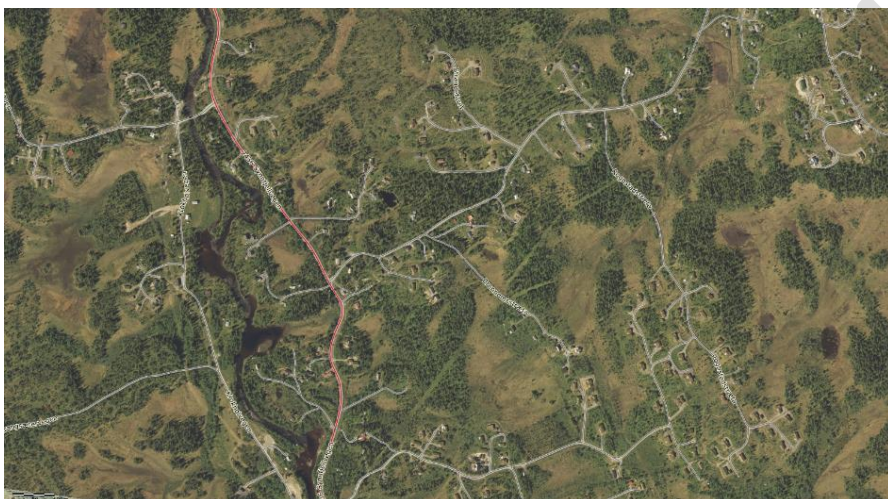
1971



2007



2017



3.6 Kulturminner - kjente registreringer

Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

I kommunedelplanen er det lagt inn et overordnet grep når det gjelder bevaring av kulturminner. Det er lagt til rette for registrering og bevaring av kulturminner i et stort, sammenhengende område vest for Synna og ett på østsiden av Synna.

Flere enkeltstående kulturminner ligger igjen inne mellom bebyggelsen.

Reguleringsplanen skal avklare og fastsette forholdet til alle kulturminner.

3.7 Biologisk mangfold

Kommunedelplan for Synnfjell øst (2018) er gjennomført basert på konsekvensutredning av flere tema, deriblant biologisk mangfold. Det er ikke gjennomført egen kartlegging av biologisk mangfold i forbindelse med detaljreguleringen. Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordna plan. Planforslaget er vurdert utfra kjent kunnskap.

Kunnskapsgrunnlag er nasjonale databaser over verneområder, naturtyper og arter (naturbase og artskart.

Det er foretatt søk i Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede arter, men artsdatabanken viser til sammen 43 registreringer. 3 av disse er nær truet (NT).

Sivspurven er registrert i 2019 og klassifisert som nær truet (NT) i den norske rødlista. Grunnen til dette er en nedgang i bestanden på ca. 27 prosent i løpet av de siste 10 årene. Årsakene til denne nedgangen i bestanden er ukjent. Arten er ikke klassifisert som truet (livskraftig, LC) på den internasjonale rødlista, selv om bestanden globalt vurderes som avtagende. [kilde: Store Norske leksikon]

Det er i tillegg registrert skjeggklokke (NT), høstmarinøkkel – sårbar (VU) og håndmarinøkkel (VU) langs elva Synna. I planområdet eller – hovedsakelig øst for Synna er det ellers registrert arter som Livskraftige – (LC) som haukugle, kongspir og grasmarihand (karplanter) mfl.

Sivspurven er overveiende trekkfugl, men enkelte overvintrer langs sørnorske kyster. De fleste norske sivspurver overvintrer i Sørvest-Europa.

Det er ikke foretatt en egen naturmiljøregistrering for planområdet.

3.8 Rekreasjons- og friluftsområder

Det er gode forhold for turliv både sommer og vinter med et omfattende sti- og løypenett. I tillegg er det muligheter for alpint ved Spåtind fjellstue.

Sommerstid er det gode muligheter for både sykling og fotturer på eksisterende veinett, men det er få eller ingen tilrettelagte turmuligheter for universell utformet ferdsel dedikert til myke trafikanter.

Fv. benyttes mye av gående/rullende uten at denne er egnet for ferdsel av myke trafikanter da veien innehar flere uoversiktlige strek med til dels smal vei og høy fart.

Skiløyper

Det går i dag en skiløype vest for Synna gjennom planområdet i retning nord–sør. Det er forbindelse øst-vest med kryssing over Svinningsæter bru med forbindelse mot nord gjennom planområdet Huldreheimen. Fra sør (planområdet Storslåtte) kommer det skiløype som skrår gjennom planområdet Klemosætervegen i retning Klemosæterhøgda. Løypa går videre i retning Skjervungfjellet og Spåtind fjellstue.

I Synnfjellområdet er det generelt et omfattende løypenett og til sammen ca. 330 km med preparerte skiløyper. Dessverre har flere av løypetrasene inne i byggefeltene mange krysningspunkt med kjøreveier. Dette er trafikkfarlige punkter som vil øke i fare ved økt trafikk.

3.9 Barn og unge

Området brukes i dag blant annet av barnefamilier. Nærmeste tilrettelagte areal for lek i dag er utenfor Synnfjellporten og Spåtind fjellstue, begge ca. 3,5 km fra planområdet. Men det er pr. nå store lett tilgjengelige arealer med natur for lek og opphold. En fortetting må ivareta forholdet til tilgjengelighet til urørt natur og fri lek samt tilrettelagte arealer.

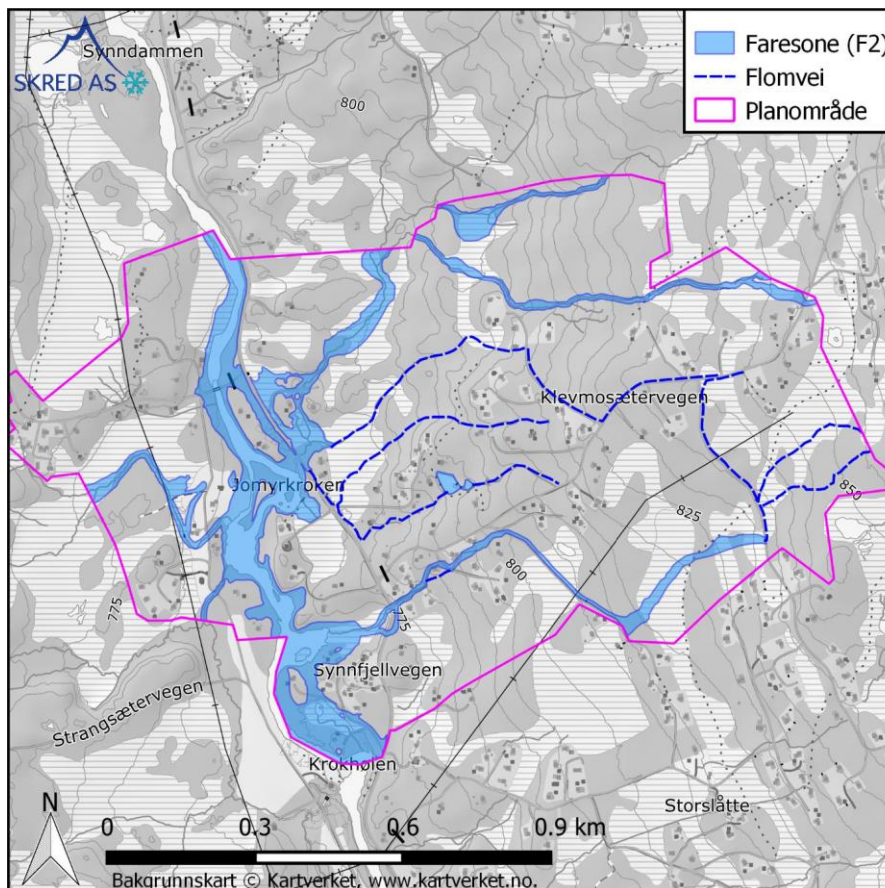
3.10 Spesielle miljøforhold (støy, støv, stråling, vann- og grunnforurensning)

Det er ikke registrert spesielle miljøforhold innenfor planområdet, men Synnfjellvegen er registrert med gul støysone langs veien jf. illustrasjon i kap. 3.4. Denne skal reguleres inn i planen som en hensynssone.

3.11 Skred- og flomfarekartlegging

Det er foretatt en flom- og overvannsvurdering av området. Gjennom planområdet går det bekker og flomveier som kan gjøre skade ved 200-års flom. Rapporten gir føringer for hvordan dette skal håndteres i reguleringsplanen.

Norconsult har utarbeidet flomsone langs elva Synna. Rapporten viser flomfarsone langs elver for 200-årsflom. Flomsone med tilhørende bestemmelser skal legges inn i reguleringsplanen for Klemosætervegen.



Flomfarsoner. Planområdet med rosa avgrensning (Skred AS)

3.12 Lokaliseringsfaktorer

Infrastruktur

FV. 2436 passerer gjennom planområdet. Interne hytteveier innenfor planområdet er ett-felts veier med grusdekke.

Servicetilbud

Synnfjell-området er kjent som hytte- og friluftsområde. Det er flere typer servicetilbud rettet mot turisme, heriblant Synnfjellporten med sine serveringsmuligheter. Synnfjellporten markerer også starten på hytteområdene rundt Synnfjell. Lengre nord ligger Spåtind Fjellstue med svømmeanlegg og alpinbakker.

Lokalklimatiske forhold

Synnfjell-området har typisk fjellnært innlandsklima med lange vintre. De stabile vintrene gjør området godt egnet for fjellhytter. Området er som oftest blant de stedene i Norge med tidligst preparerte skiløyper.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Endringer i planmaterialet

Planmaterialet har i løpet av planprosessen etter kommunens overtakelse og frem til 3. gangs høring gjennomgått til dels omfattende justeringer av planmaterialet særlig mht. ivarteakelse av myr, vann og avløpsløsninger og grønne fellestiltak.

En har gjennom prosessen gått vekk fra bruk av utbyggingsavtaler for gjennomføring av felles va-tiltak og redusert omfanget av utbyggingsavtaler for gjennomføring av grønne fellestiltak. Bortfall av utbyggingsavtaler har medført omfattende endringer i bestemmelser og rekkefølgekravene tilhørende planeforslaget.

Planbeskrivelsens kapitell 4 beskriver planforslaget slik det nå foreligger ved 3. gangs høring.

Ved behandling av planen etter 2. gangs høring er det gjennomført en ny vurdering av bruk av myr til utbyggingsformål i tråd med brev fra Kommunal- og distrikts DPE den 08.10.2025 «Oppfølging av plansaker som legger opp til nedbygging av natur» og innspill gitt av Innlandet Fylkeskommune ved 3.revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst. HU-LMT vedtok basert på kommunedirektørens vurderinger å ta ut 9 tomter som lå inne med deler av tomtearealet i myr (i tråd med AR5 - kartlag myr).

4.2 Endringer i forhold til kommunedelplan

Forholdet til myr og sårbare naturmiljø:

For å redusere negative konsekvenser bla. med hensyn til naturmiljø er det gjennomført et omfattende arbeid for å sikre at planløsningene ivaretar en best mulig utnyttelse av arealer som tas i bruk, unngår forringelse av myrområder, kantvegetasjon og utfordrende terreng.

Gjennom planprosessen er omfanget av myr brukt til utbyggingsformål redusert fra 34 daa i KDP til 10 daa i reguleringsplanforslaget.

Videre er gjenværende tiltak i myr gitt strenge føringer mht. gjennomføring der bla. veier/turveier skal legges på geonett og duk og va-ledningsnett skal utføres med leirplugg. Dette for å sikre at myras kvaliteter som karbonlager og flomdempende element ivaretas. Mht. fritidstomter er det gjennomført et omfattende arbeid med byggegrenser for å sikre at flest mulig tomter som innehar noe myr/kantvegetasjon kun bebygges/terrengarronderes utenfor arealer med myr og annen sårbar naturmiljø.

Forhold til overordnet va-plan

KDP innehar en overordnet va-plan som legger til grunn en helhetlig va-løsning for eksisterende bebyggelse og fremtidig utbygging. En slik utbygging vil ta tid og innebærer i dagens marked et stort risikomoment mht. høye investeringer. For å sikre en samfunnsøkonomisk bærekraftig oppstart er

det derfor gjennom reguleringsplanene lagt til rette for midlertidige VA-løsninger i påvente av utbygging av overordnet va-plan.

Justering av plangrense

Plangrensen er noe justert for å få logiske og sammenfalle grenser mot omliggende reguleringsplaner.

4.3 Vannlinjer

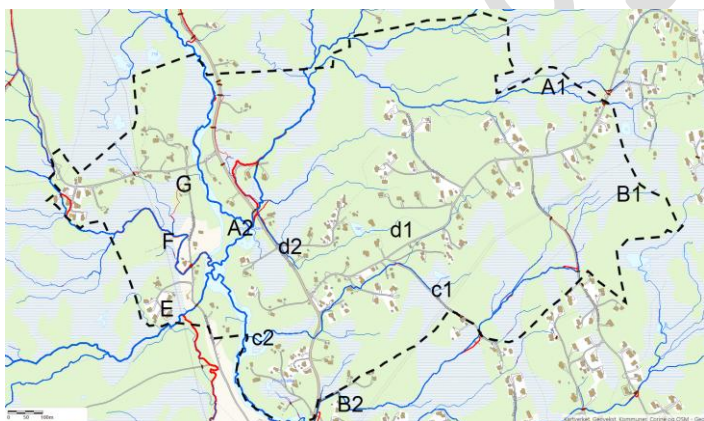
Håndtering av overvann ble vurdert på et overordnet nivå i forbindelse med kommunedelplanen. Byggeområdene i kommunedelplanen er i hovedsak avsatt i områder med god byggegrunn.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet har Skred AS vurdert flomfare og overvannshåndteringen mer i detalj og foreslått hensynssoner langs bekker og vassdrag. Hensynssonene er implementert i planforslaget.

Det er lagt til grunn at det skal gjøres minst mulig anleggsvirksomhet og tiltak innenfor flomsonene men der det ikke er mulig å unngå er det satt som krav at samtlige sikringstiltak i flomsoner skal oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift kap. 7-2 (sikkerhet mot flom). Dette gjelder bla. for tiltak som ønskes gjennomført på eksisterende tomter/fritidsboliger.

Overvann drenerer gjennom planområdet i åpne vannveier, stedvis via partier med myr som bidrar til å forsinke gjennomstrømningshastigheten. Øst for Synna renner overvannet gjennom 2 hovedbekker vist med blå linjer nedenfor som **A1-A2** og **B1-B2**. I tillegg er det flere mindre bekker med blant annet **c1-c2** og **d1-d2** som er viktig for å lede overvannet inn i naturlige / eksisterende bekkefar. Vannlinjene går stort sett i markerte bekkefar og inn/ut av myrpartiene. Myrområdene har stor betydning for å fordrøye vanngjennomstrømmingen i området.

Vannlinjene er ivarettatt gjennom regulert grønnsstruktur.



4.4 Grønnstruktur, turveier og skiløyper

Det er lagt til rette for ivarettelse av myrdrag med tilhørende randvegetasjon og sammenhengende grøntområder. Flere grønne smett sørger for sammenhengende grøntområder.

Reguleringsplan for Klemosætervegen er en del av et større hytteområde som i tillegg omfatter reguleringsplanområdene Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Synnfjellporten og Storslåtte. Det er gjennom kommunedelplanarbeidet lagt opp til en del føringer for gjennomgående turveier og skiløyper, i forskjellige bredder og med forskjellige formål. Hensikten er å kunne tilby et godt skiløypenett med kortest mulig gangavstand fra fritidsbolig til skiløype, samt et turvegnett på sommeren med muligheter for rundturer i fritidsboligområdene samt knytninger til turvegnettet videre i Synndalen.

For å fjerne trafikkfarlige punkter er det jobbet med å justere eksisterende og finne nye løypetraseer som har så få krysningspunkt med kjøreveier som mulig.

Dette gjør at det blir noe mindre sammenhengende løypenett i nedre del av bebyggelsesområdene men alle hyttene har allikevel kort vei til tilførselsløyper. Ski ut/inn ivaretas med tilførselsløyper ut fra enden av veinett og bebyggelsesområder.

Vedlegg «Tur ruter sett i sammenheng utover plangrensen» viser sammenhengen mellom skiløypetraseer og turveier innenfor og på tvers av planområdene.

For Klemosætervegen omfatter dette flere traseer:

GAA 2 er en del av et hovedløypenett med opparbeidede grustraseer som turveier sommerstid og skiløyper med tidlig preparering på vinteren.

Øvrige GTD traseer sørger for godt og trafiksikkert tilførselsnett fra de fleste byggeområdene innenfor planområdet

SGS 1, SGS 2, SGS 4, SGS 5, SGS 6 er gangveitraseer som sikrer sammenbinding og rundløyper for myke trafikanter inne i bebyggelsesområdene.

4.5 Barn og unge

Det er både innenfor planområdet og i omliggende terreng store områder med natur som er meget godt egnet for lek og opphold.

Den beste ivaretagelsen for barn og unge er lek i urørt natur. Planen legger derfor opp til god og trafiksikker tilgang til naturområder. Det er særlig grepene med å forby oppsetting av gjerder samt reguleringen av grønne smett som gir enkel tilgang fra hyttene ut i urørte områder. For å legge til rette for gangruter, reguleres det inn gangvegforbindelser mellom kjøreveier innenfor planområdet og på tvers av tiliggende planområder.

I denne planen blir det i tillegg satt av arealer til lekeplass, med krav til å opparbeide akebakke, enkelte lekeapparater, gapahuk og sittegrupper, og ellers legge til rette for naturlig lek på stein og stubber. Lekeplassen skal tilrettelegges med universell adkomst, oppstillingsplass, sitteplass og lekeapparat. En tradisjonell lekeplass med mange apparater er erfaringsmessig ikke hensiktsmessig da vedlikeholdet blir mangelfullt over tid.

I tillegg til avsatt areal ved Strandefaret stilles det krav om tilsvarende opparbeidelse i to rasteplasser (GF2 og GF3) tett knyttet opp mot skiløyper og turveier inne i planområdet.

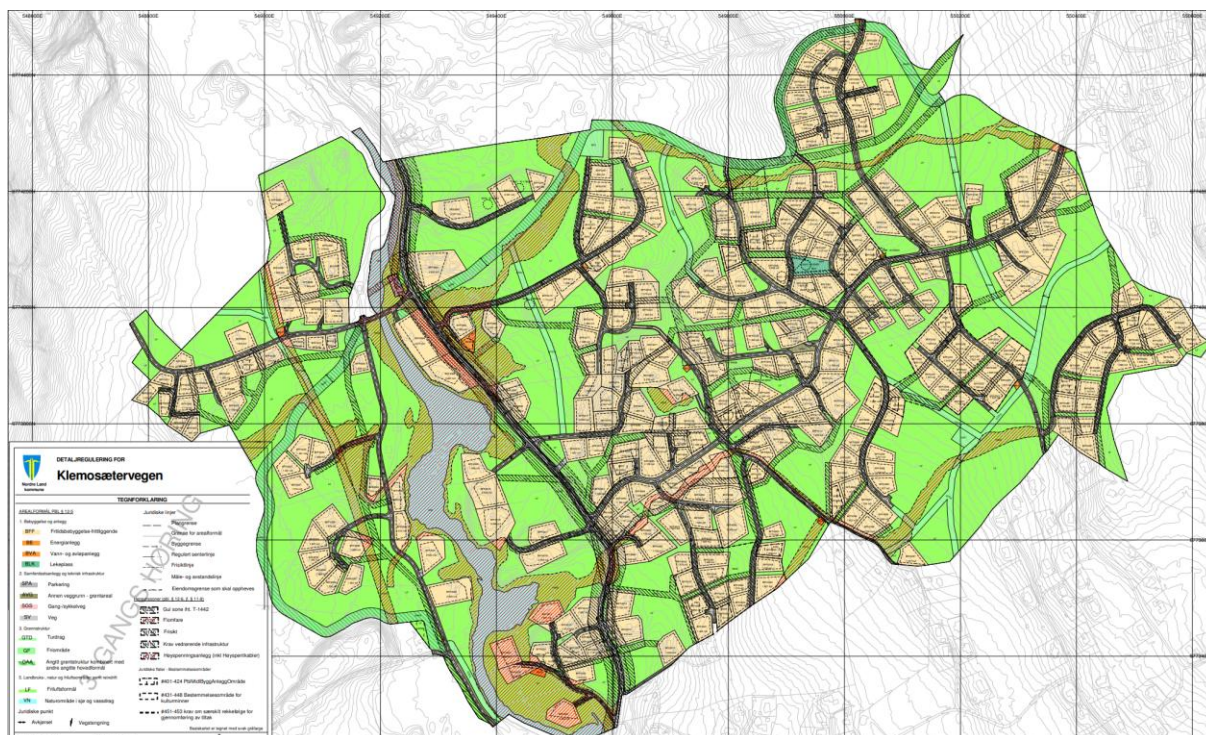
Det presiseres at LF-regulerte arealer også kan brukes til bålplasser, gapahuker og akebakker.

Av trafiksikkerhetshensyn vil ikke denne planen åpne for flere skiløyper som krysser brøytet vei på tvers av høydekurvene, da dette kan medføre trafikkfarlige punkter med høy fart inn mot kryssende kjørevei.

4.6 Kulturminner

Kulturminner inne i og innimellom utbyggingsområdene i planområdet søkes frigitt.

4.7 Bebyggelse og anlegg



Forslag til reguleringsplan (plankart) for Klemosætervegen

Frittliggende fritidsbebyggelse

Ny bebyggelse vil i hovedsak bestå av frittliggende hytter. Det er regulert 165 eksisterende, 176 nye frittliggende fritidstomter.

Det er jobbet med å finne gode føringer for byggehøyder og byggestørrelser tilpasset de ulike situasjonene innenfor planområdet. Vedlegg «Mønehøyder og BYA sett i sammenheng» viser hvordan BYA og byggehøyder er differensiert innenfor planområdet for å ivareta både landskap og omliggende eksisterende bebyggelse. Det er videre utarbeidet en 3D illustrasjon fra et typisk utbyggingsområde for å illustrere mulig utbygging jf. vedlegg «3D visualisering av ny bebyggelse - utsnitt».

For å gi en enkel presentasjon av foreslått regulering er det utarbeidet to illustrasjoner som viser hva som er nytt og eksisterende både av bebyggelse og vann og avløpstraseer jf. vedlegg «Eksisterende og nye va-traseer sett i sammenheng» og vedlegg «Eksisterende og nye tomter sett i sammenheng».

Det er gjort detaljerte vurderinger av terreng når tomteavgrensning og byggegrenser er satt i plankartet. Dette er bl.a. gjort ved hjelp av et helningskart som deler inn terrenget i tre kategorier: grønn: 1:6 eller slakere; gul: 1:6 til 1:4; rød: 1:4 eller brattere. Terrenget er befart med georeferert plankart flere ganger for å få til best mulig tomteplassing.

Hver fritidsbolig blir tilpasset tomten i så stor grad som mulig, for å minimere terrenginngrep, deriblant blir bygningskroppene plassert langs kotene. Det er gitt strenge føringer til terrengarrangeringer med føringer til maksimale inngrep på 1 meter fylling og 1,5 meter skjæring, samt at 25% av tomten skal beholdes uten inngrep.

Alle områder er videre befart mht. å vurdere og registrere myr både mht. dybde/beskaffenhet men også utstrekning og randvegetasjon. Det er gjort en vurdering av

hvilke myrdrag som er berørt av tidligere utbygginger (bebyggelse, grøfting ol.) og som dermed allerede er drenert eller endret på annen måte. Samtidig er det vurdert hvilke myrområder som ikke er berørt /mindre berørt. I tillegg til å bevare myrdrag er det lagt vekt på å bevare randvegetasjon der bla. tomter og særlig byggegrenser er lagt slik at randvegetasjon skal bevares.

Fritidsboligene skal ha mørke farger i brun- eller gråskalaen. Tak skal tekkes med mørke matte flater eller ha torvtak. Det er strenge føringer mht. bruk av belysning for å unngå unødvendig strøbelysning.

Det blir strøm, samt innlagt vann og avløp i samtlige fritidsboliger.



Figur 1 Eksempel på eksisterende hytte med byggeskikk som skal videreføres - med unntak av den brede hvite omrammingen rundt vinduer og dører.

Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende hyttebebyggelse er gitt tilsvarende bestemmelser som for nye hytter – uavhengig av eksisterende hytte- og tomtestørrelser. Byggegrenser er vurdert ut fra helningskart, egnethet og eiendomsgrenser.

Ikke alle eksisterende fritidstomter har fått arealformålet fritidsbebyggelse på hele tomten da deler av arealene ikke er egnet som fritidsboligtomt. Dette kan være grunnet flomsoner, allemannsretten langsmed Synna, behov for grønne smett ol. Samtlige tomter er allikevel godt egnet som fritidsboligtomter da disse tomtene i utgangspunktet var til dels svært store. Tomtegrensene endres ikke, men hele arealet har ikke arealformålet fritidsbebyggelse.

Landskap

Området er i hovedsak skogkledt med myrdrag. Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon mellom byggeområder, kombinert med begrenset byggehøyde og dempet materialbruk vil bidra til at ny bebyggelse vil bli lite fremtredende med hensyn til nærvirkning og fjernvirkning i landskapet.

Det unngås å berøre partier brattere enn 1:4 og hovedvekten av ny bebyggelse kan plasseres der terrenget er slakere enn 1:6, noe som bidrar til reduserte terrenginngrep.

Det er satt krav i bestemmelsene om at toppdekket skal tas vare på slik at stedegen vegetasjon kan reetableres etter inngrep. Over tid vil dette bidra til et område som blir en naturlig del av omgivelsene.

Fjernvarme /Solcelleanlegg

Muligheten for fjernvarme er vurdert, men omfanget og størrelsen på hyttene gjør at fjernvarme ikke blir aktuelt pr nå.

Det er tillatt med solcelleanlegg på tak og fasader. Det er ikke tillatt med frittstående solcelleanlegg.

Helhetlige vurderinger

For å sikre et helhetlig uttrykk og sammenfallende føringer vurderes og sammenstilles alle tilliggende planer. Reguleringsplanene innenfor samme geografiske avgrensede område (Huldreheimen, Klemosætervegen, Klemosæterhøgda og Storslåtte) er vurdert i sammenheng når det kommer til fremføring av vann og avløp, turveier, adkomstveier, byggehøyder, utnyttingsgrad samt samlet fortetting jf. vedlegg «Eksisterende og nye tomter sett i sammenheng», vedlegg «Mønehøyder og BYA sett i sammenheng», vedlegg «Eksisterende og nye va-traseer sett i sammenheng», og vedlegg «Tur ruter sett i sammenheng».

4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Synnfjellvegen: SV1

Synnfjellvegen (fylkesveg 2436) reguleres med generelt veiformål i bredde 10 meter. Veien er i dag opparbeidet i 5,5 – 6 m bredde. Regulert bredde tar høyde for en viss breddeutvidelse av kjørebanelen.

Det reguleres stenging av avkjørslene til en hytte (gnr. 84 bnr. 28) langs fylkesveien i sør. Denne får regulert ny adkomst via ny adkomstvei.

Kryssutforming langs fv. 2436 reguleres i tråd med gjeldende håndbøker både for nye kryss og der det tilkommer nye tomter i tilknytning til krysset.

Vegadkomster i planområdet

Hovedadkomsten fra fv. 2436 Synnfjellvegen vil fortsatt være via eksisterende avkjøring til Klemosætervegen. Hoveddelen av utbyggingspotensialet i Klemosætervegen er tilknyttet denne vegen, sammen med Klemosæterhøgda. Klemosætervegen har god linjeføring og akseptable stigningsforhold. Med planlagt utbygging tilknyttet Klemosætervegen er det viktig at hovedadkomsten har god bredde til å håndtere forventet trafikkbelastning.

Hovedveien er regulert med 5 meter kjørebanebredde, deretter har store tilkomstveier 4,5 meter kjørebanebredde og mindre tilkomstveier 4 meter, mens veier til få eiendommer har 3 meter. Begrepet kjørebanebredde omfatter også veiskulder, men ikke grøfter. Grøfter, skjæringer og fyllinger reguleres som annet veiareal (AVG).

Klemosætervegen skal oppgraderes/utvides i tråd med bestemmelser før tomt 20 fradeles innenfor planområdet.

Vegforbindelse Klemosætervegen til Vesleslåtthøgda

Vegen Vesleslåtthøgda (SV422) er regulert sammenhengende fra Klemosætervegen til Vesleslåtthøgda, men vil bli stengt for gjennomkjøring med bom i grense mellom planområdene Huldreheimen og Klemosætervegen. Vegforbindelsen skal kunne fungere som turvei og beredskapsvei for utrykningskjøretøy mellom Klemosætervegen i sør og Vesleslåtthøgda i nord (reguleringsplanområde for Huldreheimen).

Energianlegg/-trafo

Det er 2 eksisterende trafostasjoner i planområdet.

I dialog med Etna Nett er det plassert 2 nye arealer for etablering av nye transformatorstasjoner inne i planområdet. Alle arealformål for transformatorstasjoner har formålsbokstaver BE og nødvendig sikkerhetsavstand til omkringliggende bebyggelse er tatt inn i formålet.

Vann og avløp

Det er planlagt nye hovedtraseer for vann og avløp – tilpasset anlegget videre mot Huldreheimen, Klemosæterhøgda og Storslåtte. Hovedtraseer samt alle traseer med felles va- ledninger for flere enn 1 fritidsbolig er avsatt i plankartet som hensynssone H410.

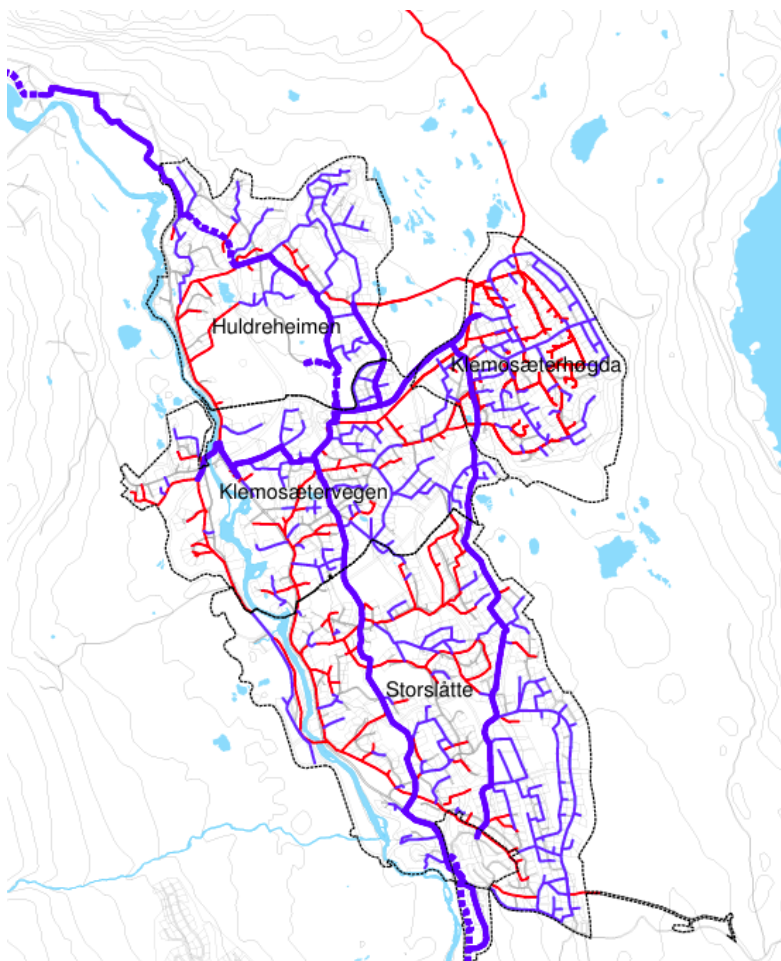
Det er gitt føringer til hensynssonen. Bestemmelsene gir føringer for hva som tillates innenfor hensynssonene med hensyn til å sikre minst mulig terrenginngrep, sikring av infrastrukturen og tilbakeføring av natur.

I vedlagt VA-plan er eksisterende anlegg vist i rødt mens nye ledninger er vist med blått (vann) og grønt (avløp). Enkelte eksisterende ledninger skal saneres og er merket med kryss.

VA-planen gjøres gjeldende mht. dimensjoner og tekniske løsninger, mens reguleringsplanen regulerer traseer. Det reguleres som hovedregel ikke traseer frem til hver enkelt hytte, kun traseer som er felles for minst 2 abonnenter. VA-planen gjøres bindende for prinsipper om tilknytning av den enkelte hytteeiendom.

Va -løsningene blir en blanding av eksisterende va-anlegg og nytt va- anlegg. Eksisterende anlegg eies og driftes av NLK. Nye va-anlegg bygges delvis ut av NLK og delvis av privat utbygger. Nytt anlegg skal i sin helhet, med unntak av stikkledninger til den enkelte hytte, overdras til kommunal eie og drift.

Nedenfor vises en illustrasjon for hele va- nettet og hvordan dette er fordelt mellom eksisterende og nye va-anlegg. Røde linjer er eksisterende nett, blå tynne linjer er nytt va-nett som skal bygges i privat regi og blå tykke linjer er felles va-traseer som anbefales bygget ut i kommunal regi. Enkelte traseer blir sammenfallende med fremtidig turveinett og beredskapsveier, disse er vist med stiplede linjer. Flere andre traseer blir sammenfallende med fremtidige skiløyper, men dette er ikke vist i kartet.



Midlertidige va-løsninger

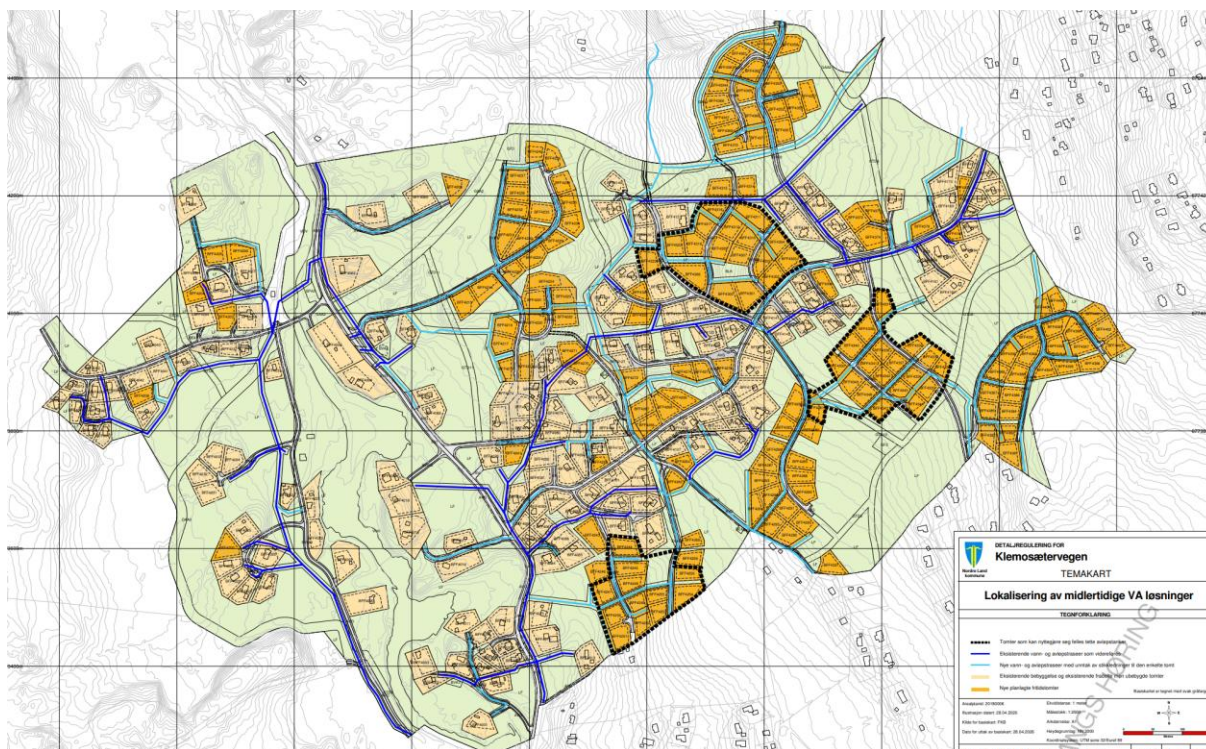
Eksisterende vannkilder i Nordrumsæterhøgda og Klemosæterhøgda med tilhørende utjevningsbasseng innehar noe gjenværende ledig kapasitet mht. leveranse av drikke- og slukkevann. Frem til helhetlig va- nett er på plass er det i enkelte områder åpnet opp for midlertidige løsninger for håndtering av avløp og slukkevann. Foreslåtte tiltak varierer noe fra planområde til planområde. I områdene Huldreheimen, Klemosætervegen, Klemosæterhøgda, Storslåtten og Aassætra er det i områder med eksisterende ledningsnett som har tilstrekkelig kapasitet for leveranse av drikkevann åpnet opp for å håndtere avløp gjennom felles tette avløpstanker i en midlertidig periode. Dette skal være tanker som er lokalisert slik at de kun omfatter nye abonnenter og som kan benyttes felles for minst 50 PE (minimum 10 enheter). Tankene skal bygges og finansieres av utbygger, men overdras til NLK for drift og eierskap.

I enkelte områder vil det være nødvendig å forsterke kapasiteten mht. slukkevann med midlertidige slukkevannstanker. Disse skal eies og driftes av NLK.

Alle tankanlegg skal lokaliseres på fremtidige tomter og langsmed planlagt fremtidig va-nett for å unngå unødvendige inngrep i natur.

Tankanleggene skal i sin helhet fjernes så snart nødvendig fremtidig infrastruktur er etablert og bebyggelsen tilknyttet VA-nettet. Det er lagt føringer som sikrer at det ikke etableres flere tomter med felles tette avløpsanlegg enn gjenværende kapasitet for vannleveranse tilsier.

Nedenfor vises en illustrasjon med 3 felter (innenfor svart stiplet linje) som potensielt kan benytte muligheten for midlertidige va-løsninger. Innenfor reguleringsplanområdet Klemosætervegen blir det åpnet opp for 30 enheter med midlertidige va-løsninger.



Overvann

Det er gitt strenge føringer for håndtering av overvann.

Utdrag fra bestemmelser:

Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt.

Etablering av tette flater skal begrenses til maksimalt 30 % av tomtearealet.

Det bør tilstrebes bruk av torvtak eller liknende fremfor harde takflater. Takvann skal ledes direkte ut i terreng.

Fordrøyd overvann fra hver tomt skal ledes ut i terreng eller i definerte grøntdrag videre mot flomveier eller bekkeløp.

Overflatevann/vannveier og flomveier skal føres åpent i grøntstrukturer/grøfter mot bekkene som krysser området, der det skal tilstrebes å opprettholde de naturlige feltgrensene for vannveiene.

Ved kryssing av bekker og flomveier skal det etableres et lavbrekk på veibanen, eller etableres et flomløp. Alle bekkekryssinger skal sikres en kapasitet tilsvarende en 200-årsflom.

Det er også gitt følgende rekkefølgekrav:

Før det gis byggetillatelse til nye fritidsboliger skal berørte vannveier omlegges i henhold til overvannsplan. Ved utbygging av infrastruktur (vei og VA) må nødvendig omlegging av vannveier ved den aktuelle traseen samt tilgrensende tomter utføres samtidig.

4.9 Landbruk, natur og friluftsområder

Friluftsmål (LF)

Arealene kan benyttes til naturstier, skiløyper, bål og leirplasser.

Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter. All hogst skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvirking av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune.

Beiterett

Ved fortetting kan interessekonflikten mellom beiteberettigede og brukere av fritidsboliger bli noe tilspisset da beitearealene krymper og beitetrykket dermed kan øke på gjenstående grøntarealer innenfor planområdet. Innenfor Klemosætervegen og tilliggende reguleringsplanområder er det gjort et bevist valg der en forbyr inngjerding av fritidstomten for å ivareta bla. beiteretten men også fri ferdsel og det visuelle uttrykket. Terrasser og overbygde inngangspartier tilknyttet fritidsboligen kan gjerdes inn.

Det er dermed gjort et tidlig og bevist valg mht. beiterett der brukere og nye kjøpere av fritidsboliger er klar over hvilke føringer som gjelder. NLK tror tidlige og tydelige føringer vil dempe interessekonflikten.

4.10 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder

Sikringssone frisikt (H140)

Frisiktsoner reguleres i kryss langs fylkesveien, med krav til utforming av terreng/vegetasjon, eventuelle gjerder og stolper.

Faresone flom (H320)

Det er gjort en vurdering av overvann og flom innenfor planområdet i tillegg til at Norconsult har utarbeidet flomberegning for Synnavassdraget. Hensynssonene fra rapportene er innarbeidet i plankartet. Flomsonene er vurdert etter 200-års flom.

Flomfaresone går enkelte steder inn på foreslåtte nye tomter. Her er byggegrensen lagt sammenfallende med grense for flomfaresone.

Det vises for øvrig til Skred AS sin rapport – Vurdering av flomfare og overvannshåndtering for H810_4_Klemosætervegen, datert 31/1-2020, samt Norconsult AS sin rapport: Flomberegninger Synna og Strangen, Oppdragsnr.: 5186119, datert 1.7.2019.

Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur (H410)

Det er avsatt hensynssone for fremføring av fremtidig VA-nett. Eventuelle tiltak på hensynsonen må avklares med kommunens VA-avdeling før det kan gjennomføres.

Det legges samtidig til rette for at fremføring av strøm, fiber og signalkabler som jordkabler skal skje i de samme traseene.

Bestemmelsesområder – anlegg og riggområde (#401 - #424)

Det etableres flere områder for midlertidig anlegg og riggområder. Områdene skal benyttes som riggarealer i forbindelse med utbyggingen innenfor planområdet til Klemosætervegen og skal istandsettes etter endt utbygging.

Innenfor bestemmelsesområdet vil det bli lagret anleggsmateriell som kabeltromler, stikkrenner, kabelsand mm. Under tomteopparbeidelsen vil det også mellomlagres rene masser. I tillegg vil området fungere som parkeringsplass for anleggsmaskiner i anleggsperioden.

Før områdene tas i bruk skal arealet omsøkes som midlertidige tiltak, jf. pbl § 20-4 første ledd bokstav c) og jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav j. Midlertidigheten følger lovens bestemmelser og har en varighet på 2 år. Det kan søkes om forlengelse av tiltaket for en periode på 1 år. Etter dette skal området settes i stand i tråd med angitt formål.

Bestemmelsesområder for midlertidig byggeområde (#451 - #453)

Arealfester 3 områder med mulighet for midlertidig va-løsninger for håndtering av avløp og slukkevann.

5. Konsekvenser av planforslaget

5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Overvann, flom

De er foretatt overvannsvurdering og vurdering av flom, vedlagt planbeskrivelsen.

Konklusjonen i rapporten er som følger:

Elva Synna samt 4 kryssende bekker utgjør en potensiell flomfare for planområdet til H810_4 Klemosætervegen. Planlagt bebyggelse faller i utgangspunktet innenfor sikkerhetsklasse F2 i TEK §7-2 som medfører at største årlige sannsynligheten for flom skal være mindre enn 1/200. Basert på flomberegninger, hydrauliske modelleringer og GIS-analyser er det utarbeidet faresoner for estimert 200-årsflom. I utgangspunktet anbefales det å legge ny bebyggelse utenfor faresonene. Dersom det skal etableres bebyggelse innenfor faresonene må det utføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Ved praktisk bruk av faresonene skal det benyttes en ekstra sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter.

Utbyggingen av planområdet forventes å kunne påvirke avrenning fra feltet i hovedsak som en konsekvens av større andel tette flater, og ved å påføre feltet en raskere avrenningskarakteristikk. For å sikre god overvannshåndtering samt ikke påføre nedstrøms området økt belastning anbefales det å legge opp til en treleddsstrategi. Det er utarbeidet forslag til reguleringsbestemmelser som skal sikre tilstrekkelig håndtering av overvann i planområdet. Det er lagt vekt på å unngå å legge nye tomteområder i bekkedrag og mest mulig utenom flomsone.

Etablering av nye veier og tomter krever ikke bekkeomlegging, men det må etableres tilstrekkelig dimensjonering av rør/kulverter etter sikkerhetsklasse F2 og 200-årsflom. Prosjekteringen skal godkjennes av kommunen før tiltak settes i gang.

Kulturminner

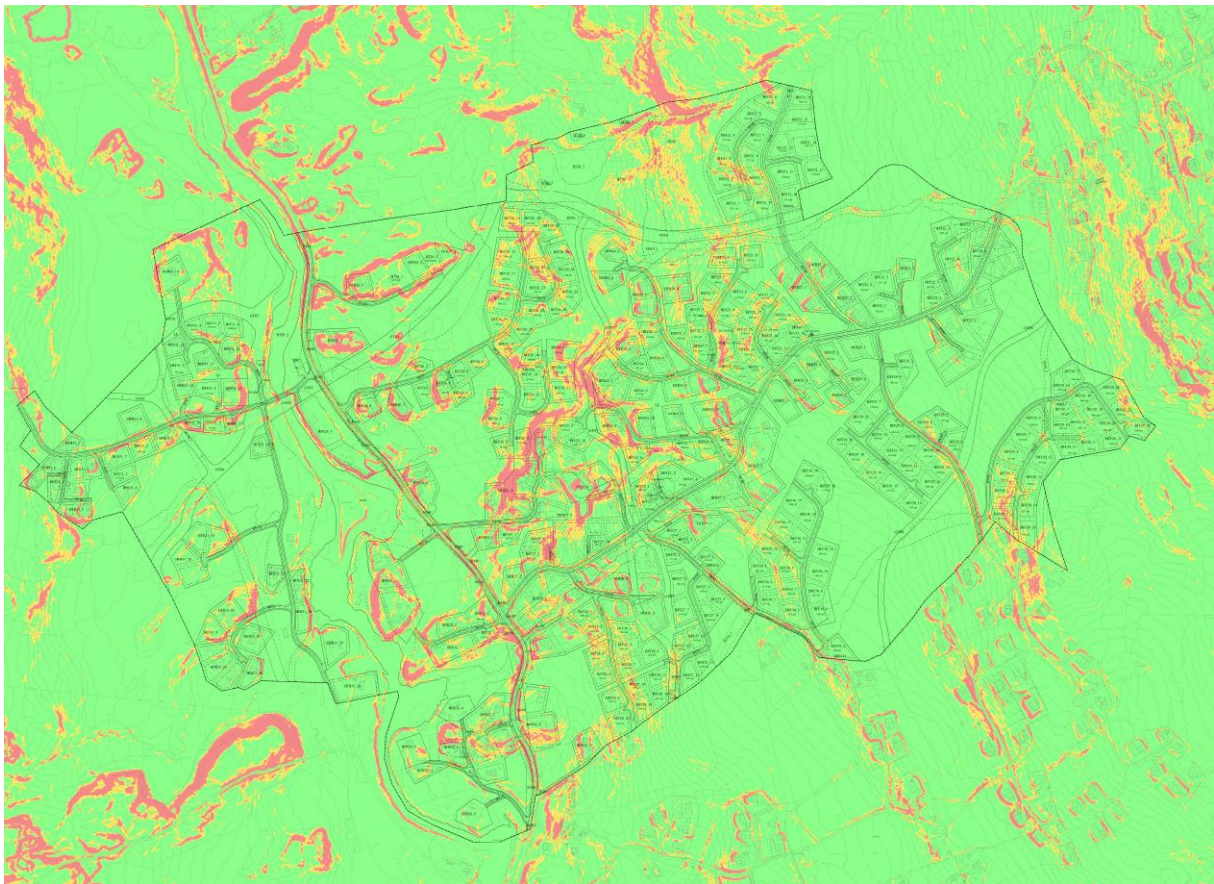
For Klemosætervegen opprettholder fylkeskommunen sin anbefaling om at det søkes om dispensasjon etter kml § 8, 4.ledd for de tre jernvinneanleggene i planområdet, id 93925, 93937 og 92922 med tilhørende kullgroper. Fylkeskommunen vurderer at det er stor fare for ytterligere skade på kulturminnene, jf. deres uttalelse av 13.12.2016 ved 1. gangs høring av kommunedelplanen. Sammen med Nordre Land kommune har fylkeskommunen gjennom kommunedelplanen arbeidet ut fra et overordnet grep når det gjelder bevaring av kulturminner i Synnfjell Øst. Det ble da lagt til rette for registrering og bevaring av kulturminner i et stort, sammenhengende område vest for Synna. Dermed sikres et representativt utvalg av kulturminner fra førreformatorisk tid i Synnfjellområdet et godt vern, mens kulturminner inne i, og innimellom, utbyggingsområdene kan frigis. Tilråningen om frigiving følger av at kulturminner inne i hyttefeltet hverken har eller kan få et godt langsiktig vern i pressområdene. Unntak fra dette prinsippet er enkelte bevaringsområder med en viss størrelse og beliggende med god avstand til utbyggingsområder.

Etterskrift: Bevaringsområdet H730 er fra 2. til 3 gangs ettersyn flyttet til reguleringsplanområdet Huldreheimen grunnet justeringer på reguleringsplangrensene.

Landskap

Området er i hovedsak skogkledd og ivaretagelse av eksisterende vegetasjon mellom byggeområder, begrenset byggehøyde og dempet materialbruk vil bidra til at ny bebyggelse vil bli lite fremtredende i forhold til nærvirkning.

Det er laget et helningskart som grunnlag for vurdering av tomteplasseringer og byggegrenser. Det unngås å berøre partier brattere enn 1:4 og hovedvekten av ny bebyggelse kan plasseres der terrenget er slakere enn 1:6, noe som gir lite terrenginngrep



Helningskart

Det er satt krav i bestemmelsene om at toppdekke skal tas vare på slik at stedegen vegetasjon kan reetableres etter inngrep. Over tid vil dette bidra til et område som blir en naturlig del av omgivelsene.

Planområdet har en underordnet beliggenhet i det store landskapsrommet og bryter ingen silhuetter. Det meste av planområdet ligger øst for Synna hvor terrenget heller fra øst mot vest. Planområdet er ikke eksponert i forhold til fjernvirkning, men det er uansett viktig med god terrengtilpasning for å på best mulig måte ivareta det skrånende terrenget.

Det er laget en 3D illustrasjon fra et typisk byggeområde for å belyse hvordan området vil bli ved komplett utbygging.

Vurdering etter naturmangfoldloven

§§ 3, 7 og 8

Området består for det meste av glissen granskog og myr, og delvis av opparbeidet areal. Urørte områder er stedstypisk for fylket.

Det er foretatt en utsjekk i Miljødirektoratets naturbase. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2014, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området.

Med dette er det heller ikke påvist vesentlige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

§ 10

Den samlede belastningen for økosystemet i planområdet øker da det settes av nye områder til utbygging. Naturmangfoldet er stedstypisk for fylket og innehar ingen spesielle verdier. Det er strenge retningslinjer for hogst, og areal som ikke blir bebyggt vil revegeteres.

Vår vurdering av påvirkning av økosystemet er vurdert til liten, da området verken innehar spesiell eller verdifull naturtype eller er preget av mye gammel skog.

§§ 9, 11 og 12

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur av tiltaket, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i Naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

5.2 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Konklusjonen er gjengitt her:

Risiko og sårbarhet i planområdet er stort sett knytta til slukkevann, flom, overvann og trafiksikkerhet. Planforslaget utformes i samsvar med gjeldende planbestemmelser som vedliggjer i planen.

Brannvannforsyning: Begrensa grunnvannspotensiale, bassengkapasitet og ingen tappepunkt/hydranter kan gi uønska hendelse i form av forsinket /lang slukketid. Dette er vurdert å kunne gi betydelig konsekvens for liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Risikoreduserende tiltak er under planlegging/etablering (økt vannforsyning, utjevningsbasseng og et tett vannforsyningsnett med tappepunkt/hydrant. Ny bebyggelse etableres som frittliggende med brannavstand minimum 8,0 meter avstand.

Redusert tilgang for nødetater er vurdert å kunne gi betydelig til alvorlig konsekvens. Sannsynligheten for at uønsket hendelse (sammenfallende hendelse ulykke og stengt framkommelighet) er derimot vurdert som lav. Risikoreduserende tiltak er å etablere sti- og løypenett som reduserer faren for ulykker mellom kjøretøy og myke trafikanter, samt skilting av krysningspunkt, beredskapsvei og etablere trafikksikre kryss/avkjøringer. I tillegg vil sammenbinding av eksisterende veger med gang- og sykkelveier som kan benyttes som beredskapsveger både internt i planområdet og med planområdene i nord og sør øke framkommeligheten og vil fungere som alternativ kjørerute i beredskapssituasjoner.

Avrenning: Utbygging kan føre til økt avrenning og vannføringer i bekkeløp og elv. Konsekvens er vurdert som lav, ubetydelig og betydelig. Risikoreduserende tiltak er omtalt i reguleringsbestemmelsene (begrense tette flater, lede takvann til permeable flater og lokal fordrøying.

Flom i Synna er vurdert å kunne gi alvorlig materielle konsekvenser (bru og bebyggelse i faresonen). Risikoreduserende tiltak er å stenge brua for trafikk ved flom og fare for overtapping. Ny bebyggelse i faresone flom (langs Synna eller bekkene) kan bare gjennomføres med risikoreduserende tiltak. Ny bebyggelse/tomter er lagt utenfor faresonene.

5.3 Avbøtende tiltak

Ut over de beskrevne forutsatte tiltak i planbeskrivelsen og planbestemmelser vurderes det ikke som nødvendig med andre avbøtende tiltak.

6. Vurdering av innkommende merknader ved varsel om oppstart.

Det er kommet 6 innspill fra regionale myndigheter og 6 innspill fra private/naboer. Tilsvar nedenfor er gitt av forslagstillere. Illustrasjoner forholder seg til tidligere versjoner av plankartet.

6.1 Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Innlandet (FMI), 27.2.2019

FMI legger til grunn at føringer gitt i kommunedelplanen for området følges opp. FMI viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i *Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland* kap. 2 og 3 ivaretas i det videre planarbeidet. Det samme gjelder kap. 1 om prosess og planforberedelse.

Forslagsstillers kommentar:

Det foreslås justeringer sammenlignet med kommunedelplanen – gjennomgått i beskrivelsen av planen. For øvrig er de nevnte føringene forsøkt fulgt opp.

Statens vegvesen (SVV), 21.1.2019

Planområdet omfatter fv. 2436 som har fartsgrense 80 km/t og en ÅDT på ca. 250. Funksjonsklasse er D – lokal samleveg.

SVV forutsetter at eksisterende adkomster benyttes, og oppfordres til å sanere avkjørsler der det ligger til rette for det. Kryss og avkjørsler fra fv. 2436 må utformes i tråd med gjeldende håndbøker og må være dimensjonert for lastebil. Ved behov for tiltak i enkelte avkjørsler må tiltakene innarbeides som rekkefølgekrav før det gis tillatelse til utbygging. Det må gis bestemmelse om at veieier skal godkjenne byggeplanen før utbedring.

Fv. 2436 har generell byggegrense på 20 m fra vegens midtlinje. 15 meter kan aksepteres.

Frisikt for mindre avkjørsler og skiløypekryssninger skal være 4 x 120 m. Frisikt for kryss og samleavkjørsler skal frisikt være 6 x 120 m.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende adkomster benyttes videre. En eksisterende adkomst fjernes. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at kryssutforming skal avklares med veieier.

Oppland fylkeskommune, 7.2.2019

Oppland fylkeskommune ba om en ukes utsatt frist for uttalelse ved varsel om oppstart, til 15.2.2019.

Forslagsstillers kommentar:

OK.

Oppland fylkeskommune, 19.2.2019

Ber om at det avsettes tilstrekkelig plass til interne skiløyper, stier og grønnsstruktur for å unngå konflikter med hytter og andre tiltak. Dette er ekstra viktig ved fortetting.

Det er viktig med bestemmelser som minsker lysforurensning og sikrer et rolig natthandskap. Anbefaler et maks. antall lyspunkter pr. hytte. Kommunedelplanen for Synnfjell øst:

Utebelysning på hytter skal enten festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående eller det skal benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hyttetomter.

Myr og våtmarker demper virkning av flom og tørke og myr binder store mengder karbon. Det er derfor viktig å unngå utbygging og drenering av myrområder.

Undersøkelsesplikten iht. kml. § 9 er oppfylt bortsett fra et område i nordøstre hjørne som ikke tidligere er befart. I LIDAR-modellen ses flere mulige kulturminner, og det må gjennomføres befarings- før OFK gir uttalelse ved høring av planen.

For Klemosætervegen opprettholder fylkeskommunen sin anbefaling om at det søkes om dispensasjon etter kml § 8, 4.ledd for de tre jernvinneanleggene i planområdet, id 93925, 93937 og 92922 med tilhørende kullgroper. Fylkeskommunen vurderer at det er stor fare for ytterligere skade på kulturminnene, jf. deres uttalelse av 13.12.2016 ved 1. gangs høring av kommunedelplanen. Sammen med Nordre Land kommune har fylkeskommunen gjennom kommunedelplanen arbeidet ut fra et overordnet grep når det gjelder bevaring av kulturminner i Synnfjell Øst. Det ble da lagt til rette for registrering og bevaring av kulturminner i et stort, sammenhengende område vest for Synna. Dermed sikres et representativt utvalg av kulturminner fra førreformatorisk tid i Synnfjellområdet et godt vern, mens kulturminner inne i, og innimellom, utbyggingsområdene kan frigis. Unntak fra dette prinsippet er enkelte bevaringsområder med en viss størrelse og beliggende med god avstand til utbyggingsområder.

Kulturminnene som skal reguleres til bevaring i planen innarbeides med - Hensynssone C Bevaring av kulturmiljø (SOI kode 570) – for området som er felles med reguleringsplan for Huldreheimen. Plankart og bestemmelser for hensynssone må samkjøres mellom de to planene. Det skal benyttes hensynssone etter bokstav D (SOI kode 730) for areal båndlagt etter kulturminneloven, det vil si selve de tre kulturminnene med sikringssone på 5 meter (id 92666, 180695, 180702). Kulturminnenes ID-nummer påføres plankartet. Alternativ til hensynssone D er bruk av arealformålet LNF Vern av kulturminne (kode 5600), med samme ordlyd i bestemmelsen.

Bestemmelse til områdene med hensynssone etter bokstav D (SOI kode 730) for areal båndlagt etter kulturminneloven foreslås: «Innenfor hensynssone H730_? etter § 12-6 jf. § 11-8 nr. D ligger 3 kullgroper (id 92666, 180695, 180702) innenfor planområdet. Kulturminnene og deres sikringssoner på 5 meter omkring er automatisk freda etter kulturminneloven §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen for godkjenning.»

For hensynssone C (SOI kode 570), foreslås bestemmelsen: Alle tiltak i verneområdet skal ta hensyn til kulturminnene. Synlige tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

Fylkeskommune oversender reguleringsplanforslaget til Riksantikvaren som søknad om dispensasjon etter kulturminnelovens § 8 fjerde ledd. FK legger til grunn at oppfylning av ev. vilkår om utgravning av kulturminner skal gjennomføres før ethvert tiltak i henhold til reguleringsplanen skal igangsettes. Dersom det er ønskelig å dele opp utbyggingen av området i to etapper, må dette komme tydelig fram i planmaterialet ved første gangs høring. Dette for at Riksantikvaren kan behandle spørsmålet om gjennomføring av utgravning av kulturminnene i de ulike etappene i sin behandling av søknaden om dispensasjon. Vi ber om at en slik etappevis realisering drøftes med oss før høring. FK gjør oppmerksom på at det vil bli noe lavere total kostnad knyttet til arkeologisk gransking dersom alle kulturminnene inngår i samme utgravning, og ikke deles opp over flere sesonger.

Kulturminnene det søkes om dispensasjon etter kml § 8 for må vises på korrekt måte i plankartet. Dette gjøres med *bestemmelsesområde med bestemmelsesgrense* (RpBestemmelsesGrense) med tilhørende omtale i bestemmelsene. Bestemmelsesområdene må nummereres, og kulturminnenes

ID-nummer påføres. Ved vedtak om dispensasjon utarbeider Riksantikvaren ordlyden som skal innarbeides som bestemmelse til bestemmelsesområdene.

Dersom det påvises nye funn ved befaringsplan av det resterende partiet innenfor planområdet, må disse innarbeides i planmaterialet. Vi tror ikke nye funn vil få vesentlig betydning for planleggingen, dersom det registreres kulturminner i byggeformål, vil de inkluderes i søknad om dispensasjon etter kml.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet har mange myrdrag som går inn mellom byggeområdene. Disse er naturlige forbindelser til skiløyper og turstier. Ny skiløypetrasé både hovedtraseer og tilføreselsløyper reguleres inn. Belysning reguleres også som i kommunedelplanen. Det er jobbet med å legge veier og tomteområder slik at myrområder spares i utbyggingsforslaget.

Kulturminner som skal bevares reguleres til bevaring i planen med - Hensynssone C Bevaring av kulturmiljø (SOI kode 570). Det benyttes hensynssone etter bokstav D (SOI kode 730) for areal båndlagt etter kulturminneloven

Kulturminnene det søkes om dispensasjon vises i plankartet med bestemmelsesområde med bestemmelsesgrense (RpBestemmelsesGrense) med tilhørende omtale i bestemmelsene. Bestemmelsesområdene må nummereres, og kulturminnenes ID-nummer påføres

NVE, 6.2.2019

Viser til plan- og bygningsloven og TEK17 vedr. krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Det vil ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren, med vurdering av klimaendringer.

Dersom det er behov for av konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak, bes det om at det kommer fram av oversendelsesbrevet. Reguleringsplan kan erstatte konsesjon.

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Berørt energiselskap bør eventuelt involveres tidlig.

Det vises til NVEs veiledere og verktøy.

Kommunen skal vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Det må framgå tydelig hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet flomberegning for området av Skred AS samt beregning av flomsoner langs Synna av Norconsult. Føringer og flomsoner er innarbeidet i reguleringsplankart og bestemmelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren har gjennomført møte med Etna nett vedrørende plasseringer av nye transformatorbokser, samt trase for nedgraving av 22kV høyspentlinje i deler av planområdet. Kommunedirektøren har videre en god dialog med Etna Nett om bruk av felles traseer til vann, avløp, signalkabler, fiber og strømkabler innenfor hele Synnfjellet.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 16.1.2019

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak, og har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

6.2 Private organisasjoner/naboer:

Synnadalen hyttelag, 7.2.2019

Synnadalen hyttelag (SH) skrev 8/2 at de er kritisk til å legge om skiløypa Krokhølrunden Vesleslåtts grense. De mener det blir en bratt nedkjøring i forhold til den tidligere løypa.

Mange liker Krokhølrunden som den er – fordi det ikke er bratte bakker der. Det bør hensyntas at det er mange eldre folk samt foreldre med barn i Synnfjellet. Stiller derfor spørsmål ved hvorfor runden skal legges om. De som ønsker mer krevende løyper har flere alternativ.

SH skriver at det er uheldig at kommunedelplanen foreslår nye hyttetomter lagt tett inntil skiløypene i flere strekninger. Her bør tomtefeltene reduseres slik at løypene går mer i fri natur. Subsidiært bør løypetraseer flyttes for å komme på avstand fra hyttefeltene. For Klemosætervegen gjelder dette felt NFR20, BFR21, BFR23 og BFR 26, som alle bør trekkes en del tilbake fra løypetraseene. Det samme gjelder den nordlige biten av BFR31.

I arbeidet med kommunedelplanen har det vært foreslått gjennomgående turveg på vestsiden av Synna. Synnadalen hyttelag protesterte mot dette allerede i vår uttalelse 12. desember 2016. I vår uttalelse 15. august 2018 skrev vi:

«Synnadalen hyttelag ønsker ikke å prioritere gjennomgående turveg på vestsiden av Synna, noe som ville kreve store investeringer. Turgåere som vil gå lengre turer vil foretrekke stier opp i fjellområdene. For hyttefolk flest, ikke minst barnefamilier og eldre, vil det være mye lettere med en turveg gjennom hyttefeltene på østsiden av Synna. En sammenbinding av eksisterende atkomstveger i hyttefeltene vil være enklere for de daglige korte turene, og vil kreve langt mindre investeringer. Dette må prioriteres fremfor store deler av den gjennomgående turvegen. Fellestiltakene må holdes på et nøkternt nivå, slik at det ikke blir for dyrt å kjøpe hytte i Synnfjell øst.»

Vi understreket, og vil understreke igjen, at en oppnår mye bedre trafiksikkerhet ved en slik turveg på østsiden. Med den foreslåtte turvegen på vestsiden vil alle fra hyttefeltene både måtte ferdes ulike strekninger på fylkesvegen og krysse denne før de kommer fram til turvegen.

Synnadalen hyttelag, 12.2.2019

Vi forstår på flere, som nå har gått den nye Krokhølrunden, at den allikevel ikke er så bratt som det vi har mottatt meldinger om, og at den ifølge flere «er helt grei». På dette grunnlaget ber vi dere se bort fra denne [SH's] henvendelsen.

Vi beklager!

Forslagsstillers kommentar:

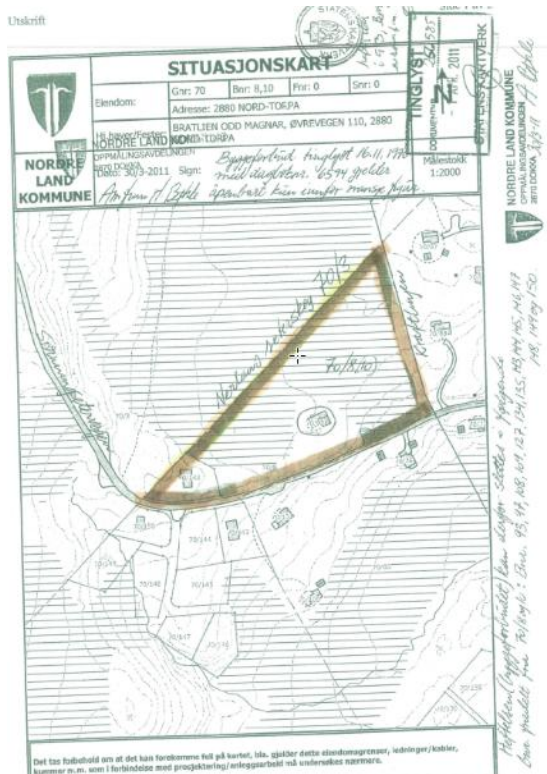
Uttalelsen tas til orientering. Vi forstår det slik at SH ikke har merknad til oppstartsvarelet.

Willy Nilsen (12.1.2019)

I forbindelse med fradeling og etablering av gnr. 70 bnr. 90 ble det 16.11.1970 tinglyst følgende heftelse på eiendom gnr. 70 bnr. 8:

«Området omkring tomten beliggende mellom Svinningsetervegen, kraftlinjen og Nerlaus sæterskog forplikter selgeren seg til ikke å bebygge eller disponere på annen måte til skade eller ulempe for kjøpers eiendom».

Nilsen forutsetter at heftelsen ivaretas i ny reguleringsplan.



Forslagsstillers kommentar:

Det aktuelle området er regulert som del av grønnsstrukturen/LNFR. Ingen nye tomter.

Mari Rolland, 27.1.2019

Rolland er positiv til videre utvikling i Synnfjell og mener det har bidratt til utvikling av sti og løypenettet. Rolland ber om at grønne forbindelseslinjer over tørre partier for å opprettholde stier og tråkk.

Rolland skriver at rundt gamle hytter er det ikke så vanskelig å bevege seg fritt, men merker en forskjell der det er nye hytter. De er mye mer private i uteområdet sitt, med utfyllinger og anlagte plenområder (noen har til og med gjerder) som gjør det mer ubehagelig å traske i nærheten.

En liten bønn er derfor å spare korridorer over tørre partier, ikke bare er myrer som er uframkommelig for oss på sommerføre. Jeg tenker at jo mer avstengt naturen blir rundt hyttene, jo mer kommer man til å bruke bilen for å komme til turområder. Det gjelder sikkert flere enn oss. Men med litt smart planlegging kan man kanskje unngå dette?

Rolland skriver at de setter pris på at det går sauer og kyr rundt hytta, og håper at det blir plass til beitende dyr i framtida også.

Forslagsstillers kommentar:

Ny bebyggelse skjer i områder avsatt til dette i kommunedelplanen. Planlagt utbygging fører til høyere tetthet. Det er i liten grad lagt til rette for fortetting innimellom eksisterende hytter. Det er lagt vekt på å sikre grønne forbindelser for stier og tråkk gjennom planområdet. Det er forbud mot oppsetting av gjerder. Det er lagt inn flere sammenbindingsveier for å forenkle tilgang til natur og turveier.

Langeland har hytte i Vesleslåtthakken. Han kjøpte tomt og bygde hytte basert på gjeldende plan. Han mener det blir slutt på idyllen og etterspør hva som er grunnlag for reguleringsarbeidet starter opp nå. Langeland ber om hvor mange hytter Vesleslåtthakken er tenkt som tilførselsvei for og hvilke konsekvenser dette vil få for dem.

Nordre Land kommune har i de siste årene arbeidet med revisjon av kommunedelplan for Synnfjell Øst. Denne ble vedtatt høsten 2018 og viser hvilke områder som er avsatt til fremtidig bebyggelse i dette området. Reguleringsplanarbeidet som vi starter nå skal basere seg på vedtatt kommunedelplan. Langeland må forvente at det blir regulert inn hyttetomter på de områdene som er avsatt til det i kommunedelplanen. Reguleringsplanen går mer inn i detaljene i hvert område og det gir grunnlag for noe justeringer i forhold til kommunedelplanen. Brevet Langeland har fått er et varsel om at planarbeidet er startet opp. Hensikten med varselet er å gjøre naboer og berørte kjent med at arbeidet er igangsatt og naboer/berørte sin anledning til å gi innspill som kan ha betydning for planarbeidet.

Innspillet gjelder atkomst til 79/33 og 79/35.



Forslag innebærer at atkomstene blir liggende øst og nord for 79/12.

Bjørnerud er kritisk til at veien blir et stort inngrep i naturen med kjørebane, grøfteareal, skjæring/fylling. Veien vil bryte opp et bakkeområde med naturlige stier og vakker utsikt mot og fra dammen. En uberørt naturperle. Bjørnerud håper derfor det finnes bedre alternativer. Hun ber forslagsstiller se på andre alternativer. Dersom det ikke finnes ber Bjørnerud om at veganlegget til 79/35 legges med minst mulig inngrep i terrenget.

Bjørnerud ber videre om alternative veiløsninger til 79/33. Hun viser til kommunedelplanen der det er planlagt turvei ovenfor/nord-øst for 79/12, 79/41 og 79/33. Hun ber om at turveien benyttes som atkomstvei til 79/33 som vil være mer bærekraftig enn å bygge den planlagte veien på 79/41.

Bjørnerud orienterer videre om nedgravde vannledninger og rør fram til 79/12 over 79/41 og 79/1. Det er tinglyst erklæring om rettighet i fast eiendom for 79/12. Ved bygging av ny vei bes det om å ta hensyn til vannledningene, slik at vannforsyningen opprettholdes.

Bjørnerud ønsker at eksisterende atkomstveier beholdes i sin opprinnelige stand, kjørespor. Parkeringsplassen til 79/12 må opprettholdes og veien må legges så langt ut til grensen som mulig.

Tinglyst avtale er vedlagt innspillet.

Forslagsstillers kommentar:

Tillatelse til tiltak er gitt på 79/33 i saksnr. 2019187. Eiendommen får vegtilknytting fra Klemosætervegen og følger øst for 79/12. Forslaget er slik sett i samsvar med innspillet.

NLK sitt forslag til endring:

Atkomstvegen er bygget men reguleringsplanen anbefaler denne flyttet mot øst sammenfallende med va- trase og adkomst til øvrige tomter for å unngå to parallelle adkomstveier. Eksisterende adkomstvei anbefales tilbakeført til natur.

Roger Overhaug, 10.12.2020

Overhaug er eier av 84/38 og 84/39 er to gamle hytter og tomter fra tidlig på 60 tallet. Det er ingen nyere oppmåling av tomtene. Overhaug har kommet til enighet om å kjøpe tilleggstomt av Hans Olav Frøslid. I den forbindelsen er det laget et kart med nye tomtegrenser som er målsatt. Tomtegrensene går inntil nabohyttene og er som vist på vedlagt kart.

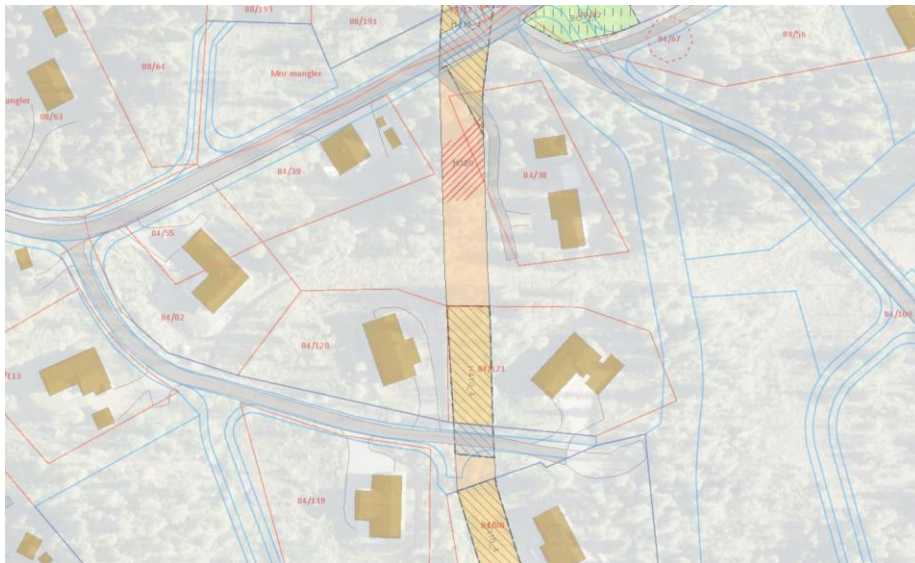


Overhaug har vært i kontakt med kommunen og er kjent med plan for vann og avløp i området. Søknaden om tomtedeling er behandlet i kommunestyret, som vedtok at endringen skulle vurderes og innarbeides i planforslaget for Klemosætervegen.

Kommunen har gitt tillatelse for å bygge garasje 2020. Den havner nok helt inntil turvegtraseen som er foreslått bak hytta. Overhaug utvidet og restaurerte den eksisterende hytta som var ferdig for omtrent ett år siden. Overhaug mener at hytta eller garasje ikke vil påvirke de fremtidige planene. Begrunnelsen for at han ønsker å kjøpe tillegg til tomte er for å kunne regulere skogen som skjermer for utsikten nå og i framtida.

Forslagsstillers kommentar:

Overhaug sine tomter ligger sør for Klemosætervegen og vest for Brennomstræta. De aktuelle tomtene er etter desember 2020 registrert med sikre grenser- vist nedenfor. Det aktuelle arealet (84/38) blir berørt av hovedledning for vann og avløp som er vist som hensynssone over regulert byggeområde. Mot Brennomstræta er turvegen foreslått mellom Overhaug sin eiendom og Brennomstræta. Videre er bekken som renner mellom tomtene avsatt med faresone flom (H320).



Overhaug sine to tomter – 84/38 og 84/39, samt mellomliggende areal fra 84/100

NLK sitt forslag til endring:

Turveien fjernes og erstattes med adkomstvei til nye tomter.

6.3 Etteranmeldte innspill:

Bjørnar Lauvli, 18.8.2021

Lauvli eier 79/36 og 79/40. Lauvli ønsker å dele fra øverste del av tomte til en ny tomt ca. 700 m² stor. Lauvli skriver at det vil være mulig å legge vei fra Jomyrkroken, langs grensa til 88/58 opp til tomte. Den opprinnelige hytta er bygd på 60-tallet og Lauvli ser for oss at denne etterhvert rives og at de da søker om å sette opp et tilbygg til annekset.

Forslagsstillers kommentar:

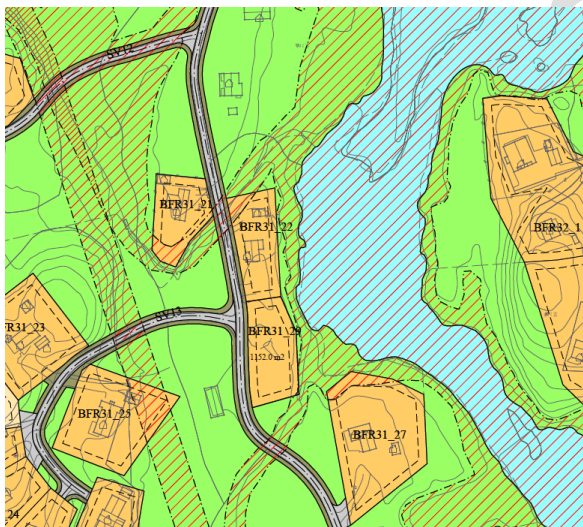
Lauvli sin eiendom er i dag 1530 m² stor.. En deling av tomt i 2 tilsier at nye tomter blir ca. 700 m² store (atkomstvegen til ny tomt regulert til vegformål). Det er 2 vannsig over eiendommen fra nord mot sør. Gitt at det blir relativt små tomter, med begrensning i vannsig over eiendommen har vi valgt å ikke legge inn deling av Lauvli sin eiendom.

Per Halvorsen, 15.12.2021

Halvorsen er eier av 70/78. Halvorsen ber om at tomte reguleres inn som del av Klemosætervegen.

Forslagsstillers kommentar:

70/78 ligger mellom Krokhølvegen og Synna, sør for bebyggd 70/77. Halvorsen sin eiendom ligger i naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse i området og utenfor hensynssone for flomfare. Tomte er foreslått tatt inn i planforslaget med krav om oppmåling av usikre grenser før tiltak på eiendommen.



Utsnitt av plankart

Trude Veum, 24.01.2022

Veum eier tomtene med gbnr 84/67 og 84/56. De ønsker å utvide 84/67 til en tomt på ca. 1 mål som de ønsker å selge som hyttetomt.

Forslagsstillers kommentar:

Innsippet er imøtekommet.

7. Vurdering av innkommende merknader ved 1.gangs høring.

Det er 6 innspill fra regionale myndigheter og 10 innspill fra private/naboer.

Samtlige innspill er oppsummert og besvart i vedlegg «Sammendrag merknader og tilsvar etter 1. gangs høring».

8. Vurdering av innkommende merknader ved 2.gangs høring.

Det er 5 innspill fra regionale myndigheter og 12 innspill fra private/naboer.

Samtlige innspill er oppsummert og besvart i vedlegg «Sammendrag merknader og tilsvar etter 2. gangs høring».