

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Klemosætervegen



Forslagstiller: Grunneiere i planområdet

Plankonsulent: Areal+ AS

ArealplanID: 20180006

Revidert av kommunedirektøren – 29.08.2022

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	
2	29.08.22	Justert av kommunedirektøren	

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4 -
1.1 Bakgrunn	- 4 -
1.2 Planprosess	- 4 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	- 4 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet	5 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 5 -
2.2 Regionale planer	- 5 -
2.3 Eksisterende planer i området og sammenheng mellom fremtidige reguleringsplaner	- 5 -
3. Beskrivelse av planområdet	6 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning	- 6 -
3.2 Topografi, landskapstrekk, vegetasjon, landbruk og beiterett	- 8 -
3.3 Eiendom og eierforhold	- 11 -
3.4 Eksisterende infrastruktur	- 11 -
3.5 Bebyggelse	- 14 -
3.6 Kulturminner - kjente registreringer.....	- 16 -
3.7 Biologisk mangfold	- 17 -
3.8 Rekreasjons- og friluftsområder	- 18 -
3.9 Barn og unge	- 19 -
3.10 Spesielle miljøforhold (støy, støv, stråling, vann- og grunnforurensning).....	- 19 -
3.11 Skred- og flomfarekartlegging.....	- 19 -
3.12 Lokaliseringsfaktorer.....	- 20 -
4. Beskrivelse av planforslaget	21 -
4.1 Endringer i planmaterialet som følge av behandling av Nordre Land kommune.....	- 21 -
4.2 Endringer i forhold til gjeldende planer	- 21 -
4.3 Vannlinjer.....	- 23 -
4.4 Grønnstruktur, turveier og skiløyper	- 23 -
4.5 Barn og unge	- 24 -
4.6 Kulturminner	- 24 -
4.7 Bebyggelse og anlegg	- 25 -
4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 27 -
4.7 Landbruk, natur og friluftsområder	- 30 -
4.8 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder	- 31 -
6. Konsekvenser av planforslaget	32 -
6.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget	- 32 -
6.2 Risiko og sårbarhetsanalyse	- 34 -

6.3 Avbøtende tiltak.....	- 35 -
7. Vurdering av inntømte merknader	- 36 -
7.1 Offentlige høringsinstanser.....	- 36 -
7.2 Private organisasjoner/naboer:	- 39 -
7.3 Etteranmeldte innspill:.....	- 44 -

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, bekkevalg, myrpartier mm.

Reguleringsplanen foreslår totalt 188 nye tomter og regulerer samtidig 165 eksisterende fritidsbebyggelse.

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 22/5-2019 med kommunen. 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 9/4-2021. Kommunen ga første tilbakemelding på planforslaget i referat fra møte 27/4-2021.

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

Stortingsmeldinger og rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (Rundskriv T-5/93)

Målet med retningslinjene er bl.a. følgende:

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

2.2 Regionale planer

Regional planstrategi for Oppland 2012-2016 «Mulighetenes Oppland»

Planstrategien peker på de store mulighetene som ligger i å benytte fritidsbebyggelse som grunnlag for verdiskaping.

2.3 Eksisterende planer i området og sammenheng mellom fremtidige 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 regulerer overordnede va- anlegg og felles grønne tiltak som turveier/tidligløyper og utfartsparkeringsplasser jf. vedlegg 13 og 14 «Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst inkl illustrasjon av overordnet vannforsyningssystem», vedlegg 15 «Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – illustrasjon» og vedlegg 24 «Illustrasjon Skiløyper og turveinett sett i sammenheng utover plangrensen»

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 og avløp. Men det er kun de elementene og ledningstrasene som er innenfor plangrensen Klemosætervegen som blir regulert av denne planen.

Tilstøtende vedtatte og fremtidige 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. Vedlegg 25 «Oversikt og status på samtlige reguleringsplanområder i Synnfjell Øst» viser en oversikt over samtlige reguleringsplanområder og status for disse innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

Status for planene er pr. oktober 2022 slik:

- Synnfjellporten vedtatt 2019.
- Klemosæterhøgda vedtatt 2021.
- Huldreheimen offentlig ettersyn sommeren 2022.
- Storslåtte offentlig ettersyn sommeren 2022.
- Klemosætervegen offentlig ettersyn høsten 2022.
- Vann og avløp og fellestiltak trinn 1 offentlig ettersyn des 2019, ventet nytt ettersyn des. 2022.
- Vann og avløp og fellestiltak trinn 2 varslet med oppstart okt. 2019, ventet ettersyn jan/feb 2023.
- Vann og avløp og fellestiltak trinn 4 varslet med oppstart okt. 2021, ventet ettersyn jan/feb 2023.
- Nylén varslet med oppstart des. 2021.
- Aassætra varslet med oppstart okt. 2019.
- Spåtindområdet varslet med oppstart jan. 2020.
- Gråberga ikke påstartet.

Området som utgjøres av reguleringsplanene Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Klemosætervegen, Storslåtte og Synnfjellporten er tett sammenknyttet både av felles VA-nett og gjennomgående skiløyper og turveier (grønne fellestiltak). Overordnet VA-plan er vedlagt denne planen. De va - installasjoner og traseer samt grønne fellestiltak som ligger innenfor planområdet Klemosætervegen reguleres av denne planen, sammen med de delene av VA-nettet som kun har betydning for områder innenfor dette planområdet. På denne måten sikres føringer i overordnet plan gjennomført i den enkelte reguleringsplan.

Det er på samme måte med turveinett og skiløypenett, her er det overordnede traseer fra kommunedelplanen som sikres gjennom reguleringsplanarbeidet. Samtidig reguleres det inn mindre transportløyper for å legge til rette for ski inn/ ski ut 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

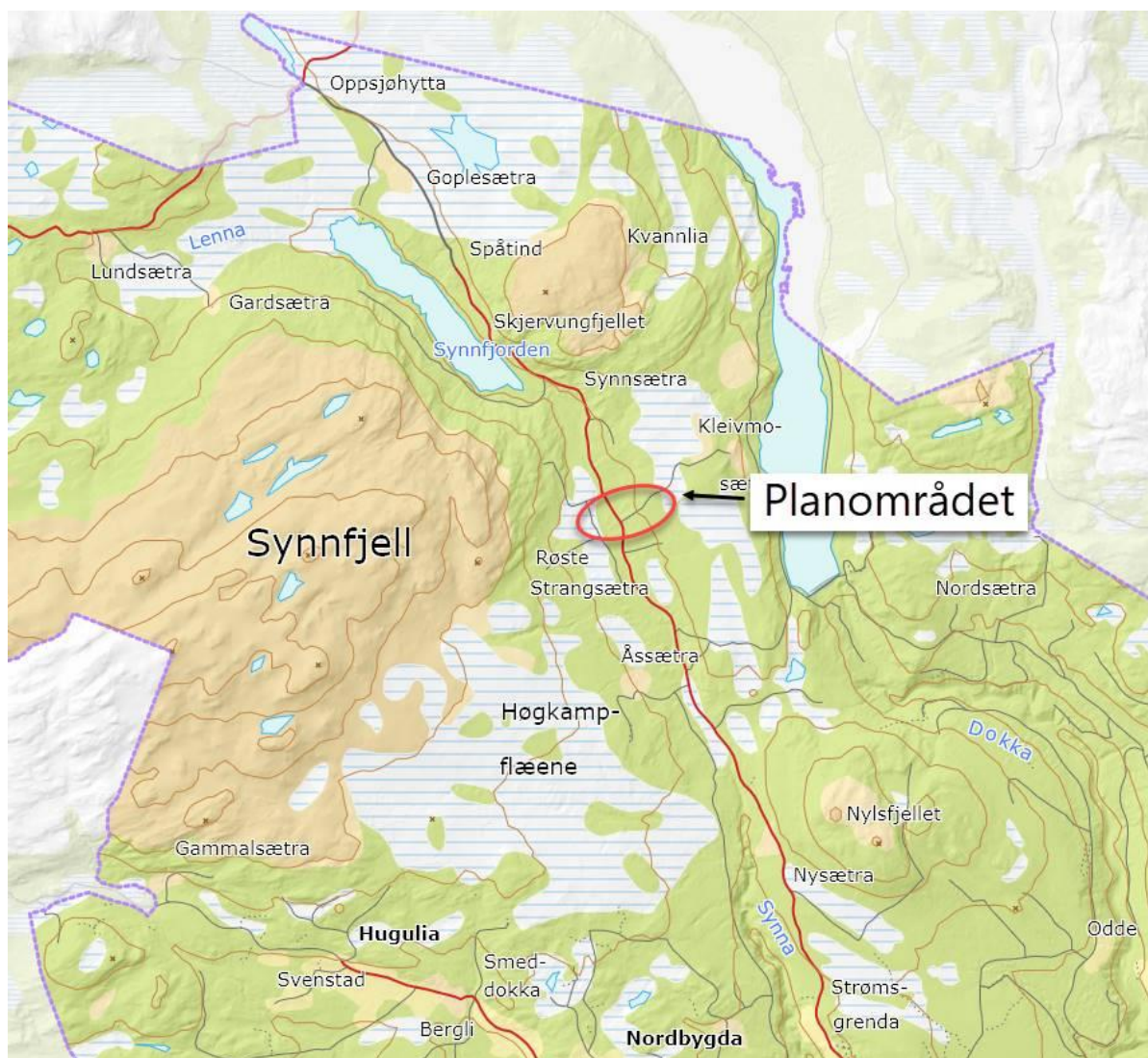
Klemosætervegen ligger nord i Nordre Land kommune, ved foten av Synnfjell. Det er kort veg til kjente destinasjoner som Spåtind.

Planområdet er avgrenset etter H810_4 Klemosætervegen i kommunedelplanen for Synnfjell Øst.

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

Området er i dag delvis utmark og delvis utbygde hyttefelt. Skogen er tynnet flere steder og består i dag i hovedsak av glissen granskog med innslag av bjørk. Området strekker seg fra ca. 750 – 840 moh.

Det er skrånende terreng fra øst mot vest og har gode sol- og klimaforhold. Det renner enkelte bekker gjennom planområdet.



Planområdets plassering

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



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 skråer ned fra vest mot øst (elva).

Området 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.



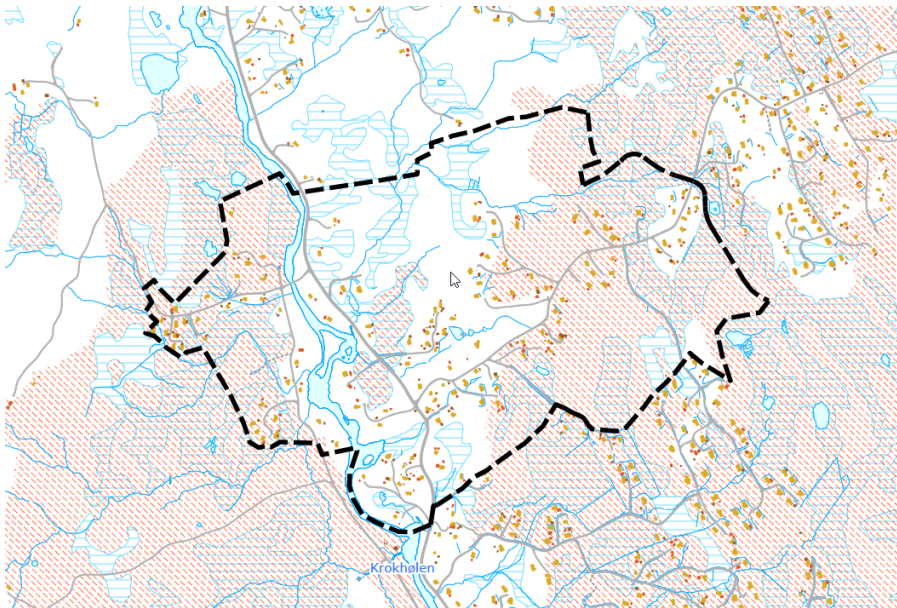
Foto fra typisk myrparti / fuktig mark.



Bonitetskart viser uproduktiv skog og skog med lav bonitet.

Landbruk

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.

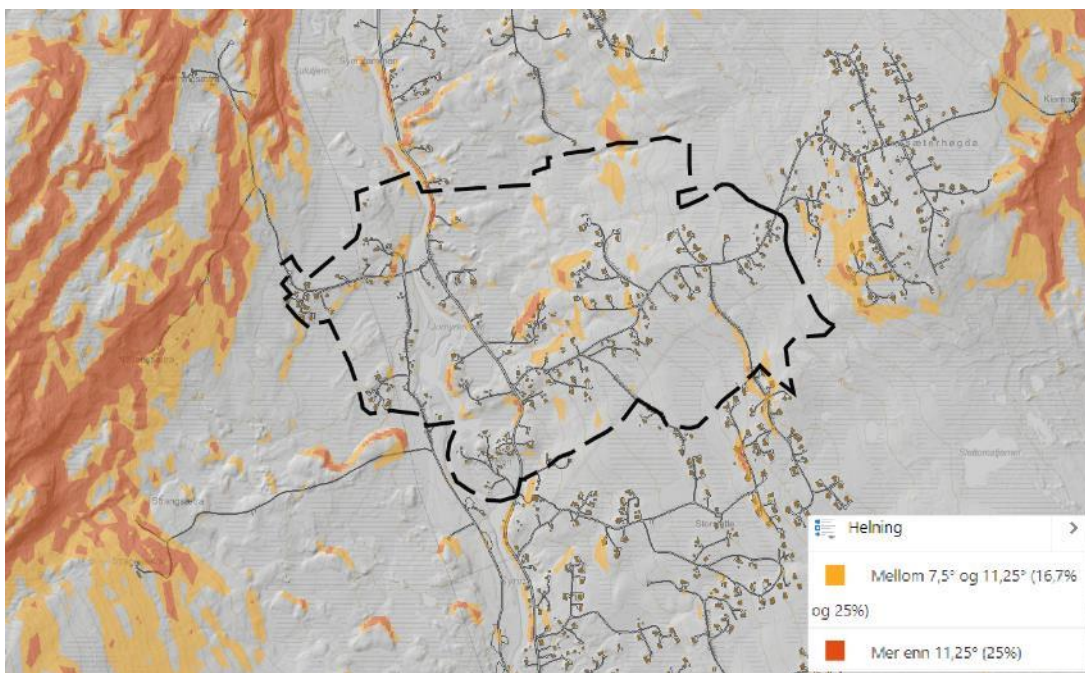


Dyrkbart areal innenfor planområdet – rød skravur. Myr vist med blå skravur.

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.

Terreng



Helningskart

Området er slakt skrånende mot vest (partiene øst for Synna). Det er mindre lommer brattere terreng vist i kartet over [kilde: Innlandsgis.no]

3.3 Eiendom og eierforhold

Planområdet omfatter flere eiendommer. Grunneiere med utbyggingsrett er i hovedsak representert gjennom Synnfjell Grunneierlag. Andre er organisert gjennom Synnfjell Dokkfløy Utmarkslag og noen er ikke organisert gjennom grunneierlagene.

I tillegg til grunneiere med utbyggingsarealer er det flere fritidseiendommer innenfor planområdet. Eksisterende fritidsboliger i området er i hovedsak fradelt. Grensene er i hovedsak oppmålt og markert i kartet. Der grenser ikke er avklart gis dette nærmere omtale under kapittel 4.

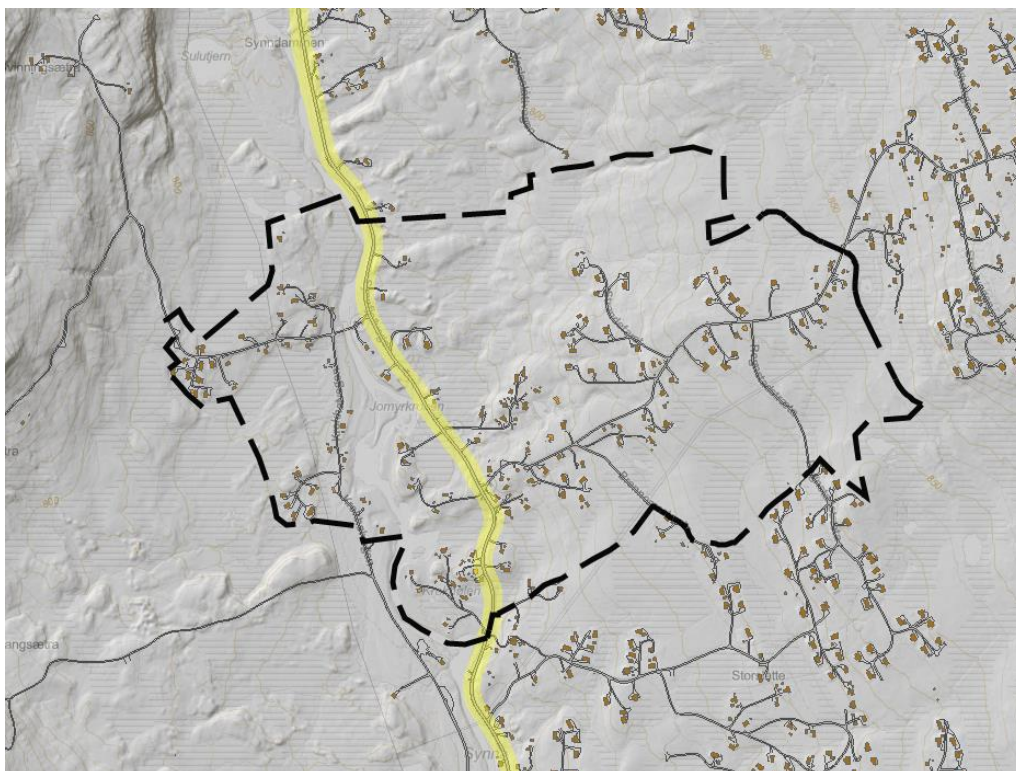
3.4 Eksisterende infrastruktur

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 enkelt hytter. Mellom Synnfjellvegen og elva er det 4 mindre samleveger til hyttene som ligger mellom veggen og elva. Av disse er det gjennom planarbeidet lagt opp til å samkjøre avkjørsler på ett punkt, slik at en kan stenges. Svinningsætervegen har avkjøring nord i planområdet med forbindelse til hyttene vest for elva. Avkjørslene ligger med god sikt i begge retninger. Det er ikke registrert ulykker i forbindelse med avkjøringene. [kilde: vegdatabanken/vegkart].

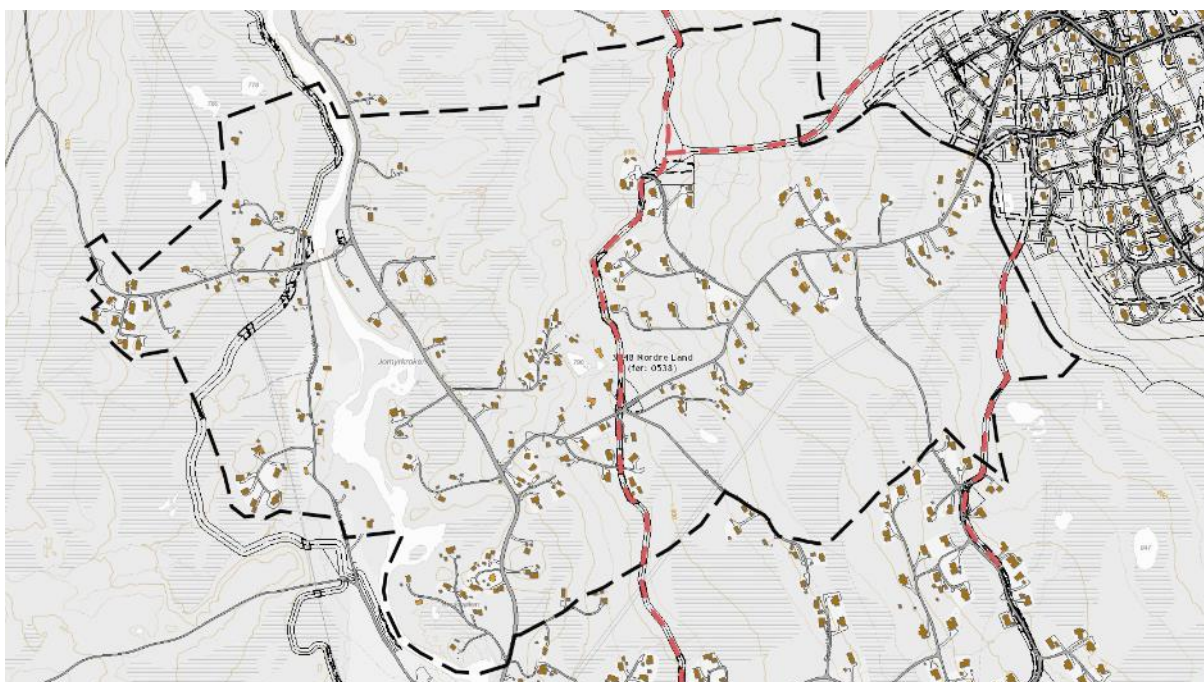
I vegdatabanken er ei sone langs Synnfjellvegen ei sone på ca. 20 meter ut fra senter veg – registrert med gul støysone – vegtrafikkstøy.



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 kapasitet til utvidelsen. Nordre Land kommune har derfor satt i gang arbeid med å oppgradere hovedledningsnettets samt oppgradering av vannforsyningsanlegget og renseanlegg for spillvann. Internt VA-nett innenfor planområdet vil måtte underordne seg det nye hovedledningsnettets.



Fremtidige hovedledninger vist med rød stiplet linje.

Strøm

Det går 2 luftstrekke gjennom planområdet: Ett vest for Krokhølvegen, samt ett fra Synnfjellvegen retning Klemosæterhøgda. Sistnevnte går delvis som luftstrekke 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.



Luftstrekke mellom A – B foreslås lagt ned som jordkabel.

3.5 Bebyggelse

Bebyggelsen i Klemosætervegen er i all hovedsakelig oppført i 1 etasje med saltak. Hyttene har veggfarger i jordfargespekteret. Flere av hyttene har hvit omramming rundt vinder/dører og vindskier. Men hovedtrekket er at bebyggelsen er godt tilpasset fargene i fjellet og gir i liten grad eksponering mot omgivelsene.



Eksisterende hytter i området

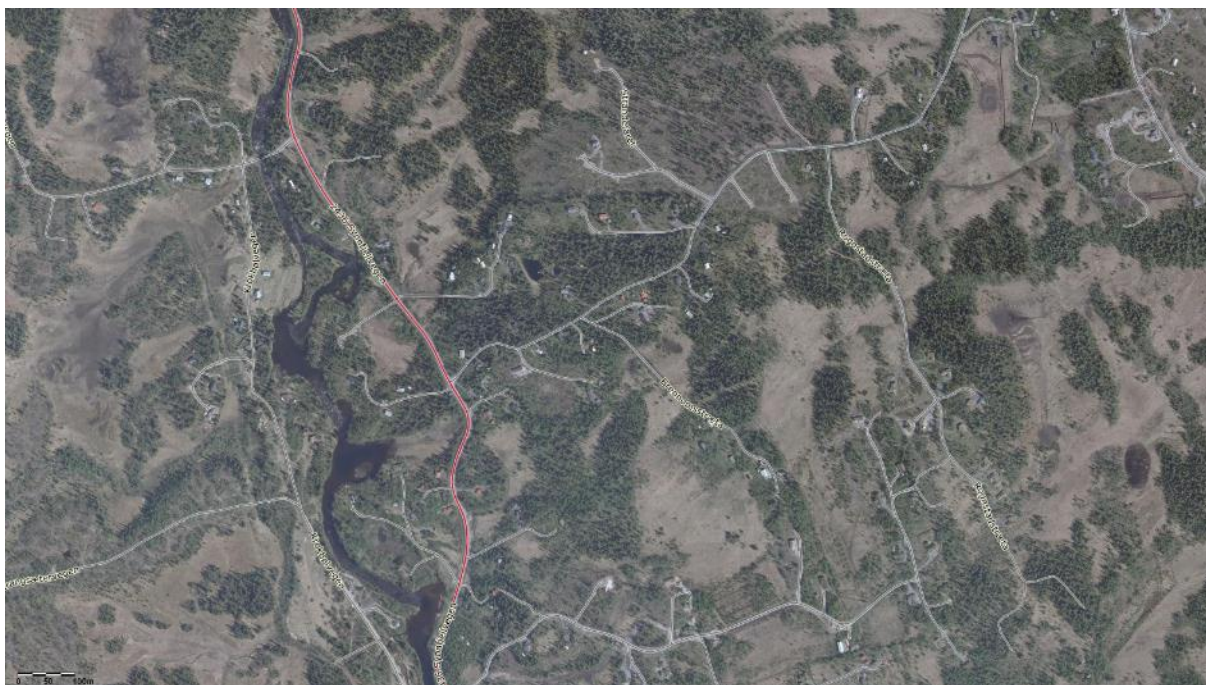
Kartene nedenfor er hentet fra Norgebilder.no og viser utviklingen fra 1971 til i dag. På 70 – tallet var det meste av fritidsbebyggelsen i planområdet etablert på begge sider av Synna, samt noe spredt bebyggelse oppover langs Klemosætervegen og i Jomyrkroken. .

1971



Flyfoto 1971

2007



Flyfoto 2007



Flyfoto 2017

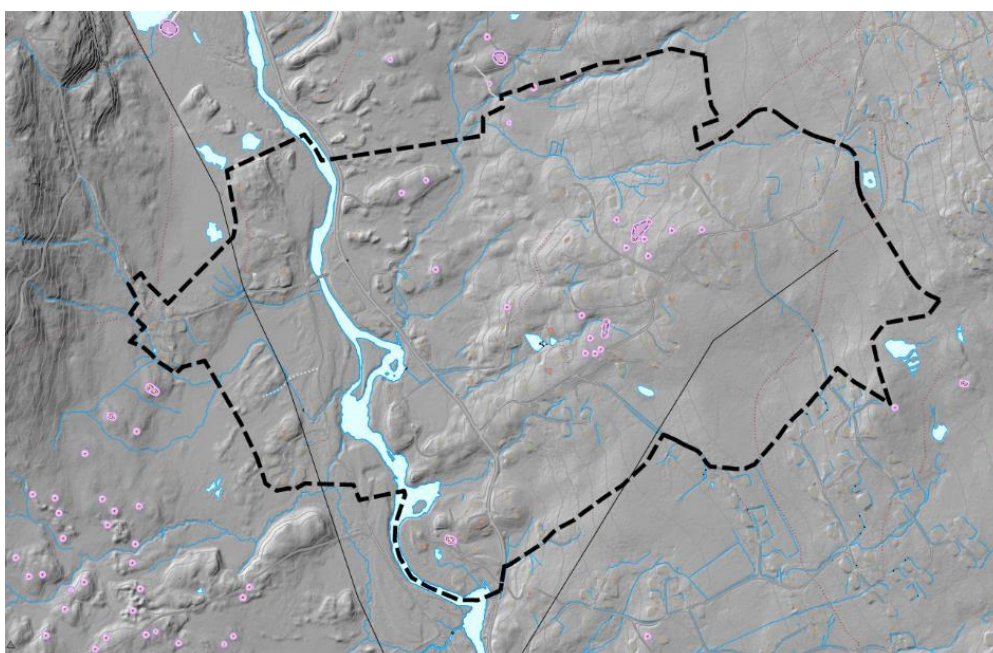
3.6 Kulturminner - kjente registreringer

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 delvis innenfor dette planområdet jf. skravur i figuren under.

Flere enkeltstående kulturminner ligger igjen inne mellom bebyggelsen.

Reguleringsplanen skal avklare og fastsette forholdet til alle kulturminner.

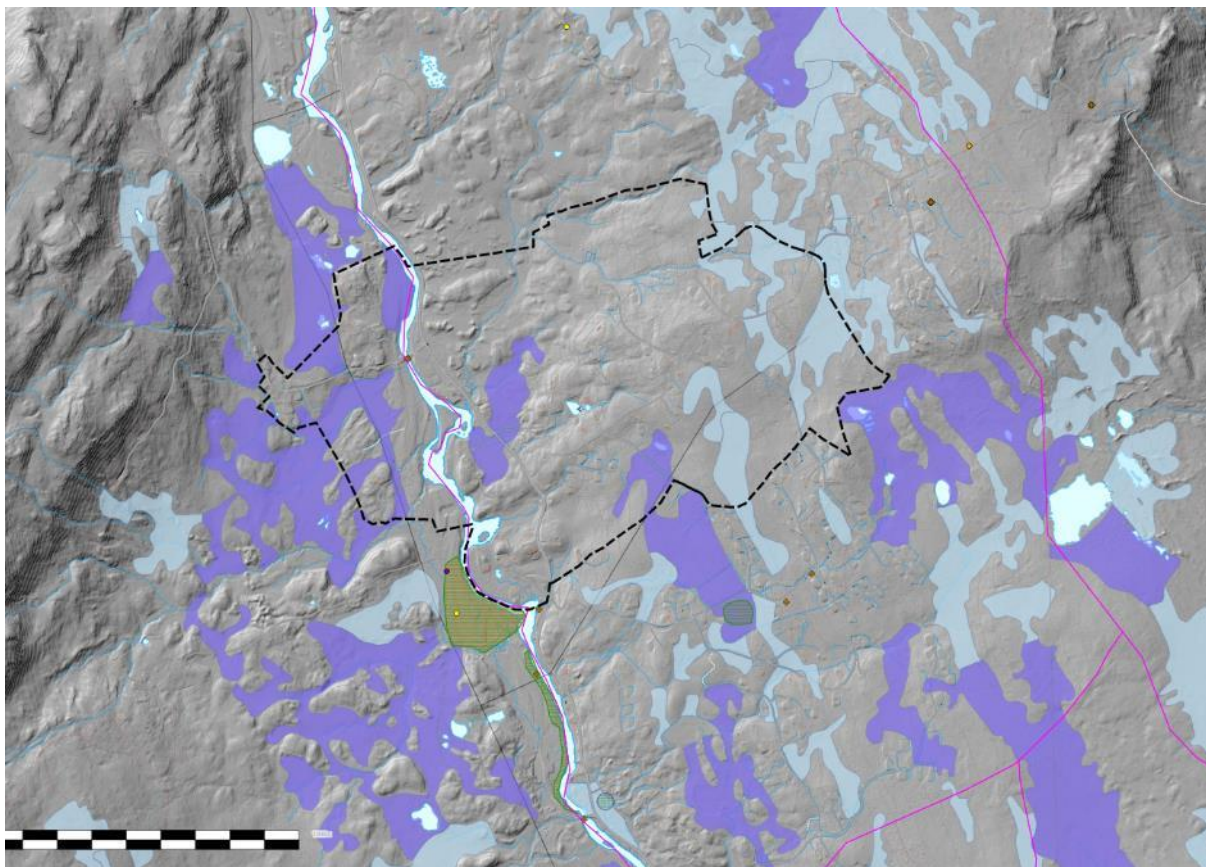


Registrerte kulturminner i området. Planområdet markert med sort stiplet strek.

3.7 Biologisk mangfold

Kommunedelplan for Synnfjell 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).



Viktige naturtyper (MIL), sammenstilt med arter av stor forvaltningsinteresse (MIL), samt nyttbar myr og torvmark i DMK (NIBIO) – grunn myr og dyp myr (nøysom vegetasjon).

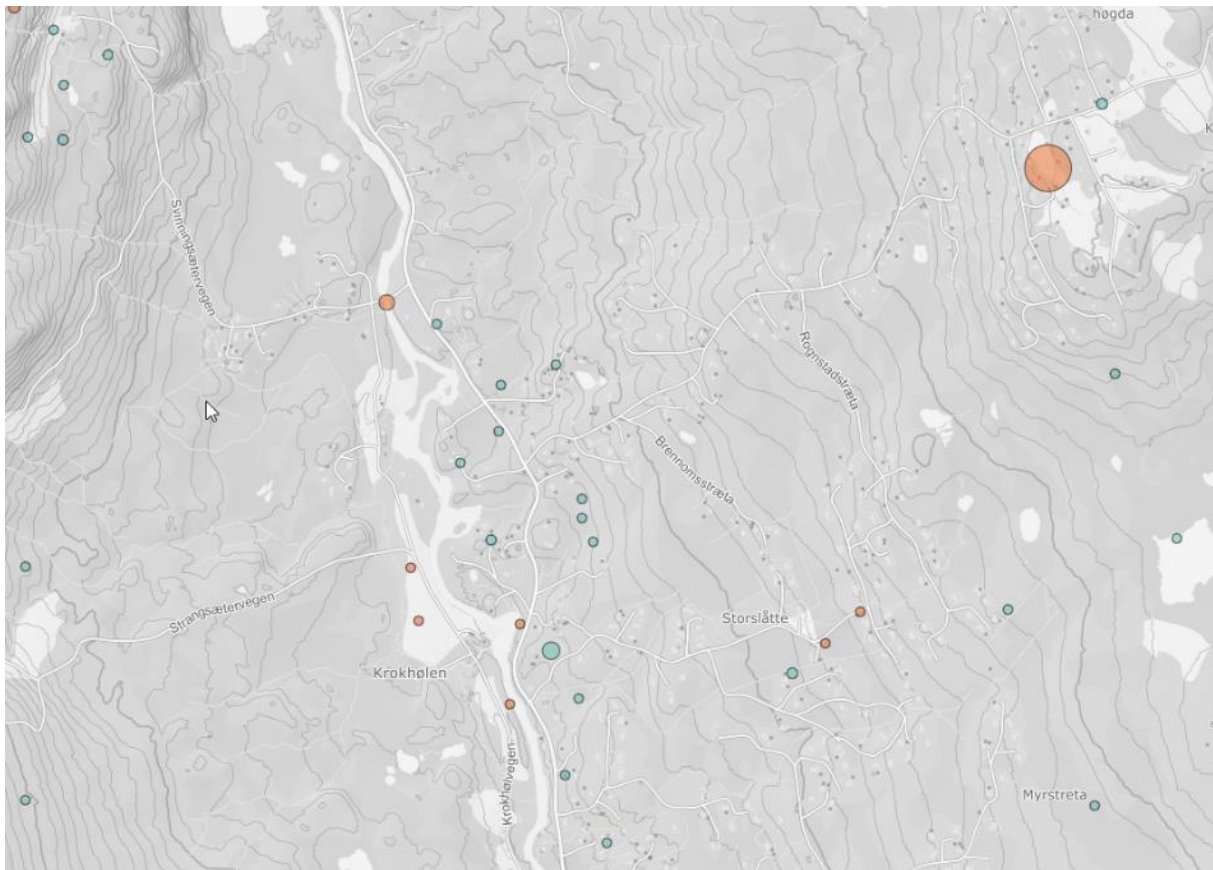
Sårbare og trua arter

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).

Sivpurven 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.

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



Registreringer i artsdatabanken.

Det er ikke foretatt egen naturmiljøregistrering for planområdet.

3.8 Rekreasjons- og friluftsområder

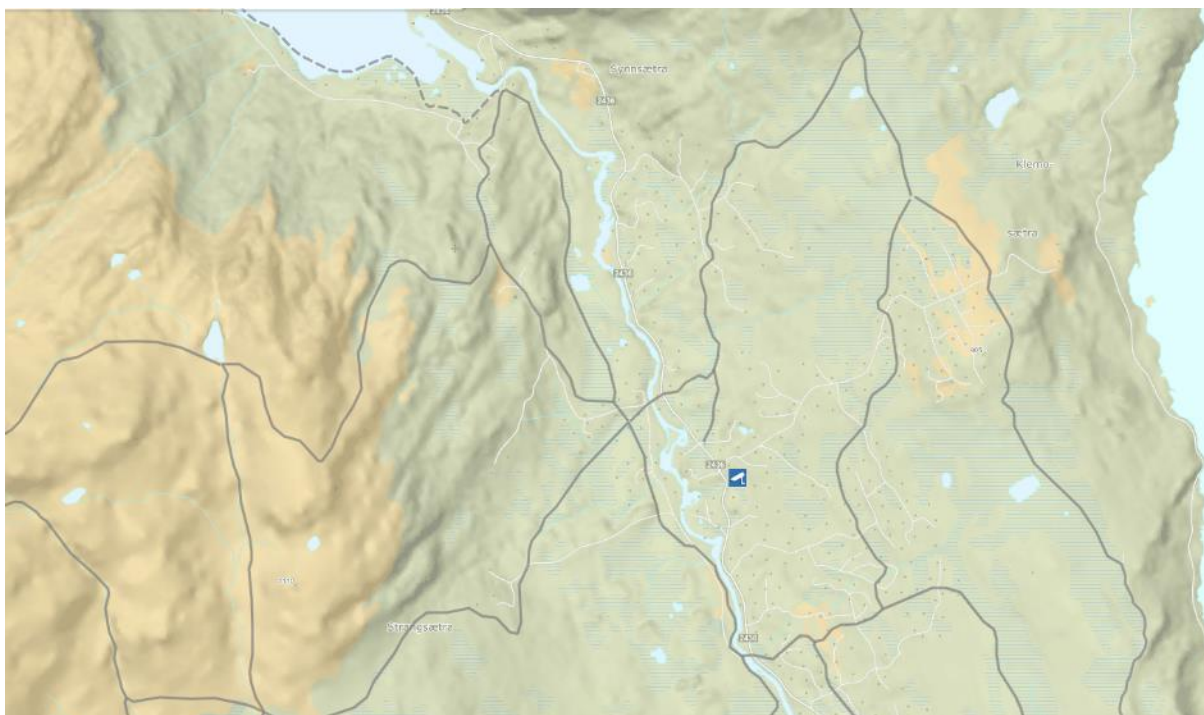
Det er gode forhold for turliv både sommer og vinter. Mot Synnfjell er det også fine forhold for fjellski. I tillegg er det muligheter for alpint ved Spåtind Fjellstue.

Sommerstid er det gode muligheter for både sykling og fotturer i nærområdet.

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 Storslåtten) 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. Denne planen legger til rette for alternative løsninger for interne skiløyper med m.a. færre kryssinger av brøytet vei.



Skiløyper gjennom området – registrert på Skisporet.no – enkelte av trasene er foreslått endret gjennom kommunedelplanen for å optimaliseretraseer i forhold til terreng, trafikksikkerhet, annen infrastruktur og fremtidig bebyggelse.

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 store lett tilgjengelige arealer med natur for lek og opphold. En fortetting må ivareta forholdet til tilgjengelighet til urørt natur og fri lek.

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 vegen jf. illustrasjon i kap. 3.4. Denne er regulert inn i planen som en hensynssone.

3.11 Skred- og flomfarekartlegging

Det er foretatt flom- og overvannsvurdering av området¹. Gjennom planområdet går det bekker og flomveier som kan gjøre skade ved 200-års flom. Rapporten gir føringer for å benytte åpne løsninger for overvann og lokal håndtering på hver tomt. Overflatevann/vannveier og flomveier skal føres åpent i grøntstrukturer/grøfter mot bekker og det skal tilstrebes å opprettholde naturlige feltgrenser for vannveier.

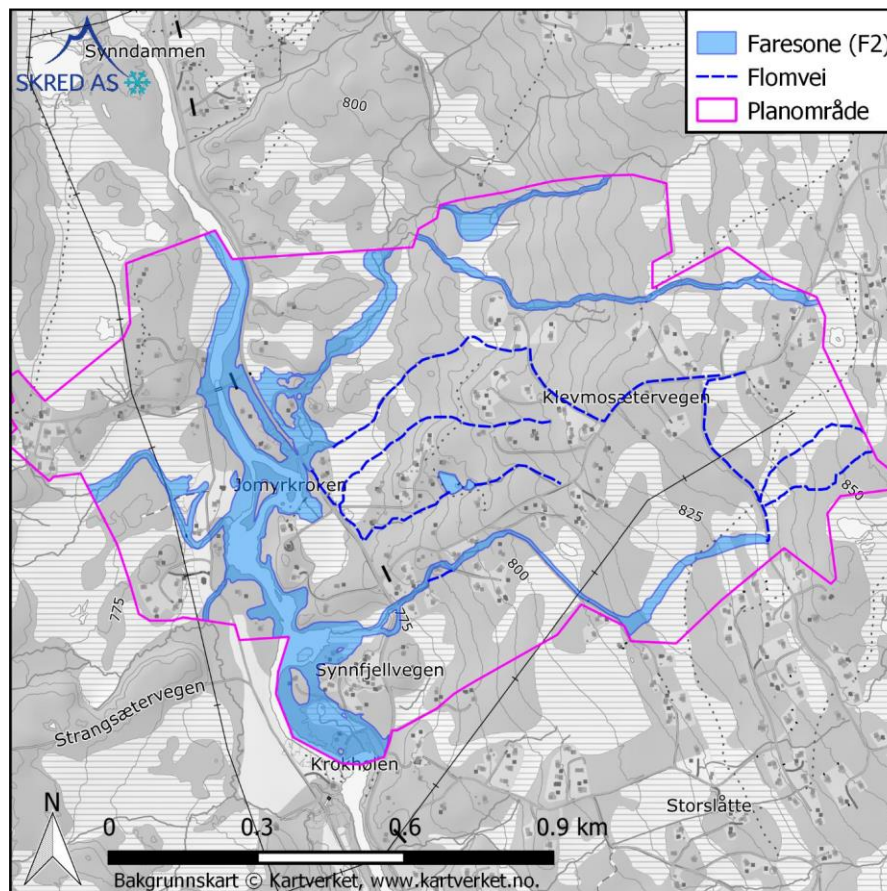
Videre er det gitt bestemmelser for flomfaresonene i plankartet:

Veier, stikkrenner, bruer og andre konstruksjoner som krysser eller påvirker bekkene skal ha en kapasitet som tilsvarer minimum 200-årsflom. Kapasitet kan blant annet sikres ved å definere

¹ Skred AS: *Vurdering av flomfare og overvannshåndtering for H810_3 Klemosætervegen* datert 31/1-2019

lavbrekk på veibanen i kombinasjon med kulverter av god dimensjon. Utforming av kryssingene skal vektlegges i forbindelse med detaljprosjekteringen for å sikre tilstrekkelig kapasitet.

Norconsult har utarbeidet flomsoner langs elva Synna. Rapporten viser flomfaresoner langs elver for 200-årsflom. Disse er lagt inn i reguleringsplanen for Klemosætervegen.



Flomfaresoner. Planområdet med rosa avgrensning (Skred AS)

3.12 Lokaliseringsfaktorer

Infrastruktur

FV. 2436 passerer gjennom planområdet. Interne hytteveier innenfor planområdet er ettfelts 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 skibakker.

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 som følge av behandling av Nordre Land kommune

Det er foretatt tildels omfattende endringer av planmaterialer både mht. plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren har derfor valgt å justere hele planbeskrivelsen i tråd med vedtak i HU-LMT ved behandling i sak 47/22 vedrørende utlegging til første gangs offentlig ettersyn.

Følgende hovedmomenter er justert i planen i tråd med vedtak i sak HU-LMT 47/22:

Kommunedirektøren har gjennomført en detaljert landskapsanalyse av planområdet. Landskapsanalysen inkl. vurderinger av virkninger for m.a. nærliggende bebyggelse og bruk av myr, har medført endrede og mer detaljerte føringer for utbygging i planområdet, i forhold til byggehøyden, størrelse på bygg, samlet BYA for hver tomt samt lokalisering av tomter og byggegrenser.

Kommunedirektøren har også tatt i bruk unike benevnelser av hver enkelt tomt i planområdet for å gjøre bestemmelsene tilstrekkelig entydige.

Kommunedirektøren har videre gjennomført noen endringer i nye VA-traseer. For å i størst mulig grad unngå inngrep i randvegetasjon har traseer blitt justert inn i veibane eller inntil byggegrenser. Dette har medført at VAO-planen (kart og notat) har behov for oppdatering. Oppdateringen gjennomføres før vedtak, siden prinsippene i vedlagte VAO-planer i tilstrekkelig grad belyser hvordan vann, avløp og overvann løses i planområdet.

Som en følge av disse vurderingene har antallet nye tomter i planforslaget blitt redusert noe fra forslagsstiller sitt forslag, fra 196 til 188.

Kommunedirektøren har, som det fremkommer av saken, gjennomført møte med Etna Nett vedrørende behovet for transformatorstasjoner innenfor planområdet. Det er i planen nå satt av arealer til både eksisterende og nye transformatorstasjoner som Bebyggelsesområde Energiforsyning (BE) med tilhørende bestemmelser.

Skiløypenettet i Klemosætervegen er blitt noe justert som følge av at HU-LMT har vedtatt at det ikke skal være kjøretilkomst fra Huldreheimen til nytt felt øverst i Klemosætervegen. Endringen omfatter at opparbeidet turvei legges i en litt annen trase og dermed krysser kun beredskapsveien mellom planområdene Huldreheimen og Klemosætervegen.

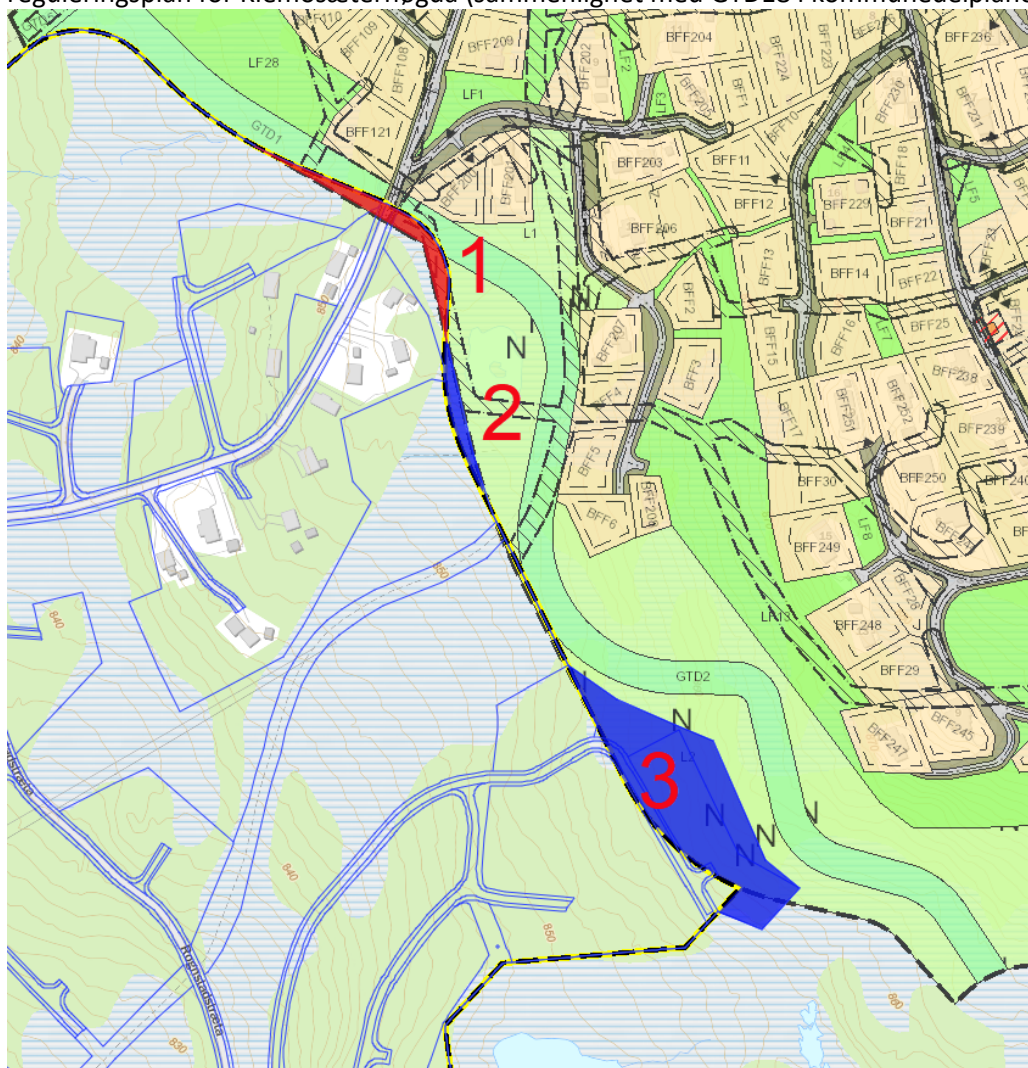
4.2 Endringer i forhold til gjeldende planer

I kommunedelplanen er ikke plassering av tomteområder gjort i detalj, og det er derfor gjort lokale tilpasninger av byggeområder i reguleringsplanen.

Endringene er gjort for å få en best mulig utnyttelse av arealet, unngå myrområder og utfordrende terreng, slik at konsekvenser for naturmiljø og landskapsbilde skal bli så små som mulig. Illustrasjonen nedenfor viser reguleringsplanen opp kommunedelplanen. Vedlegg 16 «Illustrasjon reguleringsplan vs kommunedelplan» viser forholdet mellom reguleringsplanforslaget og vedtatt kommunedelplan Synnfjell øst.

Justering av plangrense

Reguleringsplan for Klemosæterhøgda (KSH) ble vedtatt 27.05.2021. Klemosæterhøgda har noe justert plangrense/turvegdrag sammenlignet med kommunedelplanen langs GTD18 (KDP) som er hensyntatt i plan for Klemosætervegen. Justeringene er markert med farge i kartet nedenfor. Røde areal er reduksjon av Klemosætervegen planområde, mens blå er utvidelse. Pkt. 3 er utvidelse av planområdet for KSV som følge av at gjennomgående turvegtrase (GTD2) ble justert mot øst i reguleringsplan for Klemosæterhøgda (sammenlignet med GTD18 i kommunedelplanen).



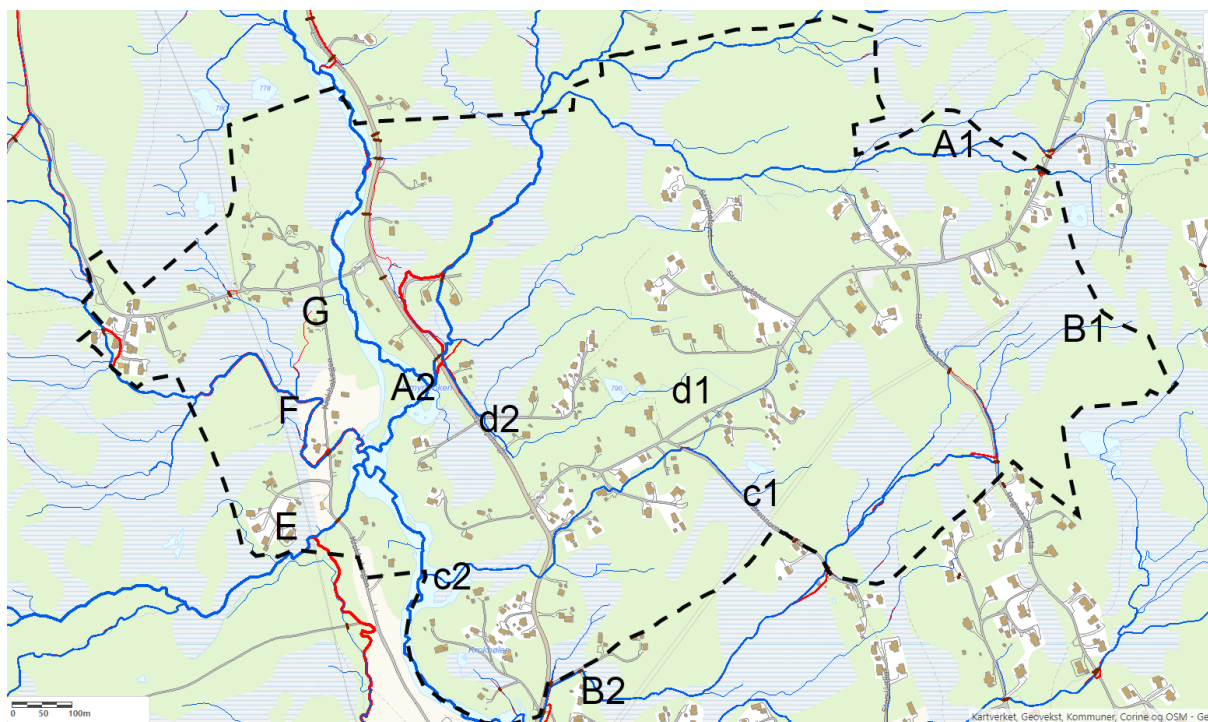
Endring av grense for planområdet Klemosætervegen.

4.3 Vannlinjer

Håndtering av overvann gjennom planområdet 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.

På et generelt grunnlag drenerer overvann 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 stiplede linjer nedenfor som **A1-A2** og **B1-B2**. I tillegg er det flere mindre bekker med vannføring gjennom området som er viktig for å lede overvannet inn i naturlige / eksisterende bekkefar. Øst for Synna er disse vist med blant annet **c1-c2** og **d1-d2** nedenfor. Vannlinjene går stort sett i markerte bekkefar og inn/ut av myrpartiene. Myrområdene har stor betydning for å fordrøye vanngjennomstrømmingen i området.



Vannlinjer gjennom området (Innlandsgis.no) – Åpne dreneringslinjer = blå. Dreneringslinjer ved tette stikkrenner – røde. Vannveiene er ivaretatt gjennom regulert grønstruktur

4.4 Grønnstruktur, turveier og skiløyper

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

Reguleringsplan for Klemosætervegen er en del av et større hytteområde som omfatter også 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 hytte til skiløype, samt et turvegnett på sommeren med muligheter for rundturer i hytteområdene samt knytninger til turvegnettet videre i Synndalen. For hele området Huldreheimen – Nordrumsætra, der Klemosæterveien inngår, planlegges det tilførselsløyper inne i feltene for å legge til rette for kort avstand fra hytter til skiløyper. Disse tilførselsløypene blir i enkelte områder regulert smalere enn hovedløypene og kan lettere plasseres inn i mellom hyttegrupper.

For å fjerne trafikkfarlige punkter er det jobbet med å justere eksisterende og finne nye løypetraser 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 24 «Illustrasjon skiløyper og turveinett sett i sammenheng utover plangrensen» viser sammenhengene mellom skiløypetraser og turveier innenfor og på tvers av planområdene.

For Klemosætervegen omfatter dette flere traseer:

GAA 1 og 2 er en del av et hovedløypenett med opparbeidede grustraser som turveier sommerstid og skiløyper med tidlig preparering på vinteren.

GTD8 og 10 er del av hovedløypenettet med tilførsels funksjon gjennom bebyggelsen.

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

SGS 1 t.om. 4 er gangveitraser 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 ved byggeområdet i Strandefaret satt av ca. 2 da til lekeplass, med krav til å opparbeide akebakke, gapahuk og sittegrupper, men ellers legge til rette for naturlig lek på stein og stubber. En tradisjonell lekeplass med 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 GF arealer tett knyttet opp mot skiløyper og turveier inne i planområdet.

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

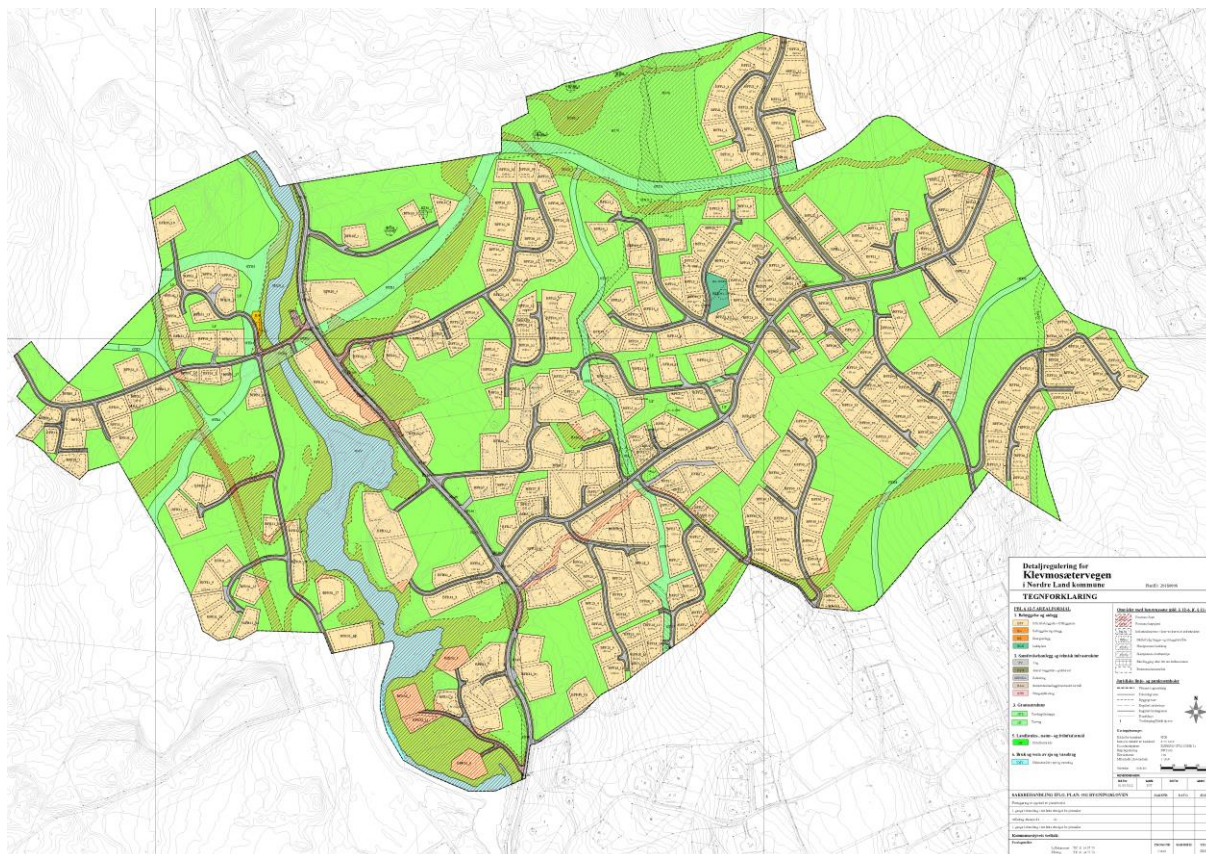
Av trafiksikkerhetshensyn vil ikke denne planen åpne for flere skiløyper som krysser brøytet vei, da dette kan medføre trafikkfarlige punkter.

4.6 Kulturminner

Kulturminner inne i og innimellom utbyggingsområdene i planområdet søkes frigitt.

I reguleringsplan for Klemosætervegen er det forslag om å bevare 3 kullgroper (ID 180695, 180702 og 92666) i et eget kulturminneområde i nordre del av planområdet. Kulturminnene er en del av et større sammenhengende område som i hovedsak ligger inne i reguleringsplan for Huldreheimen.

4.7 Bebyggelse og anlegg



Forslag til reguleringsplan (plankart) for Klemosætervegen

Frittliggende fritidsbebyggelse

Ny bebyggelse vil bestå av frittliggende hytter. Minstestørrelsen for tomter er 1000 m² med unntak av enkelte fortettingstomter som er noe mindre. Det er regulert 165 eksisterende og 188 nye fritidstomter.

Det er jobbet med å finne gode føringer for byggehøyder og byggestørrelser tilpasset de ulike situasjonene innenfor planområdet. Vedlegg 19 «Illustrasjon begrensning av mønehøyde og BYA» 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 illustrerer mulig utbygging jf vedlegg 20 «Illustrasjon 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 avløpstraser jf. vedlegg 17 «Illustrasjon eksisterende og nye vann og avløpsanlegg» og vedlegg 18 «Illustrasjon av eksisterende og nye tomter»

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 35% 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 ut 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 bevare randvegetasjon der bla. tomter og særlig byggegrenser er slak 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 og eiendomsgrenser.

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 minimale 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 satt krav om solcelleanlegg på fritidsboliger større enn 130m2 BYA.

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 21 «Illustrasjon eksisterende og nye fritidsboliger sett i sammenheng utover plangrensen», vedlegg 22 «Illustrasjon begrensing av mønehøyder og BYA sett i sammenheng utover plangrensen», vedlegg 23 «Illustrasjon eksisterende og nye va anlegg sett i sammenheng utover plangrensen», og vedlegg 24 «Illustrasjon skiløyper og turveinett sett i sammenheng utover plangrensen».

4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Synnfjellvegen: o_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 kjørebane.

Det reguleres stenging av avkjørslene til en hytte (84/28) 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 forventa 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 (SV22) 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 etablert trafostasjon langs Klemosætervegen, samt en trafo i mast langs Brennomstræta.

I dialog med Etna Nett er det plassert arealer for etablering av nye transformatorstasjoner inne i planområdet. Det ble samtidig satt av areal til eksisterende transformatorstasjon. 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 og tilbakeføring.

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.

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.

4.7 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 Klemosæterveien 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.

4.8 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder

Sikringssone friskt (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.

Hensynssone landskap (H550)

Sonene følger hovedsakelig tilsvarende soner i kommunedelplanen samt randvegetasjon der ny bebyggelse legges inn mot overordnede myrdrag.

I sonene skal vegetasjon og terreng bevares, med spesifiserte krav til hogst/tynning. Det er tillatt med tilrettelegging for stier og benker. Det er utarbeidet en egen veileder for hogst i hensynssone landskap. Veilederen knyttes til mulig hogst i sonene gjennom bestemmelsene i planen.

Kulturminneområde Huldreheimen/Klemosetervegen (H570)

Bestemmelsene krever at innenfor hensynssone for kulturminneområder H570 skal det utvises særlig forsiktighet i inngrepssaker.

Båndleggingssoner for kulturminner (H730)

Båndleggingssonene markerer kullfremstillingsanlegg og jernvinneanlegg som er automatisk fredet etter lov om kulturminner. Alle tiltak innenfor sonene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for uttalelse. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Bestemmelsesområder – anlegg og riggområde (MBA - #1-17)

Det etableres flere områder for midlertidig anlegg og riggområder. Områdene vil kun bli benyttet 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.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1 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 flomsoneer.

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

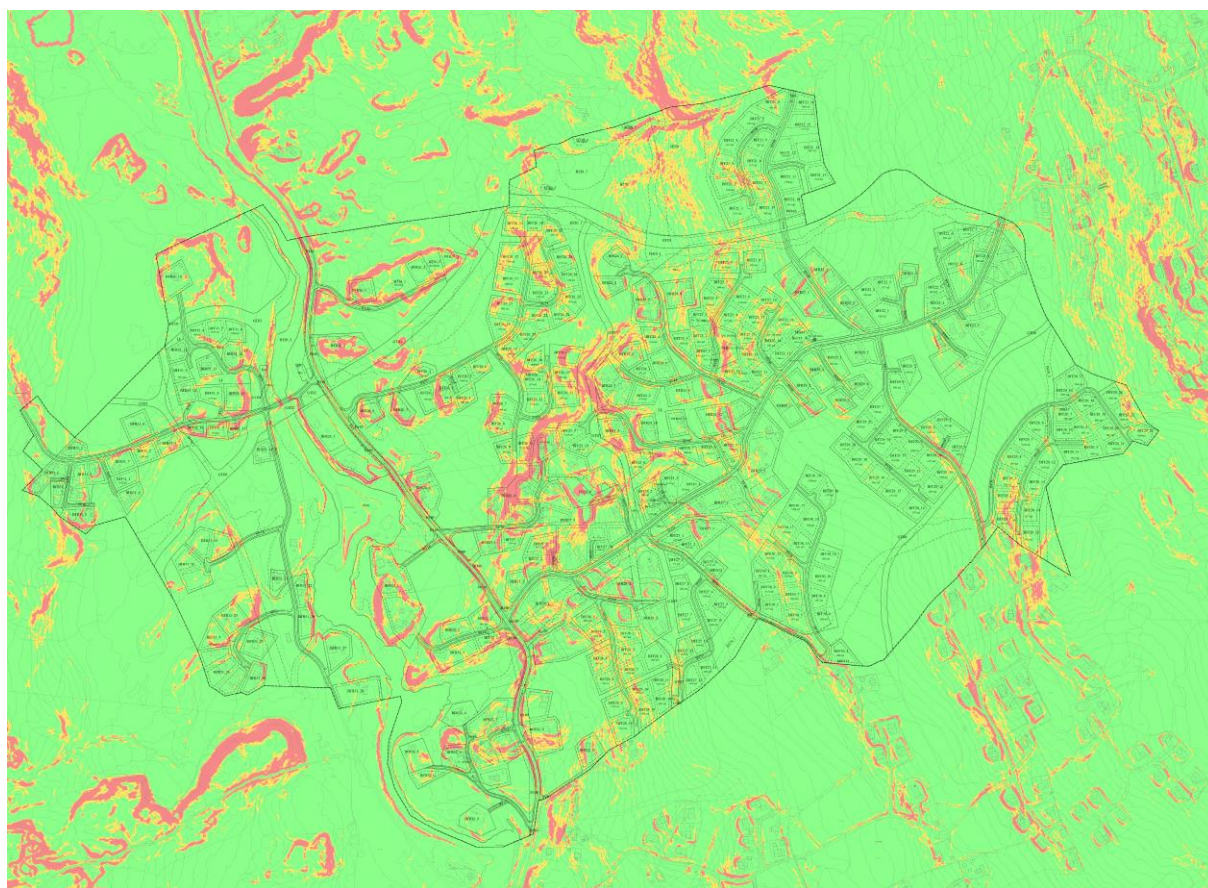
For Klemosætervegen opprettholder fylkeskommunen sin anbefaling om at det søkes om dispensasjon etter kml § 8, 4.ledd for de tre jernvinneanleggene i planområdet, id 93925, 93937 og 92922 med tilhørende kullgroper. Fylkeskommunen vurderer at det er stor fare for ytterligere skade

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. Unntak fra dette prinsippet er enkelte bevaringsområder med en viss størrelse og beliggende med god avstand til utbyggingsområder.

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 stedefgen 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.

6.2 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. Konsekvens 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 nett 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 trafiksikre kryss/avkjøringer.

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 fordrøyning.

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.

6.3 Avbøtende tiltak

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

Det er gitt bestemmelser for risikoreduserende tiltak på de få steder hvor det kan være aktuelt å plassere bebyggelse i faresone flom.

7. Vurdering av innkomne merknader

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

7.1 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 skiløypekrysninger 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 grønnstruktur 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 nattlandskap. 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.

7.2 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:

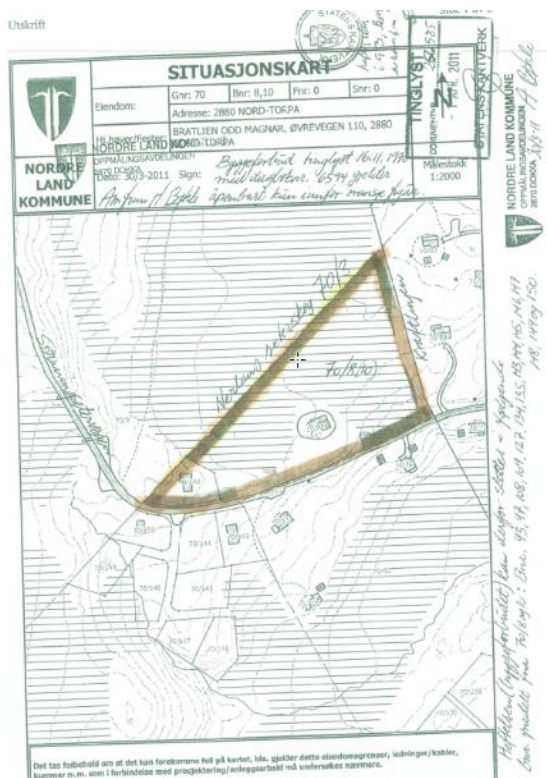
Uttalelsen tas til orientering. Vi forstår det slik at SH ikke har merknad til oppstartsvarelet.

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 Svinningssætervegen, 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.

Jon Langeland, 5.1.2019

Langeland har hytte i Vesleslåttbakken. 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 Vesleslåttbakken er tenkt som tilførselsvei for og hvilke konsekvenser dette vil få for dem.

Forslagsstillers kommentar:

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.

Marie-Therese Bjørnerud, 13.2.2019

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



Bjørnerud har underskrevet på ny atkomstvei til 79/35, da den tidligere atkomstveien ikke kunne aksepteres av kjøper. Ny atkomstvei måtte tinglyses for at eierne kunne få solgt sine respektive tomter. Forslaget er at atkomsten starter sammen med atkomst til 79/12 og fortsetter til høyre i ytterkant av parkeringsplassen for 79/12.

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.

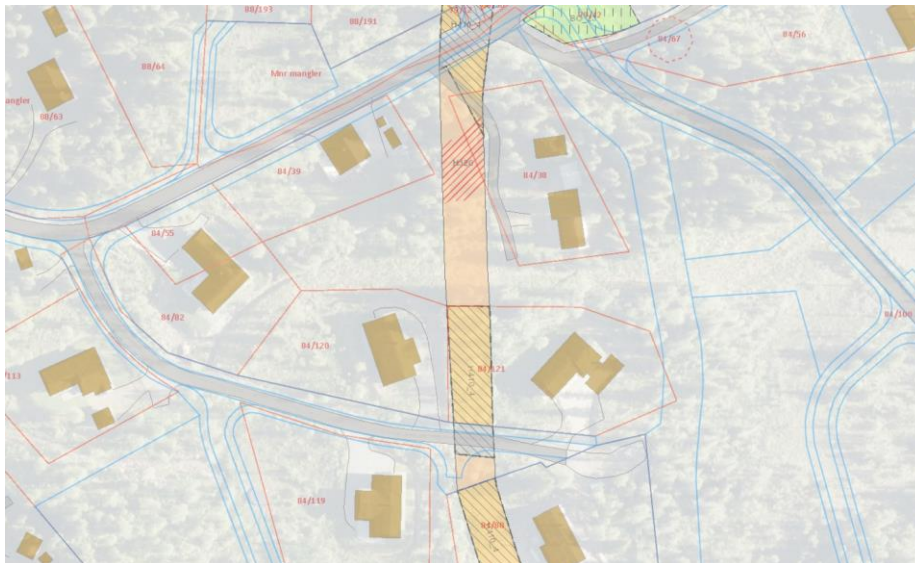


Overhaug har vært i kontakt med kommunen og er kjent med plan for vann og avløp i området. Søknaden om tomtedeling er behandlet i kommunestyret, som vedtok at endringen skulle vurderes og innarbeides i planforslaget for Klemosætervegen.

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.

7.3 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:

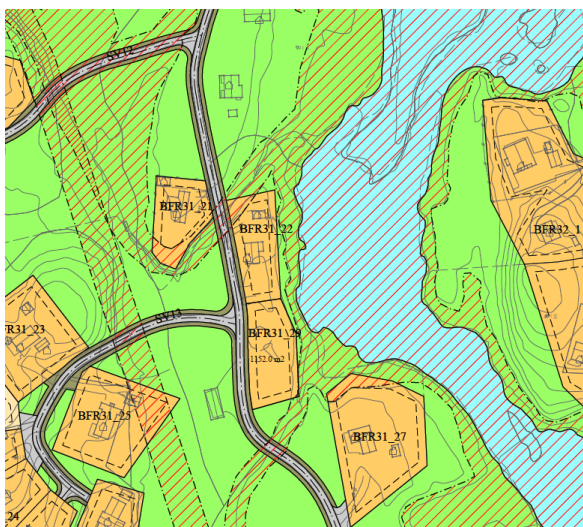
Lauvli sin eiendom er i dag 1530 m² stor.. En deling av tomt i 2 tilsier at nye tomter blir ca. 700 m² store (atkomstvegen til ny tomt regulert til vegformål). Det er 2 vannsig over eiendommen fra nord mot sør. Gitt at det blir relativt små tomter, med begrensning i vannsig over eiendommen har vi valgt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

Innspillet er imøtekommet.