

Merknader og tilsvar etter 2. gangs høring

Detaljregulering for Huldreheimen

Plan-ID	20180005	Behandling	
Versjon	3 gangs høring	Vedtaksdato	
Utført	HM	Arkivsaksnr.	
Kontrollert	HA		

Innhold

Merknader og tilsvaer fra 2. offentlig ettersyn	3
1. Beskrivelse	3
2. Offentlige organer	3
2.1 Bane Nor	3
2.2 Statens vegvesen	3
2.3 Mattilsynet	4
2.4 Naturvernforbundet	4
2.5 NVE	5
2.6 Innlandet Fylkeskommune	5
2.7 Statsforvalteren i Innlandet	7
3. Foreninger, interesseorganer og private parter	8
3.1 Ivar Plathe og Ane Alvik	8
3.2 Per Henrik Kristiansen og Astrid Alvik	9
3.3 Inger Alnæs	9
3.4 Per og Britt Engeseth	10
3.5 Stig Wahlstrøm	11
3.6 Innspill om alternativ adkomst via Nordre Vei.	12
3.7 Synnadalen hyttelag	14
3.8 Synnfjell Hytteeierforening	16
3.9 Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag v/Bjørn Olav Jøranli, R-områdene v/Arnstein Klemoen og Leif Seierstad og Kjetil Koll	17

Merknader og tilsvaer fra 2. offentlig ettersyn

1. Beskrivelse

Detaljregulering for Huldreheimen ble lagt ut til 2. offentlig ettersyn den 10.10.2023 med frist for merknader satt til 24.11.2023.

Proessen etter 2. gangs ettersyn har tatt tid da kommunen bla. har utredet uttak av råvann fra og sikring av alle eksisterende og fremtidige vannkilder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst. Dette er nå gjennomført og implementeres i denne reguleringsplanen, øvrige reguleringsplaner i Synndalen samt i en revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst.

Ved 2. gangs ettersyn kom det inn totalt 7 merknader fra offentlige myndigheter og 4 fra lag og foreninger. Øvrige merknader kommer fra enkeltpersoner. Nedenfor følger et sammendrag av innkommende innspill og kommunedirektørens anbefalte tilsvaer.

HU-LMT vedtak påføres etter politisk behandling der det evt. er endringer fra kommunedirektørens anbefaling.

Detaljreguleringsplanen har arkivsaksnr. 19/3592.

2. Offentlige organer

2.1 Bane Nor

2.1.1 Innspilletts innhold

Bane Nor har ingen merknader til planforslaget.

2.1.2 Tilsvaer

Tatt til orientering.

2.2 Statens vegvesen

2.2.1 Innspilletts innhold

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

2.2.2 Tilsvaer

Tatt til orientering.

2.3 Mattilsynet

Mattilsynet gir likelydende innspill til reguleringsplanene Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte.

2.3.1 Innspillet innhold

Positivt med en helhetlig VA-plan for hele området.

Mattilsynet etterlyser beskrivelser og føringer av hvordan sikring av eksisterende og nye vannkilder skal ivaretas innenfor planområdet og kommunedelplan Synnfjell Øst.

Innspiller varslers at det kan være aktuelt med innsigelse dersom dette ikke blir ivaretatt i den videre prosessen og innarbeidet i planmaterialet.

2.3.2 Tilsvare

Vannforsyning innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst er pr. dags dato via borehull i fjell og fra Synnfjorden nordre basseng. Fremtidig skal all vannforsyning erstattes med råvann fra Synnfjorden søndre basseng.

Kommunedirektøren anbefaler at samtlige eksisterende og nye vannkilder skal beskyttes med sikringssoner i tråd med Drikkevannsforskriften. Sikringstiltak er utredet og sikringssonene deles i hovedsak i 3 soner både for borehull i fjell og overvannskilden Synnfjorden. Soner og tilhørende bestemmelser er innarbeidet i en revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst (pågående prosess). Likelydende soner og bestemmelser vil bli videreført inn i reguleringsplanene i de planområder som blir omfattet av sonene.

Reguleringsplanområdet Klemosætervegen 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 Nordrumsætra) og fremtidig vannkilde (Synnfjorden) for planområdet vil være sikret gjennom revisjon av kommunedelplan (denne er p.t. på høring) som skal vedtas før reguleringsplanene ferdigbehandles. Kommende reguleringsplan for Klemosæterhøgda (varslet revidert) vil videreføre sikringssonene fra kommunedelplanen for eksisterende grunnfjellsbrønner på Klemosæterhøgda og kommende reguleringsplan for Storslåtte (3. gangs høring) vil videreføre sikringssonene fra kommunedelplanen for eksisterende grunnfjellsbrønner på Nordrumsætra. Grunnfjellsbrønnene vil bli tatt ut av bruk når Synnfjorden er etablert som vannkilde.

2.4 Naturvernforbundet

2.4.1 Innspillet innhold

Naturvernforbundet har valgt å ikke gitt innspill ved 2. offentlig ettersyn.

2.4.2 Tilsvare

Tatt til orientering.

2.5 NVE

2.5.1 Innspillet innhold

NVE har sendt inn sin generelle tilbakemelding, med en formulering de bruker som tilsvar til reguleringsplaner ved offentlig ettersyn der de ikke gir en spesifisert uttalelse. NVE skriver selv at dette kommer av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser.

Fra den generelle uttalelsen understreker kommunedirektøren at NVE peker på det kommunale ansvaret for at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Det vises i denne sammenheng til deres veileder og kart-tjeneste. NVE avslutter med å påpeke at kommunen har ansvaret for at det i planleggingen blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.

2.5.2 Tilsvar

Innspillet tas til etterretning.

2.6 Innlandet Fylkeskommune

2.6.1 Innspillet innhold

Overordnede planer:

Fylkeskommunen viser til vedtak av to regionale planer i 2023; klima, energi og miljø (det grønne innlandet) samt samfunnssikkerhet. Fylkeskommunen anbefaler at disse nevnes under «regionale planer» og presiserer at de skal legges til grunn ved videre arbeid.

Naturmangfold:

Viser til innspill ved 1. offentlig ettersyn og at dette er tatt til etterretning og medført justering i aktuell bestemmelse. Fylkeskommunen understreker at Naturmangfoldloven skal legges til grunn ved alle tiltak som kan påvirke naturmangfoldet både i urørte men også berørte områder. Fylkeskommunen foreslår at ordlyden i bestemmelsen justeres ytterligere, for å sikre at natur ivaretas både i urørte og berørte områder.

Vassdrag:

Fylkeskommunen viser til regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027, at denne skal legges til grunn for planarbeidet og inkluderes i liste over regionale planer.

Fylkeskommunen er veldig positiv til bestemmelse 6.3 om Faresone Flom H320. Fylkeskommunen anbefaler å inkludere i bestemmelsen noe om istandsettelse og reetablering av stedegen vegetasjon i de områder der det er nødvendig å ta ut noe ved etablering av VA.

Kulturminner:

Fylkeskommunen bekrefter at det ved vedtak av reguleringsplanen åpnes for inngrep i de 9 kullgropene som omfattes av bestemmelse 2.1 når reguleringsplanen er vedtatt og tiltak skjer i samsvar med vedtatt plan.

Samferdsel:

Fylkeskommunen har likelydende innspill omkring dette temaet for reguleringsplanene Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte. Fylkeskommunen ber om en presisering i bestemmelse 4.2 der de ønsker at begrepet «krysningspunkt» skal erstattes med «vegkryss» og «avkjørsler».

2.6.2 Tilsva

Overordnede planer:

Kommunedirektøren oppdaterer oversikten over regionale planer og tar med seg disse som del av kunnskapsgrunnlaget i behandlingen av planen.

Naturmangfold:

Kommunedirektøren tar innspillet til etterretning legger frem forslag til justering av bestemmelse 2.2:

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for prosjektering, byggesøknad og vedtak særlig der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper som myrdrag, kantvegetasjon langsmed myr og vassdrag, men også generelt ved tiltak i både urørte og berørte områder.

Vassdrag:

Kommunedirektøren legger inn den regionale vannforvaltningsplanen i listen over regionale planer og tar med seg denne som del av kunnskapsgrunnlaget i behandling av planen.

Kommunedirektøren tar med seg innspillet fra fylkeskommunen og justerer bestemmelse 6.3 slik:
Elv og bekkeløp skal opprettholdes i sitt naturlige løp og det er ikke tillatt med terrengendringer. Kantvegetasjon skal bevares i en bredde av min. 10 meter fra vannlinjen, med unntak for fremføring av vann- og avløpsnett i samsvar med godkjent reguleringsplan. Kantsonen skal istandsettes med stedegen kantvegetasjon i de områder det er nødvendig å ta ut noe ved etablering av VA.

Kulturminner

Kommunedirektøren tar innspillet til etterretning.

Samferdsel

Kommunedirektøren anbefaler at presiseringen innarbeides.

2.7 Statsforvalteren i Innlandet

2.7.1 Innspillet innhold

Statsforvalteren viser innledningsvis til sin uttalelse ved 1. offentlig ettersyn vedrørende foreslått trase Nordre veg. Denne delen av merknaden siteres her direkte:

«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.»

Statsforvalteren gir videre positiv tilbakemelding til kommunens løsning for bruk av solceller på tak og fasader, samt at det stilles krav om bruk av lavkarbonbetong ved fundamentering med plate på grunnen.

Ut over dette har Statsforvalteren ingen vesentlige merknader.

2.7.2 Tilsva

Kommunedirektøren ser at Statsforvalteren ved 2. offentlig ettersyn støtter planen slik den var lagt frem, uten forbehold, og tar merknaden til etterretning.

3. Foreninger, interesseorganer og private parter

Det er kommet inn flere innspill om samme tema som kun inneholder nyanser i beskrivelse og begrunnelser. Disse vil bli behandlet under ett. Der et innspill inneholder flere tema vil dette bli behandlet separat.

3.1 Ivar Plathe og Ane Alvik

Innspiller eier eiendommen gbnr 83/57, Synnfjellvegen 1542, benevnt BFF3035 (tidligere BFF35) i reguleringsplanen.

3.1.1 Innspilletets innhold

Innspiller gjentar krav om at ny planlagt nabotomt BFF3107 (tidligere BFF107) må tas ut av planen. Det vises til flomfareutredning av tilstøtende bekk sammen med erfaringer fra «Hans» og at dette medfører at deres uthus nå står flomutsatt og må flyttes – og da i sørlig retning og dermed sjenere nye naboer og forringe verdien på BFF3107 (tidligere BFF107). Det påpekes også at flomområdene stadig utvider seg og at planlegging av BFF3107 (tidligere BFF107) inntil et flomområde som utvider seg, er uansvarlig.

Innspiller ber videre kommunen om å i større grad ivareta friområder i Synnfjellet for de som har hatt hytter der i lang tid. Innspiller har ingen forståelse for at hyttefelt skal bli like tette som byggefelter i forsteder og bynære områder.

3.1.2 Tilsva

Kommunedirektøren ser at flere spørsmål vedrørende eiendommen og særlig ny nabotomt BFF3107 (tidligere BFF107) er vurdert ved 1. offentlig ettersyn og viser til tilsvaret fra forrige behandling.

Kommunedirektøren viser til at uthuset sin plassering i flomsonen langs bekken ikke medfører et automatisk krav om flytting av bygget.

Kommunedirektøren forstår at eiere av fritidseiendommer som har lokal tilknytning til områder over tid, vil reagere negativt på endringer og da særlig fortetting. Imidlertid er det nettopp fortetting som er signalene kommunene får fra Statsforvalter/regjering, når videre utvikling planlegges.

Kommunedirektøren viser til m.a. Stortingsmelding nr. 13 (2020-21) klimaplan 2021 – 2030:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20202021/id2827405/>

Kommunedirektøren viser til at regjeringen i sin *Veileder for planlegging av fritidsboliger (2022)* henter ut dette som sentralt fra stortingsmeldingen:

«Kommunane bør utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggeområde. Samtidig er det sagt i meldinga at det må takast omsyn til grøntstruktur, og at ein må unngå myrområde.»

Kommunedirektøren følger disse retningslinjene nøye, og minner om at Statsforvalteren m.a. har til oppgave å følge opp at kommunen gjør nettopp dette.

3.2 Per Henrik Kristiansen og Astrid Alvik

Innspiller eier eiendommen gbnr 83/57, Synnfjellvegen 1542, benevnt BFF3035 (tidligere BFF35) i reguleringsplanen.

3.2.1 Innspilletts innhold

Innspiller viser til at det er mer myr i turveitraseen enn det som kommer frem av plankartet, noe innspiller også bemerket ved 1. gangs høring. Innspiller viser til tilsvaret fra kommunedirektøren der kommunedirektøren bekrefter at plankartet er unøyaktig mht. utbredelse av myr.

Innspiller viser til at turveitraseen nedenfor Vesleslåttvegen vil dekke ca. 4150 m² myr gitt at denne har 13 meter bredde. Dette tilsvarer fotavtrykket til 48 hytter på 86 m² (gjennomsnittshytta i 2022 jf. Norske Hytteprodusenter).

Innspiller foreslår etter dette at man ikke bygger tidligløype nedenfor Vesleslåttvegen men bevarer arealet som myr og at det eventuelt prepareres en vanlig skiløype her.

3.2.2 Tilsvaret

Kommunedirektøren viser til behandling av innspill ved 1. offentlig ettersyn. Videre er det ikke riktig at turveien er planlagt opparbeidet i 13 meters bredde, bestemmelsene viser til en opparbeidelse av turveg med en bredde på 3 meter, der det er lagt frem føringer om bruk av geonett og duk ved fremføring over myr slik at vannstrømmene i myra eller torvlaget ikke blir skadet av tiltaket. Kommunedirektøren avviser dermed innspillers beregning av arealforbruk på tiltaket.

Kommunedirektøren vil samtidig vise til at deler av GAA2 ligger oppå nytt vann- og avløpsnett og at det i denne forbindelse skal graves i traseen uansett, men at istandsetting oppå VA-grøfta i dette tilfellet blir som turveg/tidligløype.

Kommunedirektøren tar ellers innspillet til orientering.

3.3 Inger Alnæs

Innspiller eier eiendommen gbnr 83/99, Vesleslåtthøgda 27, benevnt BFF3073 (tidligere BFF73) i reguleringsplanen.

3.3.1 Innspilletts innhold

Innspiller støtter kommunens valg av veitilkomst til ny del av Huldreheimen, gjennom utvidet bruk av Vesleslåtthøgda. Innspiller peker på å unngå terrenginngrep og 350 meter med vei uten annen funksjon enn transport til hytter. Innspiller peker også på at traseene for skiløyper GTD1 (tidligere GTD2) og GTD3 (tidligere GTD5) ville ha blitt forstyrret av Nordre vei.

Innspiller er videre enig i at Vesleslåttilia er for bratt som tilførselsvei til nye hytter. Ber om at det etableres bom som planlagt, når SGS3 bygges.

Innspiller er positiv til GAA2 og videreføringen med GAA4 og GAA5 som øker muligheten til å sykle/trille barnevogn i området.

Innspiller peker avslutningsvis på at de nye hyttene ligger veldig tett, og at med mer luft mellom hyttene vil det nye hyttefeltet stå mer i stil med dagens uttrykk. Dette vil medføre behov for en reduksjon i antall hytter.

3.3.2 Tilsva

Kommunedirektøren viser til tilsva til Plathe/Alvik mht. tetthet i hyttefeltet og tar ellers merknaden til orientering.

3.4 Per og Britt Engeseth

Innspiller eier eiendommen gbnr 83/100, Vesleslåttilia 22, benevnt BFF3072 (tidligere BFF72) i reguleringsplanen.

3.4.1 Innspillets innhold

Synnfjell er ikke Hafjell eller Kvitfjell, ønsker en skånsom utbygging uten for mange hytter tett inn på hverandre. Det må også tas hensyn til at myrområder ikke skal nedbygges.

Innspiller viser til fortsatt bruk av parkeringsplass der Vesleslåtthøgda tar av fra Vesleslåttilia og støtter dette. Plassen er viktig som sosialt treffsted «festplassen», og er også mye brukt til parkering for besøkende.

Innspiller er enig i kommunens vurderinger omkring «Nordre vei» og at denne ville være uheldig mht. bevaring av myr, lang strekning med ny vei, betydelig terrenginngrep i uberørt område og uheldig for bekken som går i dette området.

Innspiller viser videre til at en eventuell bruk av Vesleslåttilia som tilkomst er uheldig da veien er altfor bratt.

Innspiller er positiv til sykkel- og gangveier men bekymret for at disse skal utvides til biltrafikk.

Innspiller viser til at ikke alle medlemmene i veilaget i Vesleslåtte støtter «Nordre veg» og at Arbeidsgruppen for Nordre veg ikke kan uttale seg på vegner av veilaget i Vesleslåtte.

Innspiller viser avslutningsvis til at det er varierende kvalitet på veiene innenfor planområdet, og at man bør ta hensyn til trafikkøkningen sin påvirkning på hytter nær tilkomstveiene når det avgjøres hvor mange hytter som tillates bygget.

3.4.2 Tilsva

Kommunedirektøren viser til tilsva til Plathe / Alvik når det gjelder tetthet på utbyggingen i planområdet spesielt og Synnfjellet generelt.

Kommunedirektøren forstår skepsisen mot gjennomkjøringsveier som blir allment tilgjengelige, og viser til bestemmelse 4.2.3 (uttrekk fra bestemmelsen):

Samtlige gang- og sykkelveger skal stenges for biltrafikk med fysisk sperre. Sperren skal utformes slik at brøyte – og utrykningskjøretøy kan passere (for eksempel vippebom ell.)

Kommunedirektøren viser til at denne bestemmelsen er tydelig på at privat biltrafikk ikke skal forekomme på gang- og sykkelveiene. Samtidig er det en sentral del i risikoreduserende tiltak i hytteområdene i Synndalen at gang- og sykkelveier mellom sentrale veier i hytteområdene er mulig å benytte for utrykningskjøretøy, da flere av hytteområdene – slik som Huldreheimen – kun har en tilkomstvei og derfor er utsatt dersom det skulle skje flere hendelser på/langs veien samtidig.

Når det gjelder standard på eksisterende veier og planer for utbygging viser kommunedirektøren til de bestemmelsene som gjelder de ulike veiene. Det vil i noen tilfeller være behov for å bredde/utbedre veiene slik at de blir i samsvar med de krav som ny reguleringsplan stiller, og veiene skal etter dette være godt egnet til å takle både trafikk fra utbyggingsperioden, men også når feltene er fullt utbygget og tatt i bruk.

Kommunedirektøren tar for øvrig merknaden til orientering.

3.5 Stig Wahlstrøm

Innspiller eier eiendommen gbnr 83/142, Synnfjellvegen 1578, benevnt BFF3040 (tidligere BFF40) i reguleringsplanen.

3.5.1 Innspillets innhold

Innspiller viser til tidligere innspill fra Maarud, Skude, Bakke og han selv om bevaring av myr og at dette ikke har blitt tatt til følge.

Innspiller framholder at bebyggbart område for sin tomt BFF3040 (tidligere BFF40) kan utvides ytterligere, dette er skissert i vedlegg som en utvidelse av det nedre feltet oppover i terrenget samt en utvidelse av det øvreområdet i nordlig retning. Innspiller ber om befarig på tomten dersom innspillet ikke tas til følge.

3.5.2 Tilsva

Kommunedirektøren viser til behandling av innspill ved første offentlig ettersyn, og de vurderinger kommunedirektøren har gjort der.

Kommunedirektøren har gjennomført nye vurderinger av de arealer innspiller mener bør inngå i byggeområdene på eiendommen. Kommunedirektøren viser til bestemmelse 4.1 der det tydelig fremkommer at eiendommer ikke kan bebygges der terrenget er brattere enn 1:4. Men kommunedirektøren anbefaler at det gjøres mindre justeringer på byggegrensen slik at arealene blir noe mer anvendbare for fremtidig videre utvikling av tomten.

3.6 Innspill om alternativ adkomst via Nordre Vei.

Det er kommet inn innspill fra 8 eiendommer som omhandler dette ønsket. Arbeidsgruppen for Nordre vei inngår i de 8 eiendommene.

Innspill er gitt av:

- Arbeidsgruppen for Vesleslåtthøgda v/ Siverts, Bøhler og Silihagen. Innspillet er fremsatt i 3 deler, med en generell del, en del om alternative traseer og en del om Nordre vei.
- Liv Karin Røstad Silihagen og Øystein Silihagen. Hytteeier på gbnr. 83/164. BFF3081 (tidligere BFF81). Vesleslåtthøgda 25.
- Arnvid Nordhaug og Bente Stensby Nordhaug. Hytteeier på gbnr. 83/139. BFF3078 (tidligere BFF78). Vesleslåtthøgda 21.
- Jorun og Trond Bøhler. Hytteeier på gbnr. 83/162. BFF3085 (tidligere BFF85). Vesleslåtthøgda 39.
- Mona og Rune Nordli. Hytteeier på gbnr. 83/163. BFF3076 (tidligere BFF76). Vesleslåtthøgda 15.
- Tom Brattaas. Hytteeier på gbnr. 83/133. BFF3077 (tidligere BFF77). Vesleslåtthøgda 14.
- Carsten Blekkerud og Mari Breiskalbakken. Hytteeiere på gbnr. 83/136, BFF3079 (tidligere BFF79), Vesleslåtthøgda 18
- Hanne og Bendik Siverts. Hytteeier på gbnr. 83/166. BFF3036 (tidligere BFF36). Vesleslåtthøgda 36.
- Frode og Else Marie Kristiansen på gbnr. 83/158. BFF3082 (tidligere BFF82). Vesleslåtthøgda 27

3.6.1 Innspillets innhold

Innspillerene ønsker at adkomst til øvre hyttefelt legges via alternativ Nordre vei jf. tilsvarende innspill ved varsel om oppstart og ved første offentlige ettersyn. De ulike innspillene har noe variasjon i begrunnelse for ønske om bruk av alternativ Nordre vei, med de kan oppsummeres i følgende punkter:

- Kommuneadministrasjonen har valgt bort de beste løsningene slik planen er lagt ut til 2. offentlig ettersyn.:
 - Alternativene med kortest vei er ikke med i planen.
 - Administrasjonen har ikke fulgt opp merknaden fra Statsforvalteren.
 - Administrasjonenes forslag går fortsatt rett over blautmyra og drenerer denne.
 - Administrasjonens forslag er fremdeles dårligste løsning hva gjelder bevaring av myr som CO2-lager, buffer forstyrtregn og medfører også det største klimaavtrykket.
 - Nordre vei er den beste og mest fremtidsrettede løsningen mht. teknisk løsning, miljø, trivsel og sikkerhet. Dette støttes av plankonsulent, utbygger og hytteeiere. Traseen er ferdig planlagt og tilfredsstillende faktisk kravene til fylkesvei.

- Nordre vei gir en meget god løsning både som vei- og VA-trase.
- Innspillet tar opp retorikken hvordan kommunen vektlegger forringelse av hytteeiernes og menneskers trivsel opp mot inngrep i natur:
 - Hva er viktigst, hogst av kratt og skog sammenlignet med trivsel og sikkerhet for 16 hytteeiere
- Forringelse av situasjon for eksisterende hytteeiere
 - Bruk av eksisterende veg til 80-100 nye hytter vil utsette eksisterende hytteeiere for unødvendig økt belastning.
 - Breddeutvidelser av og økt trafikk på eksisterende vei vil forringe dagens idyll i Vesleslåtthøgda.
 - Eksisterende vei innehar ikke tilfredsstillende geometri og en oppgradering vil berøre eksisterende tomter.
 - Barn leker i veien – økt trafikk vil gi økt trafikkfare.
- Muligheter ved Nordre veg
 - Nordre veg er velegnet og lett å bygge uten negative konsekvenser for miljø, trivsel, trafiksikkerhet og fremkommelighet.
 - Nordre veg vil ikke gi naturinngrep av betydning da denne vil ligge på en hylle i skogkledd terreng.
 - Kortere veg for hovedtyngden av nye tomter. Foreslått adkomstvei vil gi en lengre vei enn alternativ Nordre veg.
 - Nordre veg vil gi rom for en trafiksikker aktivitetsplass langsmed ny veg – der bla. overskuddsmasser kan benyttes til å arrondere aktivitetsplass. Påpeker behovet for aktivitetsarealer.
 - Nordre veg ivaretar potensiell fremtidig utbygging.
 - Ivaretar eksisterende hytteeiere.
- Bruk av myr
 - Foreslått adkomstvei SV323 (tidligere SV23) vil rasere dagens myr.
 - Foreslått va-trase vil skape vesentlige inngrep i jomfruelige terreng.
 - Forslåtte tomter øverst langsmed SV323 (tidligere SV23) lengst mot sør bør utgå da disse ikke har adkomst uten å gå via myr.
- Alternativt forslås det å benytte Vesleslåttilia da det likevel skal graves i denne mht. vann og avløp.

3.6.2 Tilsva

Kommunedirektøren viser til tidligere vurdering av «Nordre veg» og kan ikke se at innspillene har medført ny informasjon i saken. Kommunedirektøren viser videre til innspillet fra Statsforvalteren der denne bekrefter at kommunen har gjort riktige vurderinger i denne saken.

Kommunedirektøren tar for øvrig merknadene til etterretning.

3.7 Synnadalens hyttelag

Synnadalens hyttelag er en av 2 foreninger som organiserer eiere av fritidsboliger i Synndalen.

Synnadalens hyttelag har gitt ett innspill til reguleringsplanene for Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte som hovedsakelig er identisk, men med noen kommentarer til hvert enkelt reguleringsplanområde.

Innspillet er signert av leder Helge Knutzen.

3.7.1 Innspillets innhold

Generell del:

Innspiller finner ingen tegn til at Nordre Land kommune reflekterer over lav etterspørsel etter hytter. Viktig å få på plass rekkefølgebestemmelser som sikrer mot irreversible fellestiltak som kan vise seg overdimensjonert eller overflødige. Ber kommunen vurdere å ta ned antall nye tomter i noen grad.

Innspiller gjentar motstanden mot Synnfjorden som drikkevannskilde med de tilhørende svært store investeringene for VA-anlegget. Mener alternativt opplegg må være mer aktuelt, særlig om det samtidig reduserer antall nye tomter noe. Det er påfallende at omtalen i saksdokumentene er mer negativ enn det innspiller leser ut av de faglige utredningene.

Innspiller vil igjen advare mot turveg på vestsiden av Synna. Prisen vil bli høy, og den er ikke et trafiksikkerhetstiltak da hytteeiere må krysse eller bruke Synnfjellvegen for å nå turvegen. De planlagte enkle forbindelsene mellom hytteområdene på østsiden av Synna gir gode turmuligheter. For de lengre turene viser innspiller til eksisterende stier i fjellområdet. Innspiller viser til at en opparbeidet turvei vest for Synna vil være en bortkastet investering.

Om reguleringsplan for Huldreheimen:

Synnadalens hyttelag er enig i at den atkomstvegen som ble vedtatt i forrige runde skal stå fast.

Synnadalens hyttelag mener videre at skiløypetrase GAA2 ikke må gruslegges pga. den visuelle effekten av en grusvei ute i myra på sommeren. Det vises til at løypa i denne strekningen ligger nært inntil Vesleslåttvegen og at denne benyttes av fotgjengere i sommerhalvåret.

3.7.2 Tilsvaret

Omfang av plan

Kommunedirektøren minner om at reguleringsplaner kun gir en mulighet for utbygging. Det vil være markedet som bestemmer hvor mange enheter som blir bygget. Men kommunedirektøren er enig i at en bør være forsiktig med de store investeringene i en tidlig fase. Når det er sagt krever både eksisterende og fremtidig utbygging i Synndalen mange tiltak mht. særlig VA og tilrettelagte trafiksikre turveier. Dette er tiltak som må ivaretas selv om utbyggingen ikke skulle ta fart.

Men kommunedirektøren anbefaler at det legges inn en mulighet for en forsiktig oppstart av utbygging med mindre VA- tiltak. Dette er utbygging i fortettingsområder der det er tilstrekkelig forsyning av drikke- og slukkevann og hvor en kan håndtere avløp gjennom midlertidige felles tette avløpstanker. Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn en mulighet for totalt 60 enheter

innenfor Klemosæterhøgda, Klemosætervegen og Storslåtte med slike løsninger før en evt. går videre med større tiltak i tråd med overordnet VA-plan.

Synnfjorden som vannkilde

Kommunedirektøren viser til tidligere tilsvar mht. bruk av Synnfjorden som vannkilde kontra andre kilder som grunnfjellsbrønner. Kommunedirektøren minner om at kommunen har flere uheldige erfaringer knyttet til grunnfjellsbrønner både mht. plutselig redusert kapasitet, sammenfall av borehull, redusert kvalitet mm. Kommunedirektøren anbefaler fremdeles at Synnfjorden videreføres som fremtidig vannkilde.

Turvei på vestsiden av Synna

Kommunedirektøren viser til tidligere tilsvar mht. turveiparsell på vestsiden av Synna og opp til Spåtindområdet. Kommunedirektøren mener fremdeles at traseen vil være et svært viktig tilbud for å redusere ferdsel av myke trafikanter langsmed Synnfjellvegen. Et slikt tilbud vil dermed også være en premiss for å få godkjent fremtidig utbygging innenfor Synndalen. Turveinettet innenfor hyttefeltene er viktige, men vil ikke kunne erstatte turveien på vestsiden da denne gir et helt annet tilbud til brukere mht. nærhet til naturen og ferdsel helt fra Nylen til Spåtindområdet. En turvei på østsiden i hyttefeltene vil kun dekke området fra Huldreheimen til Synnfjellporten.

Kommunedirektøren anser området fra Huldreheimen til Spåtindområdet som svært utfordrende allerede med dagens utbygging mht. ferdsel langsmed Synnfjellvegen. Det vil være nødvendig å etablere ett trafikkikkert tilbud som sammenbinder disse områdene. Gang- og sykkelvei langsmed Synnfjellvegen er tidligere utredet og ikke anbefalt. Foreslått turveinett på vestsiden av Synna og videre langsmed Synnfjorden vil både sikre en trafikkikker trase, men også naturopplevelser for de som ikke kan eller ønsker å ta seg ut på tradisjonelt stinett. Kommunedirektøren vil minne om at ikke alle har anledning til å benytte tradisjonelt stinett som ikke er tilrettelagt for f. eks. rullende. Store deler av traseen vil samtidig være sammenfallende med VA-traseer og dermed også fungere som vedlikeholdstrase for VA-nettet. Turveien er gjennom befaringer lagt meget skånsom i terrenget. Der trasene kommer i berøring med myr er det lagt inn strenge føringer om utførelse som ivaretar myras egenskaper.

Kommunedirektøren vil anbefale at turvei på vestsiden videreføres, men anbefaler en nedskalert versjon i indre/vestre parsell fra Hundrekroningen bro til Strangsætervegen. Eksisterende vei på vestsiden av Synna er ikke en vei med omfattende trafikk og strekningen kan derfor anbefales å bli benyttet av gående. Indre parsell går i et meget vakkert landskap og kan gi unike naturopplevelser som det for øvrig ikke er lagt til rette for noe annet sted i Synndalen. Kommunedirektøren anbefaler at denne videreføres, men i en nedskalert versjon i form av en universelt utformet kloppsti på 1,5 meters bredde.

Om reguleringsplan for Huldreheimen:

Når det gjelder innspillet om GAA2 viser kommunedirektøren viser til tilsvaret til Kristiansen/Alvik. Kommunedirektøren tar for øvrig merknaden til orientering.

3.8 Synnfjell Hytteeierforening

Synnfjell Hytteeierforening er en av 2 foreninger som organiserer eiere av fritidsboliger i Synndalen.

Synnfjell hytteeierforening har gitt ett felles innspill til reguleringsplanene for Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte, samt reguleringsplanen for Vann og avløp trinn 1 og fellestiltak trinn 1.

Innspillet er signert av leder Håkon Rem.

3.8.1 Innspillets innhold

Gang- og sykkelveier:

Innspiller er fornøyd med at de planlagte gang- og sykkelveier mellom de tre reguleringsplanområdene (Klemosætervegen, Storslåtte og Huldreheimen) er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene for planene. Innspiller ønsker imidlertid en sterkere prioritering av disse vegene slik at man er sikker på at de blir bygget innen et gitt tidspunkt uavhengig av utbyggingstakten på hytter.

Innspiller ønsker videre å prioritere mellom veien, og da slik at de som har en særlig viktig rolle for å skape sammenhengende turveier inne i og mellom hyttefeltene prioriteres først. Det vises både til trafiksikkerhetsperspektivet ved å unngå myke trafikanter på Synnfjellvegen samt for å kunne øke det kommersielle grunnlaget for Synnfjellporten.

Innspillers forslag til prioritering med forslag til rekkefølgeprioritering i parentes:

Huldreheimen: SGS 1, SGS 2 (Før tomt nr. 50 fradeles)

Klemosætervegen: SGS 1, SGS 2 (tidligere SGS5), SGS6 (tidligere SGS 2) (Før tomt nr. 20 fradeles)

Storslåtte: SGS 2, SGS 3, SGS 8, SGS 9, SGS 10 (Før tomt nr. 20 fradeles)

Innspiller viser til at noen turveier går på tvers av planområdene og ikke har noen funksjon med bare halvparten. Det må derfor settes inn en dato-betingelse i bestemmelsene, koordinert på tvers av reguleringsplanene. Av trafiksikkerhetshensyn bør en slik realisering skje senest i 2025.

Parkeringsinntekter:

Utfartsparkeringen som skal etableres i området med disse 3 reguleringsplanene vil trolig tiltrekke seg en del som ikke har hytter i Synndalen fra før, men som i mindre grad betaler et fast årlig bidrag til utvikling av tursti- og løypenettet rundt de tre planene. Innspiller anmoder om at det stedsfestes en rett til å kreve inn parkeringsavgift ved de ulike utfartsparkeringene i Synndalen, og at inntektene går til drift og videreutvikling av turstier og skiløyper i Synnfjell Øst. Innspiller har forslag til at det er et fremtidig løypelag eller destinasjonsselskap som kan være forvalter av denne rettigheten.

3.8.2 Tilsva

Turveinett

Innspillet tar for seg flere reguleringsplaner enn Klemosætervegen. Kommunedirektøren vil svare opp de deler som angår andre planområder ved behandling av de aktuelle planene.

For denne planen er det innspillet om SGS1-5 som gjelder. Kommunedirektøren anbefaler at alle skal være tilrettelagt før tomt nr. 20 innenfor planområdet tillates fradelt.

Kommunedirektøren er enig i at sammenbinding av veier og helhetlig turveinett inne i hyttefeltene er viktige tiltak og prioritere dette med rekkefølgekrav.

Siden 2. gangs høring har bruk av utbyggingsavtaler endret seg og blitt redusert i omfang. Nå vil samtlige tiltak inne i planområdene bli direkte knyttet opp mot hvert enkelt planområde og referansene til tidligere rekkefølgekrav blir dermed noe endret i forholdet til innspillet. Men kommunedirektøren anbefaler at alle sammenbindinger innenfor Klemosætervegen skal skje før tomt nr. 20 fradeles.

Innspiller problematiserer at enkelte turveiparseller blir delt mellom flere reguleringsplanområder og at en derfor kan risikere at bare halvparten blir bygget. Dette har kommunedirektøren så langt det lar seg gjøre fulgt opp ved å endre plangrensene slik at et tiltak fullt og helt løses innenfor et planområde og blir bygget ut i sin helhet når det først blir påstartet.

Kommunedirektøren mener det vil være uforholdsmessig å kreve tiltak gjennomført av utbygger til et gitt årstall da utbygger av området kanskje ikke bygger ut tomtene i området. Det er ny utbygging som legger grunnlaget for behovet og at kravet kan settes til utbygger.

Parkeringsinntekter

Det er ingen juridisk mulighet for å gi føringer mht. fremtidige parkeringsinntekter i en reguleringsplan.

3.9 Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag v/Bjørn Olav Jøranli, R-områdene v/Arnstein Klemoen og Leif Seierstad og Kjetil Koll

Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag (SDU) er en av to grunneierforeninger som organiserer grunneiere både med og uten utbyggingsmuligheter i Synndalen. Innspillet er signert av leder Bjørn Olav Jøranli.

Det har i denne saken kommet flere innspill fra grunneiere som omhandler de samme temaene. Disse merknadene behandles her samlet. Dette omfatter:

- Opprinnelig merknad fra SDU om turveier og VA-utbygging v/Bjørn Olav Jøranli datert 20.11.2023
- Innspill fra R-områdene v/Arnstein Klemoen om turveinett datert 16.04.2024. Innspillet er kun undertegnet av A. Klemoen og er dermed formelt kun ett innspill fra han alene men vi velger å behandle det på samme måte som øvrige innspill fra organisasjoner.
- Innspill fra SDU v/Bjørn Olav Jøranli samt Leif Seierstad og Kjetil Koll om VA-utbygging datert 05.11.2025

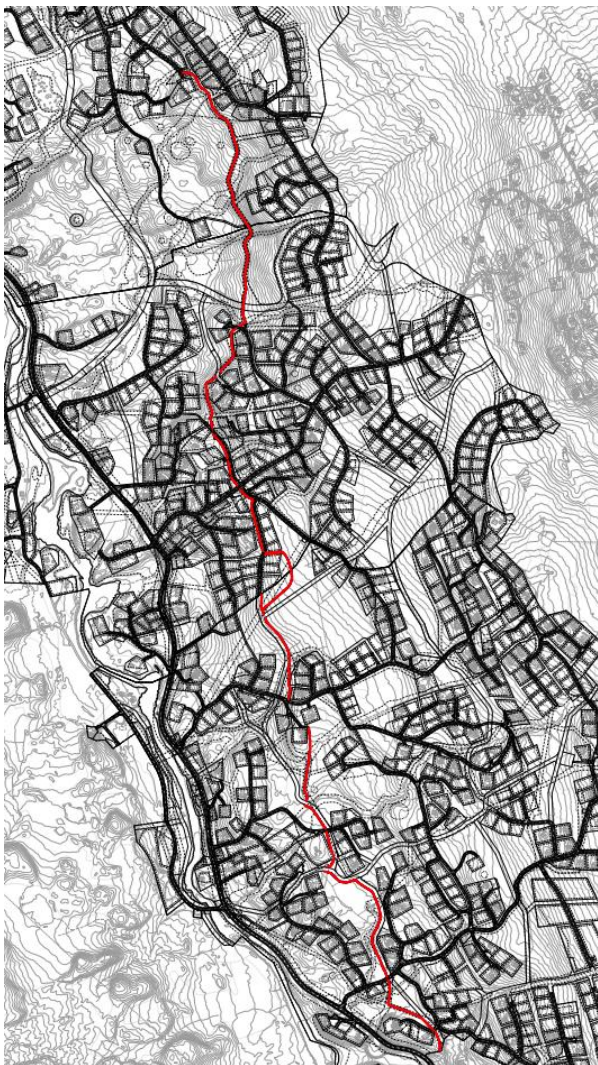
3.9.1 Innspilllets innhold

Innspiller leverer ett felles innspill til samtlige reguleringsplaner som er til offentlig ettersyn i Synnfjell Øst.

Fellestiltak:

Innspiller mener at en gjennomgående sti må legges på østsiden av Synna og til det mest utbygde området mellom Synnfjellporten og Søre Synsætra. Det vises til erfaring fra lignende prosjekter og at plasseringen på østsiden av Synna vil medvirke til at brukere velger stien fremfor å gå i Synnfjellvegen, da brukere vil velge den korteste veien fra A til B, mens plasseringen på vestsiden av Synna vil medføre at brukerne velger å gå i Synnfjellvegen.

Innspiller ønsker å plassere stien oppå en isolert VA-trase på østsiden av Synna, dermed vil man unngå å ta i bruk urørte arealer og samtidig redusere kostnadene i prosjektet. Dermed vil det bli frigjort ressurser til å etablere andre frie fellestiltak slik som en tidligløype på Endelausmyra, noe som er et etterspurt tilbud. Innspiller minner samtidig om signaler fra Statsforvalter om å unngå å ta i bruk urørte områder, spesielt myrer og randsoner til disse. En turvei på vestsiden av Synna er et klart brudd på disse føringene.



Illustrasjon vedlagt innspillet.

Innspiller ber om at denne problemstillingen med plassering av turveien i Synndalen legges frem for Trafikksikkerhetsutvalget i kommunen før det blir fattet et endelig vedtak om fellestiltak.

Vann og Avløp:

Her har innspiller kommet med et nytt innspill 05.11.2025 som utdyper deres forslag til VA- løsninger og utbyggingstrinn fra 20.11.2023. Dette innspillet er også signert av Leif Magne Seierstad og Kjetil Koll. Kommunedirektøren velger å legge ved dette innspillet selv om det er kommet inn etter formell høringsfrist.

Sammendraget nedenfor er en sammenfatning av de to innspillene som er gitt fra denne gruppen.

Innspiller viser til at kommunens plan for vann og avløp er alt for ambisiøs og at dette medfører høyere kostnader enn andre områder som Synndalen konkurrerer mot.

Nedenfor er en kortfattet momentliste over innspillers forslag til VA- løsning og utbyggingsrekkefølge:

- Vedtatt VA- løsning i KDP legges til grunn for fremtidig nett, men bygges ut trinnvis slik at det er mulig å tilpasse fremdrift til markedet for utbygging av nye hytter.
- Nytt Synnfjell RA bygges ut i moduler og tilpasses bruken i området.
- Øvre ringledning gjennom Klemosætervegen og Storslåtte prioriteres først da innspiller mener dette gir mulighet for flest nye enheter og at disse områdene innehar aktører som har mulighet for rask finansiering og realisering.
- Vann hentes i en tidlig fase fra kilden i Nylén. Vann fra Nylén fraktes via nytt ledningsnett opp til Klemosæterhøgda høydebasseng via øvre trase gjennom Storslåtte og Klemosætervegen. Synnfjorden vannverk avventes til det er behov.
- Spåtind gis mulighet til å bygge ut sine områder med ny teknologi.

Innspiller legger videre frem flere kostnadsestimat for noen av enkelttiltakene de mener skal gjennomføres tidlig, men kommunedirektøren klarer ikke å se at det er angitt en total kostnad for det de beskriver som prioriterte tiltak. Men ut fra tallene kan det se ut som en total på om lag 90-100mill. fordelt på følgende måte:

- Synnfjell RA om lag 43 mill.
- Øvre ringledning + trase til Nylén om lag 43 mill.
- Nylén vannverk (kun oppgitt i opprinnelig innspill fra 2023) om lag 13 mill.

Innspiller mener at deres forslag legger til rette for et stort antall enheter (totalt 714) fordelt på følgende måte:

- Nylén 205 enheter.
- Aassætra 165 enheter.
- Klemosætervegen, Klemosæterhøgda og Storslåtten 344 enheter.

Innspiller avslutter sitt opprinnelige innspill med å be om at samtlige reguleringsplaner som er lagt ut til offentlig ettersyn avvises og sendes tilbake for nye løsninger (innenfor KDP) og tilpasses en mer økonomisk, miljømessig og klimavennlig løsning.

3.9.2 Tilsva

Fellestiltak – turvei på vestsiden av Synna

Kommunedirektøren er enig med innspiller om at det er behov for en sammenhengende gangmulighet fra Huldreheimen til Synnfjellporten. Kommunedirektøren er også enig i at det er lurt å benytte VA- traseer for å unngå unødvendige inngrep i natur. Kommunedirektøren mener dog at området innehar så mange eksisterende veier og fremtidige veier at disse også må kunne benyttes av gående dersom de bindes sammen.

Kommunedirektøren mener at innspillers forslag til ny trase gjennom hytteområdene Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte i stor grad er ivaretatt i forslag til reguleringsplan med sammenbinding av eksisterende veier. Deler av foreslått trase er sammenfallende med traseer som ligger i foreslått reguleringsplan. Andre deler av innspillers trase er i forslag til reguleringsplan tilrettelagt for skiløyper.

For vurdering av turveinett på vestsiden av Synna viser kommunedirektøren til tilsva gitt til Synnadalen hyttelag i kap. 3.7.2.

Trafikksikkerhetsutvalget i NLK er HU-LMT som også behandler reguleringsplanene.

Vann og avløpsløsning

Kommunedirektøren er enig i at det er viktig å komme i gang og helst uten omfattende kostnader hverken for kommunen eller utbygger.

Kommunedirektøren vil først beskrive sine forslag til endringer før en går tilbake og ser på innspillet fra SDU.

Siden 2. gangs høring har Klemosæterhøgda høydebasseng vært operativt og vannkildene er gitt konsesjon samt at om lag 130 vannmålere er installert. Selv om vi ikke har målinger for 2 fulle høytidsperioder med tilstrekkelig antall vannmålere har vi en viss pekepinn på at forbruket av vann er mindre enn teoretisk anslag fra KDP på 800 l/d/enhet. Vi har også gjennom Klemosæterhøgda HB og tilhørende vannverk erfaring med og kontroll på uttak av vann i tråd med konsesjon. 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 Nordrumsætra 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 av utbygging med mindre VA- tiltak for å håndtere manglende avløpshåndtering og slukkevannsdekning i områder som forøvrig har god nok leveranse av drikkevann (trykk og kvalitet) og der det ikke er behov for 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. Avløpstankanleggene kan være større enn for 10 enheter, men størrelsen på selve tankene må være hensiktsmessige mht. transport og praktisk håndtering. Avløpstankanleggene 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, minimale 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 Nordrumsætra Vannverk (90 enheter) kan med dagens ledningsnett kun utnyttes av tomter tett opp mot selve vannverket, dvs. øvre del av Storslåtte. 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 Nordrumsæterhøgda 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 avløpstankanlegg i tråd med prinsippene beskrevet ovenfor. Kommunedirektøren har gjennomgått reguleringsplanområdene Huldreheimen, Klemosætervegen, Klemosæterhøgda og Storslåtte og funnet 7 områder som innfrir føringene. Potensielle områder fordeler seg på følgende måte:

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

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.

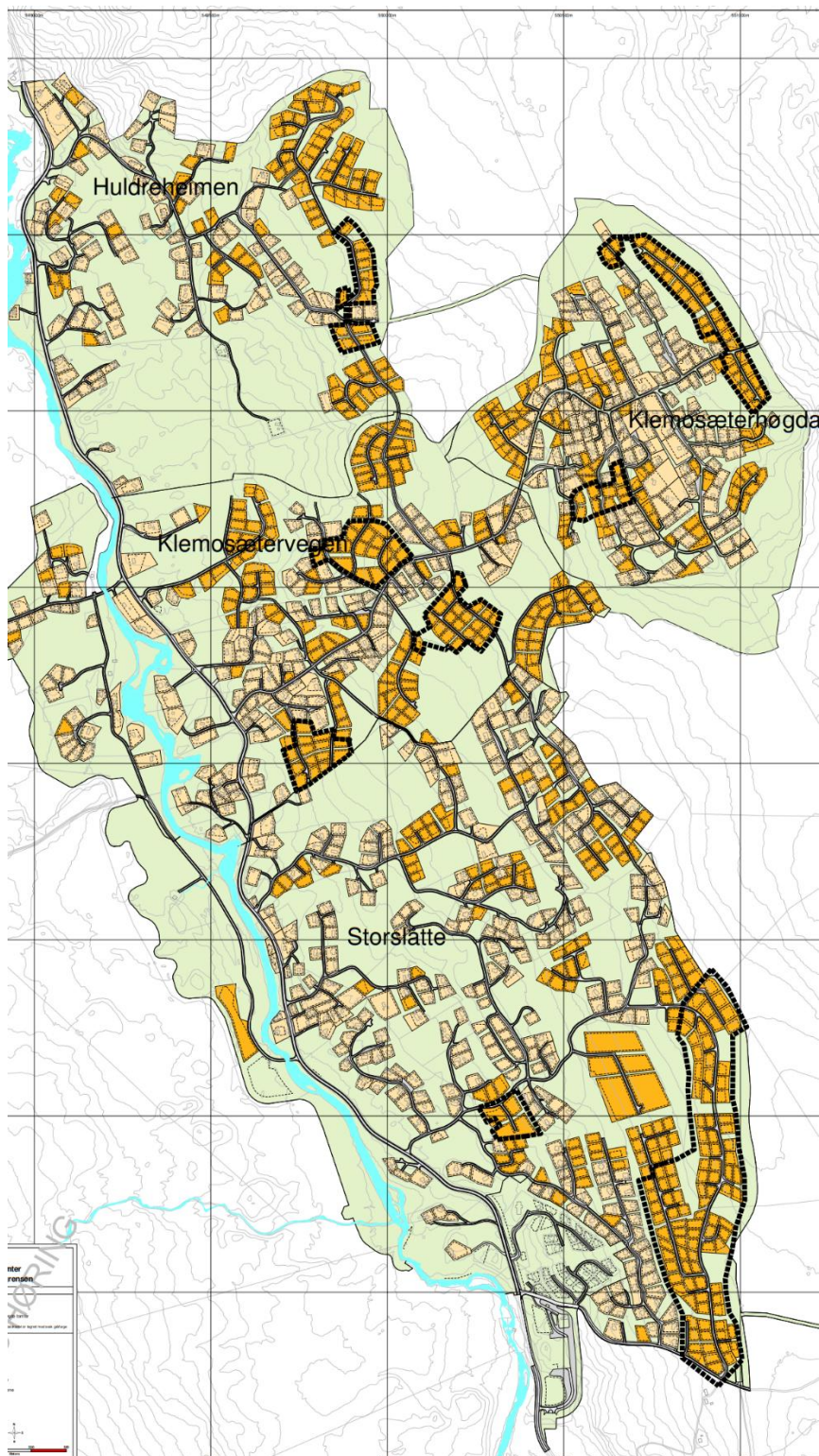
Basert på antall enheter totalt innenfor de ulike reguleringsplanområdene og muligheten til midlertidige løsninger vil kommunedirektøren anbefale følgende fordeling:

- Huldreheimen: 10 stk.
- Klemosæterhøgda: 30 stk.
- Klemosætervegen: 30 stk.
- Storslåtte: 10 stk. (pluss 90 enheter knyttet til Nordrumsæterhøgda 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.

Illustrasjon over potensielle områder:



Dette betyr at foreslåtte midlertidige løsninger i et byggetrinn 1 gir mulighet for totalt 170 enheter innenfor området Huldreheimen til Storslåtte (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 byggetrinn 1 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. Kommunedirektøren mener dette er i tråd med føringer gitt i tidligere kommunestyrevedtak og vedtatt Samfunnsdel.

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.

Når det gjelder tilgangen på mer råvann anbefales det en generell bestemmelse som sikrer at det skal foreligge tilstrekkelig kapasitet på vannleveranse. Der defineres ikke hvilken 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 Nordrumsætra 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.

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 Spåtindområdet og Huldreheimen og flere innenfor nedre del av Klemosætervegen, Storslåtte og Klemosæterhøgda skal komme i gang må nedre ringledning i sin helhet etableres.
- Dersom Spåtindområdet skal få tilgang på flere enheter enn 30 stk. må i tillegg sammenkobling til Spåtindområdet etableres.
- Dersom flere i øvre del av Klemosætervegen, Storslåtte 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 Svinningssæter bro.
- Dersom Aassætra/Nylén skal komme i gang utover midlertidighet 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 vil anbefale at tiltakene 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.

Konkrete tilsvaer til innspillernes forslag

Overordnet va plan legges til grunn:

Kommunedirektøren er glad for at innspiller viser til vedtatt overordnet VA-plan. Kommunedirektøren minner også om at samtlige reguleringsplaner som er innlevert har lagt denne til grunn for sine forslag.

Etappevis utbygging av Synnfjell RA:

Kommunedirektøren viser til omtale ovenfor. Kommunedirektøren er enig med innspiller at Synnfjell RA skal bygges ut trinnvis.

Øvre ringledning:

Innspiller ønsker at øvre ringledning prioriteres da de mener denne vil sikre at grunneiere med kapasitet for rask utbygging blir prioritert og at dette da vil g gne selvkostområdet med flere tilknytninger. Kommunedirektøren er enig i at det er et poeng å få så mange tilknytninger så raskt som mulig for å sikre noe mer balanse i selvkostområdet. Kommunedirektøren mener det derfor er viktig å legge til rette for store sammenhengende nye hytteområder da dette vil være områder hvor det er større sannsynlighet for at flere enheter bygges ut raskt og samtidig enn ved spredte tomter som bla. krever nytt ledningsnett for den enkelte tomt. Kommunedirektøren vil tro at større sammenhengende områder med hytter er mer interessant for større utbyggere enn spredte enkelttomter. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at det legges vekt på store sammenhengende områder fremfor hvem som eier områdene. Kommunedirektøren er enig i at øvre ringledning n r en del større områder, men det gjør også kommunedirektørens anbefalte løsning med midlertidige tette tanker til en langt lavere kostnad. Videre viser kommunedirektøren til omtale ovenfor om forholdet mellom øvre og nedre ringledning i forhold til å legge til rette for flere områder som bla. Huldreheimen og Spåtindområdet som er avhengig av nedre ringledning.

Vann fra Nyl :

Innspiller ønsker i en tidlig fase å benytte vannkilden i Nyl  med etablering av nytt vannverk og ledningsnett fra Nyl  til Klemosæterhøgda HB. Kommunedirektøren viser til tidligere tilsvaer på innspillet. Kommunedirektøren er enig i at kilden gir mye vann, men kvaliteten på vannet er av en slik art at det vil være krevende å få dette inn på ledningsnettet og i nytt Klemosæterhøgda HB. Kommunen har erfaring med store konsentrasjoner av mangan og jørn i råvannet ved Nordrumsæterhøgda vannverk og erfarer at dette er svært krevende mht. drift. Kommunedirektøren er enig med innspiller i at store deler av utfordringen med kvalitet kan ivaretas gjennom rensing i et

nytt vannverk. Men kommunedirektøren mener at dette er noe mer krevende både teknisk og finansielt enn hva innspiller antyder.

Videre har kommunedirektøren erfaring med vannkilder tett opp mot eksisterende bebyggelse på Klemosæterhøgda. Kildene skal beskyttes mot forurensing bla. med inngjerding og strenge føringer til tiltak (jf. sikringssoner rundt vannkilder). Kildene i Nylen ligger tett inntil eksisterende tomter/hytte og vil tilsvarende være svært utfordrende å beskytte. Kommunedirektøren ønsker i utgangspunktet ikke å legge opp til at en slik situasjon skal vare over lengre tid enn nødvendig.

Bruk av vann fra Nylen forutsetter etablering av ledningsnett opp til Klemosæterhøgda HB, noe innspiller ønsker skal gå via øvre ringledning. Se kommunedirektørens tilsvaer på øvre ringledning ovenfor.

Dersom Nylen ikke blir fremtidig vannkilde utover sitt eget planområde er det kun Nylen som er avhengig av ledningstraseen fra Nylen til knutepunkt Aassætra og kommunen har få eksisterende abonnenter tilknyttet dette området. Denne traseen kan NLK derfor i sin helhet kreve at bygges av dette reguleringsplanområdet alene. NLK må bidra med sin andel (eksisterende abonnenter og eksisterende bebyggelse) i finansieringen av tiltaket. Dersom en skal følge innspillers forslag om bruk av Nylen som vannkilde vil traseene måtte bygges ut tidlig av NLK og kostnadene for traseen til Nylen må innbakes i tilknytningsavgiften som tilfaller samtlige tomter innenfor Synnfjell Øst.

Kommentar til påstanden «Spåtind kan klare seg selv med bruk av ny teknologi»

Innspiller legger til grunn at Spåtindområdet skal klare seg selv ved bruk av ny teknologi. Kommunedirektøren minner om at Spåtindområdet har levert inn en plan der de legger til grunn tradisjonelle VA- løsninger med sammenbinding mot felles nett og Synnfjell RA.

Kommunedirektøren viser videre til at sikringssoner av eksisterende og fremtidig bruk av Synnfjorden som vannkilde medfører at Spåtindområdet ikke har anledning til utvidet bruk av Spåtind RA eller lokale utslippsløsninger. Spåtindområdet er dermed - dersom de skal utvikle mer enn 30 tomter - avhengig av sammenbinding mot felles VA nett og Synnfjell RA. Kommunedirektøren vil selvfølgelig allikevel imøtekomme bruk av ny teknologi som redusere både forbruk av vann og reduserer avløpsmengde.

Kommentar til fremlagte kostnader

Kommunedirektøren får ikke helt tak i kostnadsbildet som er skissert av innspiller da det bla. ikke er summert en total.

Innspiller legger til grunn at Aassætra og Nylen skal komme i gang fullt og helt uten at Aassætra HB eller tilsvarende høydebasseng er etablert eller tatt med i kostnadsbildet. Kommunedirektøren minner om at dette tiltaket er nødvendig både for utbygging i Aassætra og Nylen. Kostnaden estimert til om lag 17 mill. pluss ledningsnett estimert til 14,5 mill. må derfor legges til.

Kommunedirektøren er videre svært usikker på om anslaget på om lag 13. mill for Nylen vannverk er tilstrekkelig.

Dvs. at den totale kostnaden (inkl. Synnfnjell RA trinn 1) for innspillers forslag vil være i størrelsesorden 120- 130mill.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren er enig i at mange enheter kan komme i gang med innspillers forslag. Men kommunedirektøren mener løsningen har en uforholdsmessig høy pris og stor risiko for NLK i en tidlig fase.

Kommunedirektøren vil derfor anbefale at byggetrinn 1 for VA innenfor Synnfnjell Øst omfatter midlertidige løsninger som beskrevet ovenfor og utbygging av Synnfnjell RA, byggetrinn1.

Innspiller sammenligner 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 Synnfnjorden 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 Synnfnjorden 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 anbefaler at alle disse tre alternativene (Nylen, Synnfnjorden 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 anbefaler derfor ikke å låse hvilken av disse vannkildene som skal benyttes i reguleringsplanene, men har åpnet opp for en vurdering basert på kost/nytte, behov og ønsket prioritering på det tidspunktet som behovet inntreffer.

Kommunedirektøren minner også om at Nylen har anledning til å komme i gang med anslått inntil 50 enheter dersom det blir lagt frem en reguleringsplan for området.



NORDRE LAND
KOMMUNE

3. gangs høring