

Lnr.: 26/13241
Arkivsaksnr.: 19/3592
Arkivnøkkel.:

Saksbehandler: Hege Mikkeltuen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
35/26	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	28.05.2026

Detaljregulering for Huldreheimen - behandling mot 3. gangs høring

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Huldreheimen med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse legges ut til 3. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedlegges saksfremlegg fra behandling av 3. gangs høring og følgende dokumenter:

- Sammendrag merknader og tilsvaret etter 2. gangs høring.
- Sammendrag merknader og tilsvaret etter 1. gangs høring.
- VA- dokumentene:
 - Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – kart.
 - Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – tekst
 - VA-plan - kart.
 - VAO-plan – overvann - kart.
 - VAO-plan – notat va, overvann og slukkevann
- Temakart (samlet i ett dokument):
 - Eksisterende og nye fritidstomter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Begrensning av mønehøyder og BYA sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Lokalisering av midlertidige VA- løsninger
 - 3D visualisering av ny bebyggelse – utsnitt.
 - Tur ruter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Gjennomføring av grønne fellestiltak
 - Illustrasjon av reguleringsplanforslagene vs. kommunedelplan.
 - Illustrasjon av utbyggingsformål sett opp mot myr
- Vurdering av flomfare og overvannshåndtering fra Skred AS
- ROS

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre administrative justeringer i tråd med vedtak i denne saken, før planmaterialet legges ut til 3. gangs høring.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 28.05.2026 saksnr. 35/26:

Forslag fra hovedutvalget til tillegg til administrasjonens innstilling :

* Tomter, som nevnt i saken, som innehar myr innenfor byggegrensen og som kommunedirektøren foreslår ut fra AR5 kartleggingen, tas ut av reguleringsplanen før den legges ut til 3 gangs høring. Prinsippet videreføres for behandling av andre reguleringsplaner i Synnfjellet.

* Hovedutvalget forutsetter at kommunedirektøren fortsetter arbeidet og dialogen med punkt 6 i hovedutvalgets punkt 6 i hovedutvalgets vedtak i sak 62\25 fram mot sluttbehandlingen av reguleringsplanene i Synnfjellet

Administrasjonens forslag med tillegget fra hovedutvalget er enstemmig vedtatt

Vedtak i LMT:

Hovedutvalget for landbruk, miljø og teknisk fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Huldreheimen med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse legges ut til 3. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedlegges saksfremlegg fra behandling av 3. gangs høring og følgende dokumenter:

- Sammendrag merknader og tilsvaret etter 2. gangs høring.
- Sammendrag merknader og tilsvaret etter 1. gangs høring.
- VA- dokumentene:
 - Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – kart.
 - Overordnet vann og avløpsplan for Synnfjell øst – tekst
 - VA-plan - kart.
 - VAO-plan – overvann - kart.
 - VAO-plan – notat va, overvann og slukkevann
- Temakart (samlet i ett dokument):
 - Eksisterende og nye fritidstomter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Begrensning av mønehøyder og BYA sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Lokalisering av midlertidige VA- løsninger
 - 3D visualisering av ny bebyggelse – utsnitt.
 - Tur ruter sett i sammenheng med omliggende områder.
 - Gjennomføring av grønne fellestiltak
 - Illustrasjon av reguleringsplanforslagene vs. kommunedelplan.
 - Illustrasjon av utbyggingsformål sett opp mot myr
- Vurdering av flomfare og overvannshåndtering fra Skred AS
- ROS

* Tomter, som nevnt i saken, som innehar myr innenfor byggegrensen og som kommunedirektøren foreslår ut fra AR5 kartleggingen, tas ut av reguleringsplanen før den legges ut til 3 gangs høring. Prinsippet videreføres for behandling av andre reguleringsplaner i Synnfjellet.

* Hovedutvalget forutsetter at kommunedirektøren fortsetter arbeidet og dialogen med punkt 6 i hovedutvalgets punkt 6 i hovedutvalgets vedtak i sak 62\25 fram mot sluttbehandlingen av reguleringsplanene i Synnfjellet

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre administrative justeringer i tråd med vedtak i denne saken, før planmaterialet legges ut til 3. gangs høring.

Sammendrag:

Reguleringsplanen for Huldreheimen behandles for utlegging til 3. gangs høring.

Planen er i hovedsak som ved 2. gangs høring men innehar noen justeringer:

- Endrede rekkefølgekrav som følge av bortfall av utbyggingsavtaler
- Innarbeidet forslag om midlertidige vann- og avløpsløsninger
- Oppdaterte plankoder
- Mindre justeringer av plangrenser mellom denne og omliggende reguleringsplanen. Der bla. hele Kulturminneområdet (hensynssone 730) som skal bevares nå i sin helhet ligger innenfor reguleringsplanområdet Huldreheimen.
- Mindre justeringer på plankart og planbestemmelser som følge av innspill.

Reguleringsplan for Huldreheimen har drikkevannskilder utenfor planområdet, men drikkevannskildene er nå sikret gjennom vedtak av 3. revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst.

Kommunedirektøren har siden desember hatt dialogmøter med planområdene Klemosætervegen, Klemosæterhøgda, Huldreheimen, Storslåttet, Aassætra og Spåtindområdet for å diskutere og informere om anbefalte midlertidige VA- løsninger, grønne fellestiltak og rekkefølgebestemmelser. Planområder har hatt mulighet til å gi tilbakemeldinger med deres synspunkter.

Videre har kommunedirektøren valgt å foreslå å forenkle en del føringer i bestemmelsene (rekkefølgekravene) slik at det er større rom for senere prioriteringer av hvilke VA-anlegg som skal gjennomføres og til hvilke tidspunkt.

Saksopplysninger:

Detaljreguleringsplan for Huldreheimen ble behandlet med vedtak om 2. gangs høring i sak **44/23 den 21.09.23**. Reguleringsplanen ble lagt ut til høring med høringsfrist 24.11.23. Planen omfatter 98 nye og 88 eksisterende fritidsboligtomter, nødvendig infrastruktur og grønne tiltak.

Ved 2. gangs ettersyn kom det inn totalt 5 merknader fra offentlige myndigheter og totalt 12 fra private parter.

Proessen etter 2. gangs ettersyn har tatt tid da kommunen bla. har utredet uttak av råvann og sikring av alle eksisterende og fremtidige vannkilder innenfor kommunedelplan Synnfjell Øst. Arbeidet er nå sluttført og innarbeidet i en revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst. Revisjon ble vedtatt lagt ut til høring i sak FS 107/25 den 25.11.25 og behandlet med vedtak i KS 32/26 den 7 mai.

Bruk av utbyggingsavtaler er lagt bort mht. finansiering og gjennomføring av VA og redusert i omfang mht. grønne fellestiltak jf. vedtak i sak KS 30/24 den 22.02.24. Plandokumentene og særlig rekkefølgekravene har som følge av bortfall av utbyggingsavtaler gjennomgått en relativt omfattende oppdatering og er nå fremlagt i tråd med dette vedtaket.

Følgende føringer er innarbeidet i planmaterialet:

- Føringer i sak KS 30/24 den 22.02.24 og føringer i sak KS 144/24 Handlings- og økonomiplan kulepunkt 14 om utredning av en mulig oppstart med mindre risiko mht. vann og avløp og tilrettelegging for private reguleringsplaner.
- Føringer gitt i Samfunnsdelen om å legge opp til utbygging av fritidsboliger som ivaretar naturkvaliteter, og sikrer økonomisk bærekraftig infrastruktur er ivaretatt i planmaterialet.
- Mindre justeringer som følge av innspill.

Bruk av myr og annet sårbart landskap til utbyggingsformål har siden 2. gangs høring fått ett enda større nasjonalt fokus. Dette er tydeliggjort bla. gjennom «nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023 – 2027» og Fylkeskommunens innspill til varsel om oppstart av 3. revisjon av kommunedelplanen. Nordre Land kommune blir henstilt om å gjennomføre en ny vurdering av areal avsatt til utbygging i myr. Denne saken vil belyse hvordan forholdet er ivaretatt.

Samtlige dokumenter er oppdatert og vedlagt i saken.

Sikringssoner rundt eksisterende og fremtidige vannkilder for planområdet er ivaretatt gjennom 3. revisjon av kommunedelplanen Synnfjell Øst.

Sammenheng med andre planer:

Til informasjon vil kommunedirektøren orientere om status for øvrige reguleringsplaner innenfor Synndalen.

- Reguleringsplan for Klemosætervegen blir lagt frem for behandling av HU-LMT til 3. gangs høring i mai 2026.
- Reguleringsplanene Storslåtte og Trinn 1 vann og avløpstiltak og grønne fellestiltak blir forsøkt lagt frem for behandling av HU-LMT til 3. gangs høring i løpet av september/oktober 2026.
- Reguleringsplan for Klemosæterhøgda skal revideres. Planen blir forsøkt lagt frem for behandling av HU-LMT til 1. gangs høring i løpet av september/oktober 2026.
- Reguleringsplanene Aassætra og Spåtindområdet er sendt inn til kommunedirektøren for behandling. Planene legges frem til behandling av HU-LMT til 1. gangs høring så raskt det er kapasitet hos kommunedirektøren.
- Reguleringsplanen trinn 4 vann og avløp og grønne fellestiltak blir forsøkt lagt frem for behandling av HU-LMT til 1. gangs høring i løpet av 2026.
- Reguleringsplan for Nylene er ikke oversendt kommunedirektøren for behandling.

Endrede koder i plankart og bestemmelser:

Kommunedirektøren har sett at det skaper forvirring at tomter og andre utbyggingsformål har de samme kodene innenfor ulike tilgrensende reguleringsplaner. Kommunedirektøren anbefaler derfor, for å sikre entydighet, et system der alle utbyggingsformål gis unike nr. Huldreheimen har derfor fått løpenr. på tomter i 3000-serien.

Dialog med grunneiere:

Det er gjennomført dialogmøter med planområdene Klemosætervegen, Klemosæterhøgda, Huldreheimen, Storslåtten, Aassætra og Spåtindområdet for å diskutere og informere om anbefalte midlertidige VA-løsninger, grønne fellestiltak og rekkefølgebestemmelser. Samtlige planområder har hatt mulighet til å gi tilbakemeldinger med deres synspunkter. Huldreheimen ønsker sin reguleringsplan behandlet slik den er fremlagt.

Vurdering:

Forhold til føringer gitt i Samfunnsdelen:

"Det skal legges opp til utbygging av fritidsboliger som ivaretar naturkvalitetene, og som sikrer økonomisk bærekraftig infrastruktur".

Naturkvalitetene er ivaretatt med ivaretagelse av myr og sårbar natur samt sammenhengende grøntarealer og tydelige føringer til bruk av myr og annen sårbar natur der dette ikke har vært mulig å unngå.

Kommunedirektøren mener den viktigste premissen for å ivareta økonomisk bærekraft er å øke antall abonnenter uten, utover nødvendige tiltak, å øke underskuddet i selvkostområdet. Det vil være svært viktig å få tilrettelagt for utbyggingen uten store investeringskostnader. Det er derfor lagt til rette for 275 tomter for en kommunal kostnad på om lag 5 millioner. Dette er midlertidige

løsninger som kan benyttes frem til mer fremtidige anlegg, som bla. Synnfjell RA, er på plass. Synnfjell RA må etableres, men kun første byggetrinn med en antatt kostnad på mellom 30 og 50 mill. kroner. Øvrig utbygging kan utføres trinnvis og kun etter behov og kommunale muligheter for investeringer. For private utbyggere vil størrelsen på tilknytningsavgiften være avgjørende mht. økonomisk bærekraft. Reguleringsplanene arealfester VA-løsninger, men størrelsen på tilknytningsavgiften styres gjennom lokal forskrift for vann og avløp og årlige vedtak. Med en trinnvis utbygging kan kommunen styre utgiftsnivået og balansen i selvkostområdet Synnfjell.

Nedenfor følger en temavis omtale av anbefalte hovedendringer etter 2. gangs høring.

Sikring av vannkilder

Vannforsyning innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst er pr. dags dato via borehull i fjell og fra Synnfjorden nordre basseng. Fremtidig, ved full utbygging, skal all vannforsyning erstattes med råvann fra Synnfjorden søndre basseng jf. vedtatt VA-plan i KDP. Vannkildene har ikke vært ivaretatt med sikringssoner i tråd med Drikkevannsforskriften §§ 4,6,12 og 26 og Mattilsynet varslet ved 2. gangs høring at det kunne være aktuelt med innsigelse til planen dersom dette ikke blir ivaretatt.

Det er derfor utført et omfattende arbeid for å få en tilstrekkelig sikring av kildene. Kommunedirektøren har lagt til grunn utredninger med tilhørende rapporter fra Rådgivende Biologer AS, Norconsult og Asplan/Viak ved innarbeidelse av sikringssoner. Sikringssonene for alle kildene er i sin helhet lag inn i 3. revisjon av Kommunedelplan Synnfjell Øst. Planen ble vedtatt i KS sak 32/26 den 7 mai 2026. Sikringssonene med tilhørende bestemmelser vil bli videreført i samtlige reguleringsplaner der sonene går inn i det gitte reguleringsplanområdet.

Reguleringsplanområdet Huldreheimen ligger ikke innenfor en sikringssone og har dermed ikke med disse føringene verken i plankart eller i bestemmelser, men både eksisterende (grunnfjellsbrønner på Klemosæterhøgda og Nordrumsæterhøgda), mulig midlertidige (Alfredvegen i Nylen) og fremtidig vannkilder (Synnfjorden) vil være sikret gjennom revisjon av kommunedelplanen og kommende reguleringsplaner. Grunnfjellsbrønnene med tilhørende sikringssoner vil bli tatt ut av bruk når Synnfjorden er etablert som vannkilde.

Kart med de aktuelle sikringssoner og tilhørende bestemmelser legges ved utsending av Reguleringsplan for Klemosætervegen til 3. gangs høring som kunnskapsgrunnlag.

Bortfall av utbyggingsavtaler for finansiering og gjennomføring av VA

Reguleringsplanene er som følge av vedtak i sak KS 30/24 den 22.02.24. justert mht. gjennomføring av vann og avløpstiltak. Finansiering av tiltakene gjennom tilknytningsavgifter gir en større fleksibilitet for når tiltakene må bygges og hvordan en prioriterer mellom tiltakene. Byggetidspunkt kan i større grad avstemmes opp mot markedet og kommunes mulighet til investeringer i Synnfjellet. Men kommunedirektøren vil gjøre oppmerksom på at uavklart byggetidspunkt og prioritet mellom tiltakene vil skape noe mer usikkerhet for utbygger for når tiltakene blir gjennomført og dermed også når utbygging av fritidsboliger i ulike områder kan starte opp.

Rekkefølgekravene er som følge av bortfall av utbyggingsavtaler vesentlig forenklet der det utover midlertidige løsninger kun er definert følgende krav i Bestemmelse 8.1.1

"Før fradeling av øvrige fritidsboligtomter skal permanent håndtering av avløp med Synnfjell RA byggetrinn 1 være etablert og igangsatt. Byggetrinn 1 av Synnfjell RA skal dekke eksisterende abonnenter og minimum 200 nye tilknytninger. Eksisterende Nordrumsætra RA skal tas ut av drift og transformeres til lagerbygg.

For omsøkt fritidsboligtomt/boligtomt/næringsareal skal nødvendige VA-traseer for håndtering av transport av avløp og tilførsel av drikke- og slukkevann med tilhørende tekniske anlegg i tråd med overordnet VA-plan være etablert.

Etablerte tette felles avløptanker skal prioriteres tilkoblet til nytt Synnfjell RA.

Fradeling av nye enheter forutsetter tilstrekkelig kapasitet på vannleveranse til drikke- og slukkevann. Når eksisterende anlegg ikke lenger har kapasitet skal ny drikkevannskilde etableres i tråd med overordnet VA-plan før flere enheter fradeles."

Selv om rekkefølgekravene er forenklet og føringer til prioritering av tiltak er foreslått fjernet vil kommunedirektøren gjøre oppmerksom på at det vil være behov for ulike VA-tiltak innenfor planområdet. Enkelte områder vil være avhengig av flere tiltak enn andre for å tilfredsstille kravet om nødvendige VA-anlegg for transport av avløp og forsyning av drikke- og slukkevann.

Bestemmelsen legger videre til grunn at det skal foreligge tilstrekkelig kapasitet på vannleveranse men det er ikke definert hvilke vannkilde som skal benyttes når, annet enn at det skal være kjente vannkilder definert i vedlagt VA-plan. I praksis betyr dette at når kapasiteten ved Nordrumsæterhøgda VV og Klemosæterhøgda VV er brukt opp må det etableres en ny vannkilde. Det er ikke definert hvorvidt dette skal være ved å utvide uttaket fra Synnfjorden nord (Spåtind vannverk) eller etablere 1. byggetrinn av nytt vannverk i Synnfjorden sør (fremtidig permanent vannverk) eller etablere/utvidet nytt vannverk i Nylén. Dette gir en større fleksibilitet til å vurdere behov og muligheter på det tidspunktet som behovet oppstår.

Kommunedirektøren mener det blir viktig i det kommende å kartlegge detaljerte og likestilte fakta omkring kapasitet og kvalitet på de ulike kildene, samt tilhørende totale kostnader som vil påløpe for de ulike alternativene og hvor mange fritidsboligtomter de ulike alternativene utløser. Kommunedirektøren vil anbefale at tiltakene både mht. vannkilde og øvrige trasevalg til enhver tid prioriteres utfra en kost/nytte vurdering.

Byggetrinn 1 vann og avløpsløsninger - midlertidige tiltak og Synnfjell RA byggetrinn 1

Som tilsvare på kommunestyrets vedtak i sak KS 30/24 den 22.02.24 der KS ber kommunedirektøren utrede muligheten for en mulig oppstart med mindre risiko mht. vann og avløp med bruk av rekkefølgekrav og midlertidige tiltak har kommunedirektøren utarbeidet et forslag til et byggetrinn 1. Nedenfor følger en kort beskrivelse av utredning og foreslåtte forslag.

Siden 2. gangs høring har Klemosæterhøgda høydebasseng vært operativt og eksisterende vannkilder på Klemosæterhøgda og Nordrumsæterhøgda er gitt konsesjon. I tillegg er om lag 130 vannmålere installert. Selv om kommunedirektøren ikke har målinger for 2 fulle høytidsperioder med tilstrekkelig antall enheter har kommunedirektøren en viss pekepinn på at forbruket av vann er mindre enn teoretisk anslag fra KDP på 800 l/d/enhet. Kommunedirektøren mener det er noe ledig kapasitet og vil anbefale at det legges til grunn en gjenværende kapasitet på inntil 80 enheter ved Klemosæterhøgda Vannverk og inntil 90 enheter ved Nordrumsæterhøgda Vannverk. Det vil derfor i områdene fra Huldreheimen til Synnfjellporten være kapasitet på avløpshåndtering, ledningsnett, trykk og slukkevann som er styrende for hvorvidt det er mulig å komme i gang med ny utbygging.

Etter innledende dialog med Statsforvalteren vil kommunedirektøren anbefale en forsiktig oppstart for å håndtere manglende avløpshåndtering og slukkevannsdekning i områder som for øvrig har god nok leveranse av drikkevann (trykk og kvalitet) og der det ikke er behov for omfattende utbygging av kommunale VA-traseer. Kommunedirektøren anbefaler at en i slike områder kan håndtere avløp gjennom bruk av felles tette avløpstanker i en midlertidig periode. Dette skal være tanker som kan benyttes felles for minst 50 PE (minimum 10 enheter) og som er lokalisert slik at de kun omfatter nye abonnenter. Avløpsanleggene kan være større enn for 10 enheter, men størrelsen på selve tankene må være hensiktsmessige mht. transport og praktisk håndtering. Avløpsanleggene skal etableres av utbygger men overdras kostnadsfritt til NLK for drift og eierskap. Slukkevann skal, der det ikke foreligger, dekkes med etablering av midlertidige slukkevannstanker. For å unngå unødvendige inngrep i natur skal begge tankanleggene lokaliseres på fremtidig utbyggingsgrunn. Kravene om tilstrekkelig vanntrykk, ingen flere kommunale investeringer i kommunalt va-nett og at kun nye abonnenter skal benytte de midlertidige løsningene gjør at det kun er enkelte områder som får mulighet til å benytte midlertidige løsninger.

Ledig kapasitet ved Nordumsæterhøgda Vannverk (90 enheter) kan med dagens ledningsnett kun utnyttes av tomter tett opp mot selve vannverket, dvs. øvre del av Storslåttet. Her anbefaler kommunedirektøren at det tillates å etablere tette felles avløpsanlegg tilsvarende det antall enheter som det er kapasitet til mht. vannleveranse. Kommunedirektøren anbefaler at det legges en begrensning på lokalisering av tomter basert på hvilke tomter som kan kobles direkte til nye Synnfjell RA byggetrinn 1 når dette er etablert, uten behov for flere kommunale investeringer i ledningsnett. Dette begrunnes både ut fra at det ikke krever ytterligere kommunale investeringer men også muligheten for å kunne fjerne midlertidige avløpsanlegg for 90 enheter så raskt som mulig da det er krevende å drifte tette tankanlegg både mht. tidsbruk og økonomi. Kommunedirektøren har funnet et område som innehar noe mer enn 90 enheter innenfor de føringer som er angitt ovenfor og vil anbefale at det innenfor dette området kan tillates inntil 90 enheter med midlertidige løsninger for håndtering av avløp. Den kommunale kostnaden for håndteringen av avløp vil være drift av avløpsanleggene og senere fjerning av tankanleggene og tilkobling til felles avløpsnett.

Det aktuelle området for vannforsyning fra Nordumsæterhøgda har heller ikke slukkevannsdekning og det vil derfor være behov for midlertidige slukkevannstanker med tilhørende brannhydrant. Reguleringsplanen setter ikke føringer mht. finansiering av slukkevannstankene så dette må avklares i en egen påfølgende sak.

Ledig kapasitet ved Klemosæterhøgda Vannverk (80 enheter) kan fordeles på øvrige områder hvor det er mulig å få til felles avløpsanlegg i tråd med prinsippene beskrevet ovenfor. Kommunedirektøren har gjennomgått reguleringsplanområdene Huldreheimen, Klemosætervegen, Klemosæterhøgda og Storslåttet og funnet 7 områder som innfrir føringene. Potensielle områder fordeler seg på følgende måte:

- Huldreheimen: 11 enheter.
- Klemosæterhøgda: 44 enheter
- Klemosætervegen: 50 enheter
- Storslåttet: 14 enheter (+ 97 tilknyttet Nordumsætra)

Det er dermed identifisert totalt 216 tomter som har en lokalisering som innfrir føringene til midlertidige VA-løsninger, men kommunedirektøren anbefaler at begrensningen i antallet på 80 + 90 enheter skal gjelde. Dette fordi kommunedirektøren ønsker å begrense bruk av tette tanker da dette representerer en omfattende driftskostnad og klima-avtrykk mht. bortkjøring av kloakk, samt at det foreløpig ikke er tilstrekkelig informasjon om mengde forbruk av vann til å tillate flere enheter.

I prinsippet kan alle områdene som får vann fra Klemosæterhøgda VV konkurrere om gjenværende ledig kapasitet på 80 enheter. Men dette kan bety at enkelte områder ikke kommer i gang i hele tatt da andre områder kan ta hele kapasiteten. Kommunedirektøren vil anbefale at det gjøres en fordeling av ledig kapasitet mellom planområdene for å øke forutsigbarheten for privat part.

Basert på antall enheter totalt innenfor de ulike reguleringsplanområdene og muligheten til midlertidige løsninger vil kommunedirektøren anbefale følgende fordeling:

- Huldreheimen: 10 stk.
- Klemosæterhøgda: 30 stk.
- Klemosætervegen: 30 stk.
- Storslåttet: 10 stk. (pluss 90 enheter knyttet til Nordumsæterhøgda VV.)

Kommunedirektøren vil minne om at dette er en mulighet som gis planområdene, ikke en plikt, og enkelte potensielle områder vil antagelig velge å ikke gå i gang med utbygging. Kommunedirektøren har derfor anbefalt å legge inn en føring der uutnyttet ledig kapasitet kan fordeles av NLK til andre

planområder når det har gått 5 år etter vedtak av reguleringsplanen og utbygging med midlertidige løsninger ikke er igangsatt.

For Huldreheimen vil muligheten for midlertidige løsninger gjelde for bestemmelsesområdet # 331 illustrert i vedlagt Temakart "Lokalisering av midlertidige VA- løsninger".

Anbefaling for Klemosætervegen, Storslåtten og Klemosæterhøgda vil bli tilsvarende omtalt ved behandling av de gitte planene.

Dette betyr at foreslåtte midlertidige løsninger i et byggetrinn 1 gir mulighet for totalt 170 enheter innenfor området Huldreheimen til Storslåtten (samt 24 enheter i Aassætra, 30 i Spåtindområdet og 50 i Nylen - disse omtales nærmere ved planbehandling av de gitte planene), for en kostnad knyttet til midlertidighet foreløpig anslått til om lag kr. 5 mill. for NLK. Dersom NLK skal ta hele kostnaden knyttet til slukkevannstanker kan denne summen være noe lav.

Kostnader for utbygger vil variere, men tilleggskostnaden utover ledningsnett inne i hyttefeltene vil kun være etablering av felles tette avløpstankanlegg og for enkelte områder også mulig medfinansiering av tankanlegg for slukkevann.

I tillegg kommer et behov for etablering av Synnfjell RA byggetrinn 1, foreløpig estimert til en kostnad mellom 30 - 50 mill. Anlegget er påkrevet selv uten ny utbygging, da renseresultatene ved eksisterende anlegg ikke er tilfredsstillende og eksisterende anlegg ikke er egnet for utbedringer.

Etablering av Synnfjell RA byggetrinn1 vil, selv etter vedtak om finansiering, ta noe tid mens foreslåtte midlertidige løsninger kan igangsettes omgående etter vedtak av reguleringsplaner. Når 1. byggetrinn av Synnfjell RA er etablert anbefaler kommunedirektøren at felles tette avløpstankanlegg fjernes så raskt som mulig. Kommunedirektøren mener foreslått forslag gir en fleksibilitet til å komme i gang og til å se an markedet før øvrige tyngre investeringer i ledningstraseer og evt. vannverk tilkommer. Hvilke investeringer som kommer i neste omgang etter dette er ikke nødvendig å låse gjennom reguleringsplanene. Investeringene kan tilpasses etter behov. Behovene vil avhenge av flere forhold som bla. dokumentert vannforbruk og hvor det selges tomter. Kommunedirektøren mener dette er i tråd med føringer gitt i tidligere kommunestyrevedtak og vedtatt Samfunnsdel.

For å åpne for at flere områder skal komme i gang må det etableres mer kommunalt ledningsnett. Det vil være mange nyanser og detaljer, men i store drag kan dette beskrives på følgende måte:

- Dersom Huldreheimen og flere innenfor nedre del av Klemosætervegen, Storslåtten og Klemosæterhøgda skal komme i gang må nedre ringledning etableres.
- Dersom Spåtindområdet skal få tilgang på flere enheter enn 30 stk. må nedre ringledning og sammenkobling til Spåtindområdet etableres.
- Dersom flere i øvre del av Klemosætervegen, Storslåtten og Klemosæterhøgda skal komme i gang må hele eller deler av øvre ringledning etableres.
- For ny utbygging på vestsiden av Synna og enkelte områder i nedre del av Klemosætervegen og Huldreheimen må det i tillegg til nedre ringledning etableres noe mer ledningsnett og ny pumpestasjon ved Sviningsæter bro.
- Dersom Aassætra/Nylen skal komme i gang må trase ned til knutepunkt Aassætra og trase opp til eksisterende RA og nytt utjevningsbasseng samt nytt utjevningsbasseng i Aassætra være etablert.

Som skissert ovenfor vil det her være mange muligheter til veien videre og kostnadsbildet vil i stor grad avhenge av hvilke områder som skal prioriteres. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at dersom øvre ringledning prioriteres tidlig, vil det, dersom det skal legges til rette for Spåtindområdet og Huldreheimen, være nødvendig og også etablere nedre ringledning. Kommunedirektøren vil anbefale at kommende tiltak både mht. vannkilde og øvrige trasevalg til enhver tid prioriteres utfra en kost/nytte vurdering.

Kommunedirektøren mener at foreslåtte løsninger beskrevet ovenfor både ivaretar en redusert risiko og mulighet for en trinnvis utbygging.

Reduksjon i bruk av utbyggingsavtaler for finansiering og gjennomføring av grønne fellestiltak:

Tilsvarende som for VA-tiltak er det et ønske om å redusere omfanget av utbyggingsavtaler i forhold til finansiering og gjennomføring av grønne fellestiltak. Grønne fellestiltak er turveier og tilrettelagte tidligløyper med tilhørende rasteplasser samt utfartsparkeringsplasser. Kommunedirektøren har derfor sett på om det er mulig å fordele planlagte tiltak uten å legge til grunn utbyggingsavtaler. Kommunedirektøren har ikke klart å fullt ut unngå bruk av utbyggingsavtaler, men foreslår en tredeling der omfanget av utbyggingsavtaler er betydelig redusert:

1. Grønne tiltak som ligger innenfor et planområde tilfaller det enkelte planområde å finansiere og gjennomføre. Dette er tiltak som i hovedsak kommer det gitte planområdet til gode men som også vil være en del av ett sammenhengende løype- og turveinett. Det er forsøkt å fordele belastningen med hensyn til omfang av tiltak mellom planområdene så likt som mulig.
2. Grønne tiltak som ligger i samme trase som overordnet VA- nett som skal bygges av NLK, gjennomføres av NLK. Dette er turveinett som ligger i samme trase som VA-ledninger fra Gråberga til Spåtindområdet, over deler av nedre ringledning innenfor planområdet Huldreheimen og fra Synnfjellporten til knutepunkt Aassætra. Dette er parseller som i hovedsak ligger i natur uten tilførselsveger og kommunedirektøren ser behovet for driftveier for fremtidig vedlikehold av VA-traseene. Kommunedirektøren anbefaler at traseene istandsettes komplett i tråd med fremtidig funksjon (turvei/driftsvei) når VA- traseene etableres, slik at en ikke trenger å grave i samme trase på ett senere tidspunkt. Kommunedirektøren anser det derfor som praktisk at NLK også tar ansvar for gjennomføring av sammenfallende turvei/driftvei. Finansiering av topplaget for etablering av veier til vedlikehold og turvei tas tilsvarende som for underliggende VA-trase gjennom tilknytningsavgifter.
3. Tiltak som ligger mellom reguleringsplanområder og som i like stor grad kommer alle til nytte og som ikke sammenfaller med kommunale VA-traseer videreføres med finansiering gjennom utbyggingsavtaler og gjennomføres av NLK. Dette er trase fra Gråberga bro til Sviningsæter bro, trase fra Hundrekroningen bro via Hansehoppet (bro over Synna) til utfartsparkering ved Hansehoppet, bro over Synna og utfartsparkering ved Øytjærnsætervegen og utsiktspunkt ved Prestpullen. Størrelsesorden på bidrag gjennom utbyggingsavtaler er gjennom dette forslaget vesentlig redusert og anslåes i størrelsesorden 20.000,- . Eksakt sum må beregnes når flere planer er behandlet og antall enheter som kostnadene skal fordeles på er avklart.

Som følge av anbefalt løsning ovenfor har kommunedirektøren foreslått å justere plangrensen noe slik at alle tiltak i gruppe 1 ligger innenfor det planområdet som skal gjennomføre tiltaket.

Bruk av myr til utbyggingsformål

I lys av økt fokus på bruk av myr til utbyggingsformål vil kommunedirektøren belyse hvordan dette er ivarettatt i reguleringsplanen. Kommunedirektøren viser også til Innlandet Fylkeskommunes innspill til varsel om oppstart av 3. revisjon av kommunedelplanen der de ber kommunen vurdere på nytt bruk av myr til byggeformål. Revisjon av KDP er vedtatt uten at denne omfatter nye vurderinger av bruk av myr under henvisning til at dette ivaretas i reguleringsplanene.

KDP hadde om lag 350 daa myr med annet formål enn LNF. Det er svært utfordrende å unngå utbyggingsformål i myr fullstendig, men for Huldreheimen er myr med utbyggingsformål redusert fra KDP med 36 mål til 13 mål i reguleringsplanen. Vedlagt Temakart "Utbyggingsformål sett opp mot myr" illustrerer hvordan tomtene er lagt i forhold til myr og Temakart "Illustrasjon av reguleringsplanforslagene vs. kommunedelplan" viser hvordan bla. bebyggelsesområdene er redusert gjennom reguleringsplanarbeidet. Kommunedirektøren minner om at AR5 myrkartet er noe skjematisk og at det er gjennomført befaringer med dokumentasjon på noe mer nyanserte myrgrenser. Innenfor dette planområdet er det nødvendige veier, VA traseer, skiløyper/turdrag og tomtearealer som ligger i myr. Veier, VA-traseer og turdrag/skiløyper har strenge føringer i

bestemmelsene om en utførelse som ivaretar myras egenskaper. Tomtearealer i myr har inntrukkede byggegrenser som i stor grad sikrer at tiltak ikke kommer i myr eller tilhørende kantvegetasjon. Kommunedirektøren mener løsningene innenfor reguleringsplanområdet Huldreheimen i stor grad ivaretar forholdet til myr og har ikke foreslått noen nye justeringer innenfor dette planområdet, men ber HU-LMT vurdere hvorvidt de ønsker å ta ut/justere flere tomter. Det er 6 tomter som ifølge AR5 kartleggingen innehar noe myr innenfor byggegrensen. Tomter som bør vurderes er BFF3108, 3113, 3114, 3117, 3118 og 3128.

Det har i Huldreheimen vært stort fokus fra en del eksisterende fritidsboligeiere på bruk av eksisterende vei eller alternativt forslag "nordre vei" bla. med henvisning til bruk av myr i foreslått løsning med eksisterende vei og ny vei SV323 (øvre vei inn i nytt felt). Dette er omtalt både ved 1. og 2. gangs høring. Ny vei er gitt strenge føringer mht. oppbygging for å sikre ivaretagelse av myras beskaffenhet. Det vises forøvrig til Statsforvalterens høringsinnspill ved 2 gangs høring der de bifaller kommunedirektørens anbefalte løsning:

«Statsforvalteren uttalte til 1. gangs høring at vi mente den foreslåtte trasé benevnt Nordre veg ville ivareta miljøinteressene på en bedre måte enn kommunens alternativ til ny veg. Det er nå gitt en grundig beskrivelse av hvordan kommunens justerte alternativ til veg ivaretar miljøinteressene. Denne vegen vil blant annet ivareta eksisterende skoggrunn som er avsatt til hensynssone landskap, der flatehogst ikke skal utføres. Videre vil kommunens alternativ hensynta myr, blant annet ved at det settes krav om bruk av geonett og duk slik at myrens beskaffenhet kan opprettholdes der vegen berører myr. Statsforvalteren har ikke innvendinger til kommunens forslag til valg av vegtrasé.»

Kommunedirektøren anser i tråd med Statsforvalteren at tema bruk av eksisterende vei og SV323 kontra Nordre vei som tilstrekkelig belyst og viderefører sin anbefaling.

Andre foreslåtte endringer som følge av innspill ved 2. gangs høring

Innspillene er i sin helhet oppsummert og besvart med kommunedirektørens anbefaling i vedlegg "Sammendrag merknader og tilsvare etter 2. gangs høring".

HU-LMT har i sak 62/25 angående behandling av reguleringsplan for Klemosætervegen bedt om en detaljert vurdering av privat innspill mht. alternative VA-løsninger. Det gis derfor her en overordnet gjennomgang av kommunedirektørens vurdering av innspillet men kommunedirektøren viser samtidig til en fullstendig gjennomgang i vedlegget "Sammendrag merknader og tilsvare etter 2. gangs høring". Innspillet er likelydende omtalt i saken tilhørende behandling av reguleringsplan for Klemosætervegen til 3. gangs høring.

Innspillet er gitt i flere omganger på veiene av flere grunneiere, uten at det er definert hvilke grunneiere dette gjelder. Basert på øvrige tilbakemeldinger vil kommunedirektøren anslå at det kan være fra omlag halvparten av utbyggingspotensialet.

Innspiller viser til at de er enige i den fremtidige helhetlig VA-planen for området, men de ønsker andre byggetrinn enn det som kommunedirektøren tidligere har anbefalt.

Innspillet er i hovedsak rettet mot å benytte Nylen som vannkilde i en oppstartsfase med etablering av et nytt vannverk i Nylen og ledningsnett fra Nylen til Klemosæterhøgda utjevningsbasseng. De anbefaler å etablere øvre ringledning gjennom Storslåttet, Klemosætervegen og Klemosæterhøgda. Innspiller mener dette vil være mulig med en lavere investering enn å etablere Synnfjorden VV med tilhørende ledningsnett (nedre ringledning) og at det vil frigjøre omlag 700 tomter i områder der de mener det er utbyggere med stor gjennomføringskraft. Innspiller har for flere av tiltakene lagt ved kostnadsestimater. Kommunedirektøren er ikke uenig i at tiltakene innspiller foreslår vil utløse en stor andel tomter, men vil påpeke at ikke alle kostnader er medregnet i deres innspill.

Kommunedirektøren har basert på kostnader i innspillet og estimerte kostnader for de deler som ikke er medtatt i innspillet kommet frem til at forslaget vil koste omlag **100 - 130 mill.** Omlag 45 mill. av dette utgjør Synnfjell RA, byggetrinn 1 som både privat part og kommunedirektøren mener må bygges uansett. Gjenværende kostnad i privat innspill er en omfattende oppstartskostnad og ikke i

tråd med bestilling fra KS sak 30/24 der kommunestyret ber kommunedirektøren utarbeide løsninger for å komme i gang med lavest mulig investering eller Samfunnsdelen om økonomisk bærekraftig infrastruktur.

Videre er kommunedirektøren usikker på innspillet mht. vurdering av løsning og kostnader knyttet til Nylen vannverk da vannkilden i Nylen er svært utfordrende mht. innhold av jern og mangan. Basert på erfaringer med Nordrumsæterhøgda VV (som innehar en vannkilde med mindre jern og omtrent like mye mangan som Nylen) er det svært krevende å benytte dette vannet i ledningsnett da vannet vil generere en biofilm i ledningsnett. Det vil kreve omfattende renseprosesser før vannet fra Nylen kan anbefales benyttet inn på et felles nett. Dette mener kommunedirektøren ikke er tilstrekkelig belyst i innspillet. Videre vil kommunedirektøren minne om at overordnede myndigheter frarådet bruk av borehull i fjell som vannkilde ved utarbeidelsen av kommunedelplan Synnfjell Øst da dette er kilder som kan være uforutsigbare mht. drift. Dette er erfart ved flere anledninger i Synnfjellet da flere av våre eksisterende borehull har kollapset eller endret sammensetning i vannkvalitet.

Videre sammenligner innspiller sitt forslag med en gammel kommunal løsning for VA der målet var at de fleste skulle komme i gang samtidig. Kommunedirektøren mener det nå er tilkommet flere muligheter;

Det er som beskrevet ovenfor gjenværende kapasitet mht. vann i alle reguleringsplanområder og dette bør benyttes så langt det er mulig før nye vannkilder med tilhørende vannverk og ledningsnett etableres. Kommunedirektøren vil minne om at det er mulig å komme i gang med et ikke uvesentlig antall enheter med eksisterende vannkilder.

Videre er Spåtind vannverk etablert med uttak fra Synnfjorden nord. Dette vannverket kan kanskje, med mindre tiltak, ha kapasitet for å levere vann sørover som et byggetrinn på vei mot fremtidig helhetlig VA-løsning. I tillegg er det mulig å etablere nytt Synnfjorden vannverk, med et langt mindre byggetrinn 1 enn tidligere anslått.

Kommunedirektøren mener samtidig at innspillet fra privat part innehar interessante muligheter og anbefaler at muligheten innarbeides i overordnet VA-plan. Kommunedirektøren mener at alle disse tre alternativene (Nylen, Synnfjorden VV og Spåtind VV) bør vurderes i detalj og sammenlignes mht. kost/nytte effekt før kommunedirektøren anbefaler hvilken vannkilde som bør benyttes når eksisterende vannkilder ikke lenger har restkapasitet. Kommunedirektøren har derfor ikke låst hvilken av disse vannkildene som skal benyttes i reguleringsplanen men åpnet opp for en vurdering basert på kost/nytte, behov og ønsket prioritering på det tidspunktet som behovet inntreffer.

Nedenfor følger en kortfattet oppsummering av de øvrige hovedtrekkene i innspill og foreslåtte tilsvare/endringer. Kommunedirektøren viser til vedlegget for komplett behandling av alle innspill.

1. Mattilsynet: Varslet mulighet for innsigelse dersom sikring av vannkilder ikke blir ivaretatt. Sikring av vannkildene er ivaretatt gjennom 3. revisjon av KDP.
2. Innlandet fylkeskommune: Ønsker spesifisering mht. at Naturmangfoldsloven skal legges til grunn ved et hvert inngrep i natur samt spesifisering om istandsetting av kantvegetasjon dersom den blir forringet ved tiltak - Innspillet er ivaretatt. Påpeker mangler i referanser til regionale og statlige planer som skal i hensyntas i reguleringsplaner. - Innspillet er ivaretatt.
3. Statens vegvesen, Bane Nor og Naturvernforbundet: Ingen innspill
4. NVE: Generelle innspill i forhold til deres myndighetsområde - Innspillet er ivaretatt.
5. Ivar Plathe og Ane Alvik: Innspill om å fjerne foreslått ny nabotomt og redusere omfang på utbyggingen generelt. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet.
6. Per Henrik Kristiansen og Astrid Alvik: Innspill om å fjerne gruset trase/tidligløype nedenfor Vesleslåtveien da innspiller mener dette blir ett for omfattende inngrep i myr. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet.
7. Inger Alnæs: Innspiller støtter kommunens forslag om veiløsning. Innspiller ønsker mer luft mellom tomtene i nye felt. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet om mer avstand mellom tomtene.

8. Per og Britt Engeseth: Innspiller støtter kommunens forslag om veiløsning. Innspiller ønsker en skånsom utbygging. Kommunedirektøren tar innspillet til etterretning men anbefaler ikke å imøtekomme innspillet mht. redusert omfang på utbygging.
9. Stig Wahlstrøm: Innspiller ønsker at byggegrensen på sin tomt skal utvides. Kommunedirektøren anbefaler at innspillet delvis imøtekommes.
10. 8 ulike eiendommer inkl. arbeidsgruppen for Nordre Vei: Innspillet er i hovedsak likelydende med tidligere innspill der innspillerne ønsker Nordre vei fremfor å benytte eksisterende vei og ny vei SV323. Kommunedirektøren har behandlet innspillet tidligere og anbefaler ikke å imøtekomme innspillet. Kommunedirektøren viser forøvrig til Statsforvalterens tilsvar ve 2. gangs høring.
11. Synnadalen hyttelag v/Helge Knutzen: Innspiller mener omfanget av foreslått utbygging er for stort og at Synnfjorden vannverk må utgå. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet. Innspiller ønsker at turvei på vestsiden av Synna bør utgå. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet. Innspillet er detaljert besvart i vedlegget. Innspill om å fjerne gruset trase/tidligløype nedenfor Vesleslåttveien da innspiller mener dette blir ett for omfattende inngrep i myr. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet.
12. Synnfjell hytteeierforening v/Håkon Rem: Innspiller er fornøyd med planlagte turveier og ønsker å prioritere mellom disse for å skape sammenhengende turveier. Innspiller har også forslag knyttet til drift av utfartsparkeringer. Kommunedirektøren anbefaler å delvis imøtekomme innspillet.
13. Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag v/Bjørn Olav Jøranli: Innspill om å ta ut turvei på vestsiden av Synna og legge inn gjennomgående turvei gjennom hytteområdene. Kommunedirektøren anbefaler ikke å imøtekomme innspillet om å ta ut turvei på vestsiden av Synna. Kommunedirektøren viser til at turvei gjennom hytteområdet i prinsippet er ivaretatt til dels sammenfallende med innspillet med sammenbindinger av eksisterende veier. Innspillet er detaljert besvart i vedlegget.

Oppsummering

Kommunedirektøren mener plandokumentene med anbefalte justeringer er et godt styringsverktøy for utbygging av reguleringsplanområdet Huldreheimen. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til 3. gangs høring.

Vedlegg:

Planid 20180005 - Huldreheimen - Bestemmelser
Planid 20180005 - Huldreheimen - Plankart
Planid 20180005 - Huldreheimen - Planbeskrivelse
Overordnet VA-plan for Synnfjell- tekstdel
Overordnet VA-plan for Synnfjell -kart
Planid 20180005 - Huldreheimen - VAO-plan -notat vann, avløp, overvann og slukkevann
Planid 20180005 - Huldreheimen - VA-plan -kart
Planid 20180005 - Huldreheimen - VAO-plan - Overvann -kart
Temakart - Klemosætervegen- Samlet
ROS - Huldreheimen
Planid 20180005 - Huldreheimen - Vurdering av flomfare og overvann - Skred AS
Huldreheimen - Sammendrag merknader og tilsvar etter 1. g.høring
Huldreheimen - Sammendrag merknader og tilsvar e.2.g.høring
Huldreheimen - Merknader - samlet

Nordre Land kommune, den 13.04.2026

Stig Rune Kroken
kommunedirektør

Hege Mikkelsen
planlegger