

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Huldreheimen



Forslagstiller: Synnfjell Grunneierlag

Plankonsulent: Areal+ AS Arealplan

ID: 20180005

Revidert av kommunedirektøren – 01.09.2023 og 12.05.2026

Oppdragsgiver:

Synnfjell Grunneierlag

Rapportnavn:

Planbeskrivelse Huldreheimen

Prosjektnr: 12439**Dato:** 18.1.2022**Oppdragsbeskrivelse:**

Detaljreguleringsplan for 98 nye i tillegg til eksisterende fritidsboliger i Huldreheimen, Synnfjell, i Nordre Land kommune

Areal⁺ AS - www.arealpluss.no**Oppdragsleder:** Magnus Øyvåg Sveum**Planbeskrivelse:** Magnus Øyvåg Sveum**Kvalitetskontroll:** Andreas Lindheim, Erik Sollien

Revisjonsnr.	Dato	Kommentar:	Kontrollør:
8	17.06.2026	Oppdatering og justering utført av kommunedirektøren etter 2. gangs høring og behandling i HU-LMT	Halvor Askvig
7	01.09.2023	Oppdatering og justering utført av kommunedirektøren etter 1. gangs høring og behandling i HU-LMT	Hege Mikkeltuen
6	7.7.2022	Oppdatering og justeringer utført av kommunedirektør etter vedtak i HU-LMT	Frank Granli
5	18.1.2022	Oppdateringer etter tilbakemeldinger fra Nordre Land kommune 29.11.2021	Andreas Lindheim
4	15.11.2021	Oppdateringer iht. planmateriale inkl. overvannsplan datert okt./nov. 2021	Andreas Lindheim
3	14.6.2021	Justeringer etter tilbakemelding fra kommunen april 2021. (flere vendehammer, frisiktsoner, skille kjørebane og annen veggrunn, oppdatert grunnkart, mindre justeringer i byggegrenser, hensynssone landskap langs SV8, samme formål nye og eksist. fritidseiendommer, bestemmelsesområder mv.)	Andreas Lindheim
2	19.3.2021	Justeringer etter tilbakemelding fra kommunen des 2020. Innarbeiding av ny adkomstvei i nord til øvre hytteområde. 3 nye tomter. Korrigering av høyder.	Andreas Lindheim

1	26.11.2019	Revisjon (fjernet nye veiadkomster, innarbeidelse av Tematisk reguleringsplan for vann og avløp trinn 1 og fellestiltak trinn 1 – Synnfjell Øst	Erik Sollien
0	26.9.2019	Innsending for førstegangsbehandling	Erik Sollien

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	6
1.1.	Bakgrunn	6
1.1	Planprosess	6
1.2	Vurdering av behov for konsekvensutredning	8
2.	Rammer og premisser for planarbeidet	9
2.1	Nasjonale føringer	9
2.2	Regionale planer	9
2.3	Eksisterende planer i området og sammenheng mellom fremtidige reguleringsplaner.	10
	Kommunedelplan for Synnfjell Øst	10
3.	Beskrivelse av planområdet	10
3.1	Beliggenhet og planavgrensning	10
3.2	Topografi, landskapstrekk, vegetasjon, landbruk og beiterett	12
3.3	Eiendom og eierforhold	13
3.4	Eksisterende infrastruktur	13
3.5	Kulturminner - Kjente registreringer	14
3.6	Biologisk mangfold	15
3.7	Rekreasjons- og friluftsområder	15
3.8	Barn og unge	16
3.9	Spesielle miljøforhold (støy, støv, stråling, vann- og grunnforurensning)	16
3.10	Skred- og flomfarekartlegging	16
3.11	Risiko og sårbarhetsanalyse	17
3.12	Lokaliseringsfaktorer	18
4.	Beskrivelse av planforslaget	19
	4.1 Endringer i planmaterialet	19
	4.2 Endringer i forhold til kommunedelplan	19
	4.3 Generelle grep i planløsningen	20
	4.4. Grønnstruktur, turveier og skiløyper	20
	4.5 Barn og unge	20
	4.6 Kulturminner	21
	4.7 Bebyggelse og anlegg	21
	4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	23
	4.9 Grønnstruktur	27
	4.10 Landbruk, natur og friluftsområder	27
	4.10 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder	28
5.	Konsekvenser av planforslaget	29
5.1	Vurdering av konsekvenser av planforslaget	29
5.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven	30
5.3	Risiko og sårbarhetsanalyse	31

5.4 Avbøtende tiltak	31
6. Vurdering av innkomne merknader ved varsel om oppstart	32
6.1 Offentlige høringsinstanser	32
6.2 Private organisasjoner/naboer:.....	34
7. Vurdering av innkomne merknader ved 1. gangs høring	38
8. Vurdering av innkommende merknader ved 2.gangs høring.....	38

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Hensikten med planen er å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger for området Huldreheimen ved Synnfjell. Kommunedelplan for Synnfjell Øst ble vedtatt høsten 2018 og det er her forutsatt helhetlig regulering av bestemte delområder i Synnfjell Øst. Kommunedelplanen er relativt detaljert med avgrensing av byggeområder, traseer for infrastruktur, områder for kulturmiljø, skiløypetraseer mm. som er felles for bl.a. planområdene Huldreheimen og Storslåtte. Byggeområdene er også relativt detaljert avsatt i kommunedelplanen, men i reguleringsarbeidet er det lagt mye arbeid i å tilpasse tomteområder og enkelttomter med hensyn til terreng, bekkedrag, myrpartier mm.

Reguleringsplanen foreslår totalt 92 nye frittliggende fritidstomter og regulerer samtidig 88 eksisterende fritidstomter.

Hovedveitraseen til nytt byggeområde ble av forslagsstiller foreslått endret i forhold til kommunedelplanen – bl.a. av hensyn til eksisterende bebyggelse. Men kommunedirektøren anbefalte å følge kommunedelplanen og benytte eksisterende kjøreveier innenfor planområdet.

HU-LMT vedtok i sak 37/22 den 10.06.2022 å fjerne den aktuelle veien foreslått av forslagsstiller fra planforslaget.

HU-LMT opprettholdt sitt vedtak mht. adkomst når planen ble behandlet til 2.gangs offentlig ettersyn i sak 67/22 den 08.12.2022 etter å ha vurdert samtlige innspill gitt ved 1. gangs høring.

Den aktuelle veitraseen er derfor ikke beskrevet i planbeskrivelsen da denne beskriver det forslag som er vedtatt lagt ut til høring.

For innspill og vurderinger av aktuelle alternative adkomstveier vises det til saksfremlegg og behandling av disse samt innspill og tilsvar gitt i vedlegg «Sammendrag merknader og tilsvar etter 1. gangs høring» og «Sammendrag merknader og tilsvar etter 2. gangs høring»

1.1 Planprosess

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

Det ble holdt åpent plankontor på Synnfjellporten den 11. januar 2019, og det er holdt flere arbeidsmøter med grunneierlaget, i tillegg til at veilaget for Vesleslåttevegen og –høgda er orientert.

Planforslaget ble første gang innsendt 26.11.2019, men prosessen ble i starten av 2020 stoppet opp pga. usikkerhet om vann- og avløpsplanleggingen i hele Synnfjell øst.

I 2021 kom prosessen i gang igjen, og arbeidet med vann- og avløpsplanen blitt utarbeidet i tett samarbeid med kommunen.

Planen ble lagt ut til 1. gangs høring den 13.07.2022. Det ble holdt åpent møte med informasjon og mulighet for spørsmål rundt planens innhold den 26.08.2022. 2 arealplanleggere og 1 vei og va-ingeniør fra kommunen var til stede for å gi informasjon og besvare spørsmål. Det er holdt særmøter både med grunneiere og veilag etter 1. gangs høring.

Planen ble behandlet og vedtatt lagt ut til 2.gangs høring den 08.12.2022 i sak 67/22. Planen samt alle øvrige reguleringsplaner innenfor Synnfjell øst ble i sak 05/23 den 14.02.23 midlertidig stanset mht. videre behandling grunnet uavklarte forhold rundt utforming og gjennomføring av felles vann og avløpsanlegg. Planen ble derfor ikke lagt ut til 2. gangs høring.

Planen tas opp til ny behandling for utlegging til 2. gangs høring i HU-LMT den 21.09.23. Foreslåtte løsninger med arealformål og tilhørende bestemmelser ble i hovedsak videreført fra 1. gangs høring. Planen ble vedtatt lagt ut til 2. gangs høring med høringsfrist den 24.11.23

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

Dialogrunder med forslag til nye va- løsninger og rekkefølgekrav er gjennomført med grunneiere både enkeltvis innenfor planområdet og i fellesskap med øvrige grunneiere innenfor kommunedelplanområdet. Justert planforslag ble behandlet i HU-LMT den 28.05.26. Plansaken ble vedtatt for utlegging til 3. gangs høring.

Planmaterialet har som følge av en lang prosess med flere endringer underveis gjennomgått flere justeringer, særlig i forhold til temaene tomtearrangeringer, myr, vann og avløp og grønne fellestiltak. Nedenfor følger en kort oppsummering av hovedjusteringer som er gjennomført etter at kommunen tok over planen:

Tomtearrangeringer:

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

Bruk av myr:

- Det er gjennomført en detaljert analyse med befaringer for å redusere omfanget av byggearealer i myr.
 - Omlegging av infrastruktur.
 - Justering av tomter.
 - Fjerning av foreslåtte tomter.
 - Strengere føringer for hvordan tiltak skal gjennomføres i myr.
 - Ved politisk behandling etter 2. gangs høring vedtok HU-LMT å ta ut ytterligere 6 tomter som lå inne med deler av tomtearealet i myr (i tråd med AR5 - kartlag myr).

Vann og avløp:

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

Grønne fellestiltak

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

Endret reguleringsplangrense

- Som følge av endringer i struktur for gjennomføring av grønne fellestiltak er plangrensene noe justert slik at det enkelte tiltak faller helt og holdent innenfor et planområde. Dette har bla. medført at Kulturminneområdet hensynsone 730 nå helt og holdent ligger innenfor

reguleringsplanområdet Huldreheimen. Føringer til behandling av kulturminner fra Kulturarvenheten hos Innlandet Fylkeskommune er dermed overført til reguleringsplan for Huldreheimen.

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

1.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

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

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger og Statlige planretningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

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

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

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

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

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

2.2 Regionale planer

Innlandsstrategien 2024 – 2028

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

Regional plan for samfunnstryggleik 2023–2035

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

Regional plan for klima, energi og miljø 2023–2030

Planen utformer og konkretiserer en offensiv klima- og miljøpolitikk for Innlandet. Klima- og miljøhensyn skal veie tungt i alle samfunnsspørsmål, men skal tilpasses at vi lever i by og bygd. Innlandet skal ta en ledende posisjon i det grønne skiftet og sirkulærøkonomien, og omstille seg til bruk av fornybar energi. Det handler om å forvalte naturressursene på en bærekraftig måte og skape nye arbeidsplasser.

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027 Innlandet & Viken Vannregion

«Vårt verdifulle vann»

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

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

2.3 Eksisterende planer i området og sammenheng mellom fremtidige reguleringsplaner.

Kommunedelplan for Synnfjell Øst

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

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

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

Tilstøtende vedtatte og fremtidige reguleringsplaner:

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

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

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

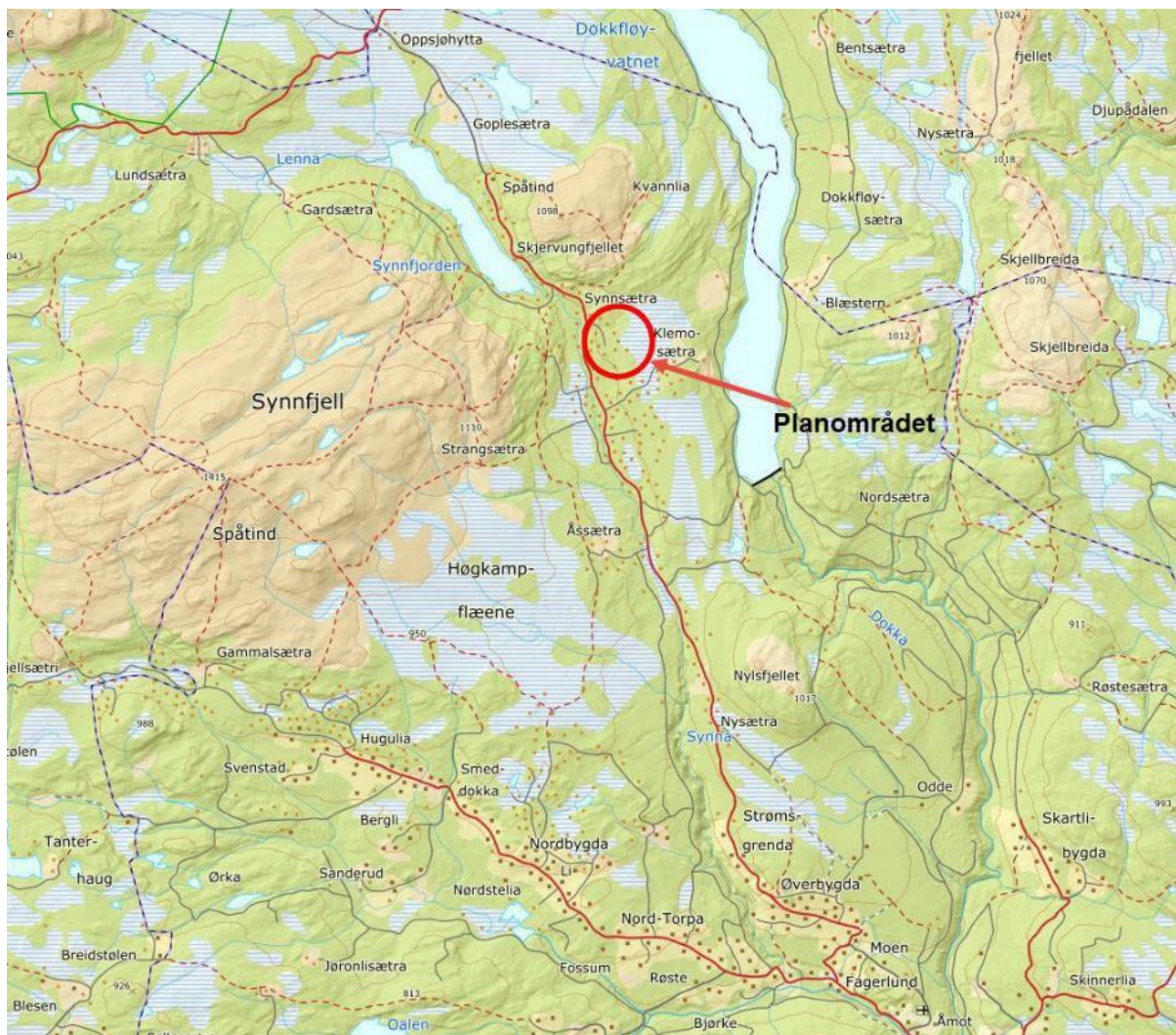
3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Huldreheimen ligger nord i Nordre Land kommune, ved foten av Synnfjell.

Planområdet er i hovedsak avgrenset av fylkesvei 2436 Synnfjellvegen og elva Synna i vest, myrområder i øst, mot nord møter man mer utfordrende terreng under Skjervungfjellet og mot sør ligger planområdet for Klemosætervegen.

Hovedadkomsten til planområdet er fra fv. 2436 via Vesleslåttvegen.



Planområdets plassering



Utsikt fra øvre del av planområdet mot Synnfjellet

3.2 Topografi, landskapstrekk, vegetasjon, landbruk og beiterett

Planområdet ligger dels innunder Skjervungfjellet og Veslefjellet, og i likhet med planområdene for Klemosætervegen og Storslåtte har planområdet en underordnet beliggenhet i det store landskapsrommet. Bebyggelsen bryter ingen silhuetter. Terrengtet heller fra øst mot vest. Planområdet er pr. nå ikke eksponert i forhold til fjernvirkning, men vil med ny bebyggelse ovenfor eksisterende bebyggelse bli noe mer eksponert da bakenforliggende terreng i hovedsak er bestående av myrlandskap. Det er viktig med god terrengtilpasning for å på best mulig måte ivareta det skrånende terrengtet og eksponering mot myr.

Området er slakt hellende fra ca. 775 – 865 moh. Terrengtet er vestvendt og har gode sol- og klimaforhold.

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

Boniteten er i all hovedsak impediment til lav.

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

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

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

Beiteområdet omfatter reguleringsplanområdet Huldreheimen.



Foto fra typisk myrparti og eksisterende eldre hytte i midtre del av planområdet.



Bonitetskart

3.3 Eiendom og eierforhold

Planområdet er sammensatt av i hovedsak 3 eiendommer.

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

3.4 Eksisterende infrastruktur

Trafikk/adkomst

Hovedadkomsten til planområdet er via Vesleslåttvegen som tar av fra fv. 2436 Synnfjellvegen i nord. Fylkesvegen er av eldre standard uten midtlinje, relativt lite trafikkert med en ÅDT på 600 (vegkart.no). Fartsgrensen forbi planområdet er 80 km/t. Fv. 2436 ender like nord for Spåtind Fjellstue. Videre innover fjellet er kommunal veg Oppsjøvegen som fører frem til kryss med fv. 2442, vinterstengt rett nord for Spåtind Fjellstue.

Innenfor planområdet er det fire eksisterende samleveier ut fra fv. 2436. I tillegg er det tre mindre avkjørsler. Avkjørselen til Vesleslåttvegen ligger i en kurve, men denne og de andre adkomstene har relativt god sikt i begge retninger. Det er ikke registrert ulykker i forbindelse med avkjøringene.

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

Vann- og avløpsnett

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

Strøm

Det er lagt strøm inn i planområdet. Etna nett AS og Vokks Kraft AS har konsesjon for nettutbygging og levering av strøm i området.

Bebyggelse

Innenfor planområdet er det flere fritidsboliger oppført de siste 30 – 40 årene. De er i all hovedsak oppført i tradisjonell stil med mørke farger. Bebyggelsen er konsentrert langs Vesleslåttvegen, Vesleslåtthøgda, i tillegg til stikkvegene inn fra Synnfjellvegen: Kolbrennervegen, Synndammen og Kolbrennerflåa. Tomtene varierer i størrelse, og det er flere festetomter.

3.5 Kulturminner - Kjente registreringer

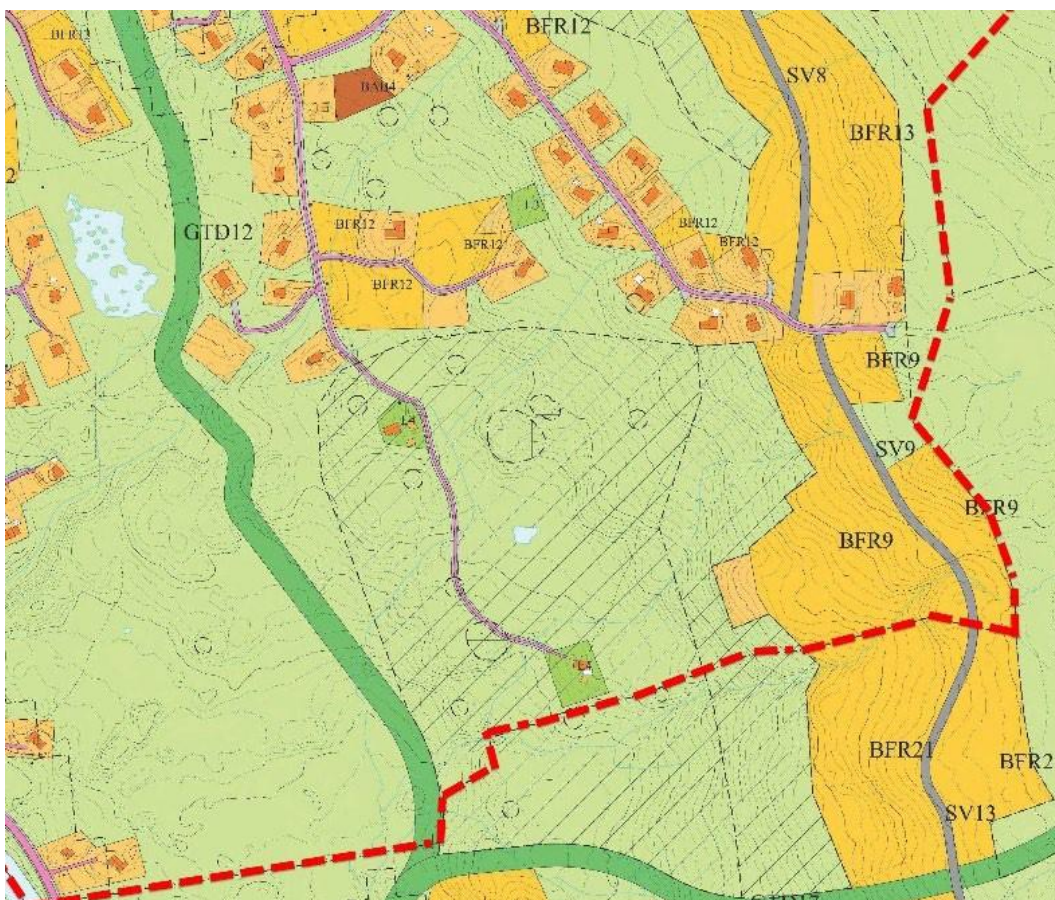
Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

I forbindelse med reguleringsplan for R2 Vesleslåtte ble det gitt dispensasjon for 9 kulturminner etter kml. § 8, 4.ledd.

Det er i etterkant av dette registrert flere kulturminnelokaliteter innenfor planområdet.

I kommunedelplanen er det lagt inn et overordnet grep når det gjelder bevaring av kulturminner. Det er lagt til rette for registrering og bevaring av kulturminner i et stort, sammenhengende område vest for Synna og ett innenfor dette planområdet jf. skravur i figuren under. Kulturminner inne i og innimellom utbyggingsområdene i planområdet søkes frigitt.

Nordøstre del av planområdet ble ikke befart i sammenheng med kommunedelplanarbeidet, men ble befart sommeren 2019. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.



Uttrekk fra kommunedelplanen - Hensynssone for kulturmiljø i sørøstre del av planområdet.

3.6 Biologisk mangfold

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

Det er foretatt søk i Miljødirektoratets naturbase uten treff innenfor planområdet. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter. Området har noe areal som kan betegnes som fuktig skogbunn, men dette har ingen registrert verdi.

Av observerte tegn etter arter er det registrert harelort, fra Skoghare (*Lepus timidus*) som er oppført på rødlista. Ellers er det mye elg i området. Det er ikke foretatt egen naturmiljøregistrering for planområdet, da dette er vurdert i overordna planer.

3.7 Rekreasjons- og friluftsområder

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

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

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

Skiløyper

Det går i dag en skiløype gjennom planområdet i retning nord – sør med forbindelse mot Skjervungfjellet i nord og Spåtind i vest. Dessverre har flere av løypetraseene inne i byggefeltene mange krysningspunkt med kjøreveier. Dette er trafikkfarlige punkter som vil øke i fare ved økt trafikk. Denne planen legger til rette for alternative løsninger for interne skiløyper med m.a. færre kryssinger av brøytet vei.

I Synnfjellområdet generelt er det kjørt opp ca. 330 km med skiløyper.

3.8 Barn og unge

Området brukes i dag blant annet av barnefamilier.. Nærmeste tilrettelagte areal for lek er utenfor Synnfjellporten og Spåtind hotell, begge ca. 3,5 km fra planområdet, men det er flere bakker/områder – utenfor veiene – som er godt egnet for lek og aktivitet. En fortetting må ivareta forholdet til tilgjengelighet til urørt natur og fri lek.

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

Det er ikke registrert spesielle miljøforhold innenfor planområdet men Synnfjellvegen er registrert med gul støysone langs veien. Denne er regulert inn i planen som en hensynssone.

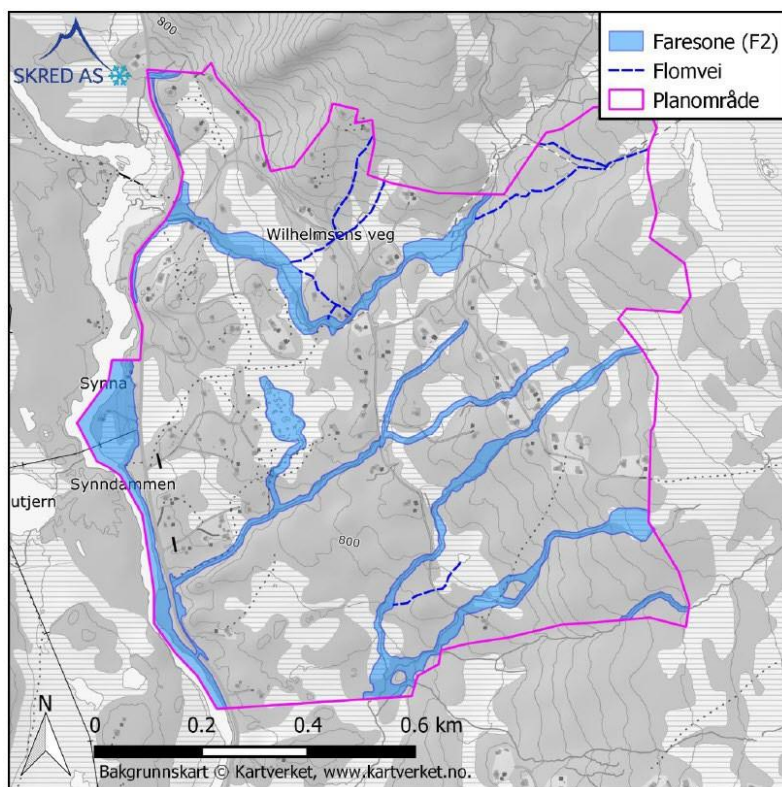
3.10 Skred- og flomfarekartlegging

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

Videre er det gitt bestemmelser for flomfaresonene i bestemmelsene og disse er vist i plankartet.

Veier, stikkrenner, bruer og andre konstruksjoner som krysser eller påvirker bekkene skal ha en kapasitet som tilsvarer minimum 200-årsflom. Kapasitet kan blant annet sikres ved å definere lavbrekk på veibanen i kombinasjon med kulverter av god dimensjon. Utforming av kryssingene skal vektlegges i forbindelse med detaljprosjekteringen for å sikre tilstrekkelig kapasitet.

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



Flomfaresoner. Planområdet med rosa avgrensning (Skred AS)

3.11 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. ROS-analysen er vedlagt.

3.12 Lokaliseringsfaktorer

Infrastruktur

En god del av planen vil være fortetting av eksisterende hyttefelt. Mye av området er derfor tidligere tilrettelagt med vei og til dels VA. Veisystemet har grusdekke og vil i hovedsak tåle økningen i antall hytter, men det vil være behov for bredding av hovedaksen gjennom planområdet. FV2436 passerer gjennom vestre del planområdet.

Servicetilbud

Synnfjellområdet er kjent som hytte- og friluftsområde. Det er flere typer servicetilbud rettet mot turisme, heriblant Synnfjellporten med sine serveringsmuligheter. Lengre nord ligger Spåtind Fjellstue med svømmeanlegg og skibakker.

Lokalklimatiske forhold

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

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Endringer i planmaterialet

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

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

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

Hovedelementet som ble endret allerede før 1. gangs høring er adkomst gjennom området. Planbeskrivelsen beskriver nå planforslaget slik det er vedtatt både ved 1. og 2. gangs behandling. For full beskrivelse av alternative løsninger og vurdering av disse vises det til saksfremlegg i sak 37/22 og 67/22 med tilhørende vedlegg.

Ved behandling av planen etter 2. gangs høring er det gjennomført en ny vurdering av bruk av myr til utbyggingsformål i tråd med brev fra Kommunal- og distrikts DPE den 08.10.2025 «Oppfølging av plansaker som legger opp til nedbygging av natur» og innspill gitt av Innlandet Fylkeskommune ved 3.revisjon av kommunedelplan Synnfjell Øst. HU-LMT vedtok basert på kommunedirektørens vurderinger å ta ut 6 tomter som lå inne med deler av tomtearealet i myr (i tråd med AR5 - kartlag myr).

4.2 Endringer i forhold til kommunedelplan

Forholdet til myr og sårbare naturmiljø:

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

Gjennom planprosessen er omfanget av myr brukt til utbyggingsformål redusert fra 36 daa i KDP til 9 daa i reguleringsplanforslaget.

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

Forhold til overordnet va-plan

KDP innehar en overordnet va-plan som legger til grunn en helhetlig va-løsning for eksisterende bebyggelse og fremtidig utbygging. En slik utbygging vil ta tid og innebærer i dagens marked et stort risikomoment mht. høye investeringer. For å sikre en samfunnsøkonomisk bærekraftig oppstart er det derfor gjennom reguleringsplanene lagt til rette for midlertidige VA-løsninger i påvente av utbygging av overordnet va-plan.

Justering av plangrense

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

4.3 Generelle grep i planløsningen

Tomtestrukturen er satt opp med bakgrunn i flere ulike hensyn. Under utarbeidelsen av tomtestrukturen vil det alltid være en balansegang mellom private ønsker, offentlige krav og veiledere, hensynet til naboer og topografi og natur. Under følger en punktvis liste over de generelle grepene som er gjort.

- Tomtestrukturen er utarbeidet med bakgrunn i kommunedelplan for Synnfjell Øst.
- Det er gjort justeringer mot større myrer, større bekker og andre viktige naturområder.
- Aktiv bruk av byggegrenser for å tvinge større avstand mellom bygninger for å gi mer luft og mulighet for grønne smett mellom bebyggelsen.
- Utnytte infrastruktur godt slik at man unngår unødvendige inngrep i naturen
- Det er utarbeidet helningskart for å påse at tomtene er byggbare uten store terrenginngrep.
- Grøntarealer mellom tomter slik at flertallet av tomtene har enkel tilgang til natur og friluftsområder.

4.4. Grønnstruktur, turveier og skiløyper

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

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

For hele området Huldreheimen – Nordrumsætra planlegges det tilførselsløyper inne i feltene for å legge til rette for kort avstand fra hytter til skiløyper. Disse tilførselsløypene blir i enkelte områder regulert smalere enn hovedløypene og kan lettere plasseres inn i mellom hyttegrupper.

For å fjerne trafikkfarlige punkter er det jobbet med å justere eksisterende løyper og finne nye løypetraseer som har så få krysningsspunkt med kjøreveier som mulig. Dette gjør at det blir noe mindre sammenhengende løypenett i nedre del av bebyggelsesområdene, men alle hyttene har allikevel kort vei til tilførselsløyper. Ski ut/inn ivaretas med tilførselsløyper ut fra enden av veinett og bebyggelsesområder.jf. Temakart «Tur ruter sett i sammenheng».

4.5 Barn og unge

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

Den beste ivaretagelsen for barn og unge er lek i urørt natur. Planen legger derfor opp til god og trafiksikker tilgang til naturområder. Det er særlig grepene med å forby oppsetting av gjerder samt reguleringen av grønne smett som gir enkel tilgang fra hyttene ut i urørte områder. For å

legge til rette for gangruter, reguleres det inn gangvegforbindelser mellom kjøreveger innenfor planområdet og på tvers av tiliggende planområder.

I denne planen blir det satt av ett område for møteplass, med krav til å opparbeide akebakke, gapahuk og sittegrupper. En tradisjonell lekeplass med apparater er erfaringsmessig ikke hensiktsmessig da vedlikeholdet blir mangelfullt over tid.

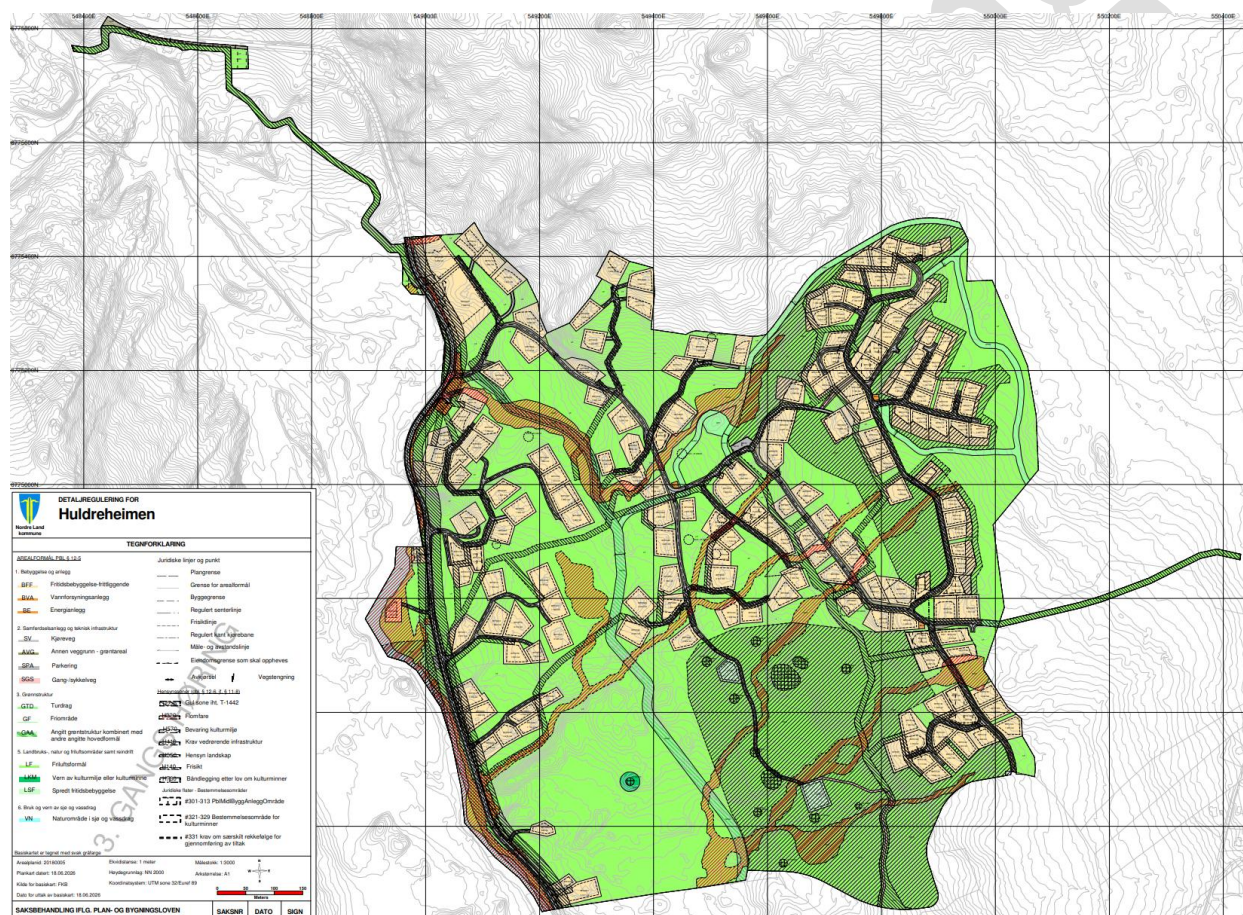
Det presiseres at LF-regulerte arealer også kan brukes til bålplasser, gapahuker og akebakker.

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

4.6 Kulturminner

Kulturminner inne i og innimellom utbyggingsområdene i planområdet søkes frigitt.

4.7 Bebyggelse og anlegg



Forslag til reguleringsplan (plankart) for Huldreheimen

Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)

Ny bebyggelse vil bestå av frittliggende fritidsboliger. Det er regulert 88 eksisterende, 92 nye frittliggende fritidstomter.

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

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

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

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

Alle områder er videre befart mht. å vurdere og registrere myr både mht. dybde/beskaffenhet men også utstrekning og randvegetasjon. Det er gjort en vurdering av hvilke myrdrag som er berørt av tidligere utbygginger (bebyggelse, grøfting ol.) og som dermed allerede er drenert eller endret på annen måte. Samtidig er det vurdert hvilke myrområder som ikke er berørt / mindre berørt. I tillegg til å bevare myrdrag er det lagt vekt på å bevare randvegetasjon der bla. tomter og særlig byggegrenser er lagt slik at randvegetasjon skal bevares.

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

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

Eksisterende fritidsboliger

Eksisterende hyttebebyggelse er gitt tilsvarende bestemmelser som ny bebyggelse – uavhengig av eksisterende hytte- og tomtestørrelser. Byggegrenser er vurdert ut fra helningskart og eiendomsgrenser.

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

Landskap

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

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

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

Fjernvarme/Solcelleanlegg

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

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

4.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger (SV1, SV302-315)

Synnfjellvegen (Fylkesveg 2436) er i dag opparbeidet i 5,5 – 6 m bredde. Regulert vei tar høyde for noe breddeutvidelse av kjørebanelen, og er hovedsakelig 6,5 m, med utvidelse i svingene.

Det reguleres stenging av avkjørslene til to hytter langs fylkesveien i nord. Disse hyttene får regulert nye adkomster via ny adkomstvei.

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

Interne veger

Hovedadkomsten fra Fv. 2436 Synnfjellvegen vil fortsatt være via eksisterende avkjøring til Vesleslåtvegen. Denne fungerer som hovedadkomst og samlevi helt opp til nytt tomteområde. Veien er tidvis noe smal og det er derfor lagt inn rekkefølgekrav om breddeutvidelser før nye tomter fradeles.

Interne veger innenfor planområdet skal bygges etter Normaler for landbruksveier. Dimensjonerende aksellast er 13 tonn på brukar og 10 tonn på veg.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer på pluss minus 0,5 meter i horisontal og vertikalplanet for å sikre minimale terrenginngrep.

Stigningen på vegen skal ikke overstige 10 %, men på strekninger inntil 50 meter kan de ha stigning på 12% over rette strekninger. Skjæringer og fyllinger vil revegeteres med stedegen vegetasjon.

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

Gang og sykkelsti (SGS)

Det etableres en grusdekket gang- og sykkelforbindelse (SGS2) i forlengelsen av eksisterende SV331 gjennom LF område over mot eksisterende veinett innenfor planområdet Klemosætervegen. Turveien går gjennom et område avsatt til hensynsone kulturminner, men berører ikke direkte kulturminner. Turveien er i hovedsak sammenfallende med ny vann- og avløpstrase.

Forbindelsen gi et godt alternativ for gående i området til rundturer innenfor planområdene Huldreheimen og Klemosætervegen. Turveien stenges med bom for å forhindre biltrafikk.

SGS1 er en sammenbinding av kjørevei fra Klemosætervegen.

SGS3 er tilrettelegging for enkle turruter innenfor byggefeltet.

Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn grøntareal fungerer som grøfteareal, samt område for skjæring og fylling. Arealet skal ikke tilsås.

Parkering (SPA)

Reguleringsplanen inneholder i en felles parkeringsplass. Dette er eksisterende p-plass i midten av planområdet tett på skiløypenettet og møteplass.

Energianlegg/-trafo

Det er etablert trafostasjon i krysset Vesleslåttnvegen/Vesleslåttnlia.

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

Vann og avløp

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

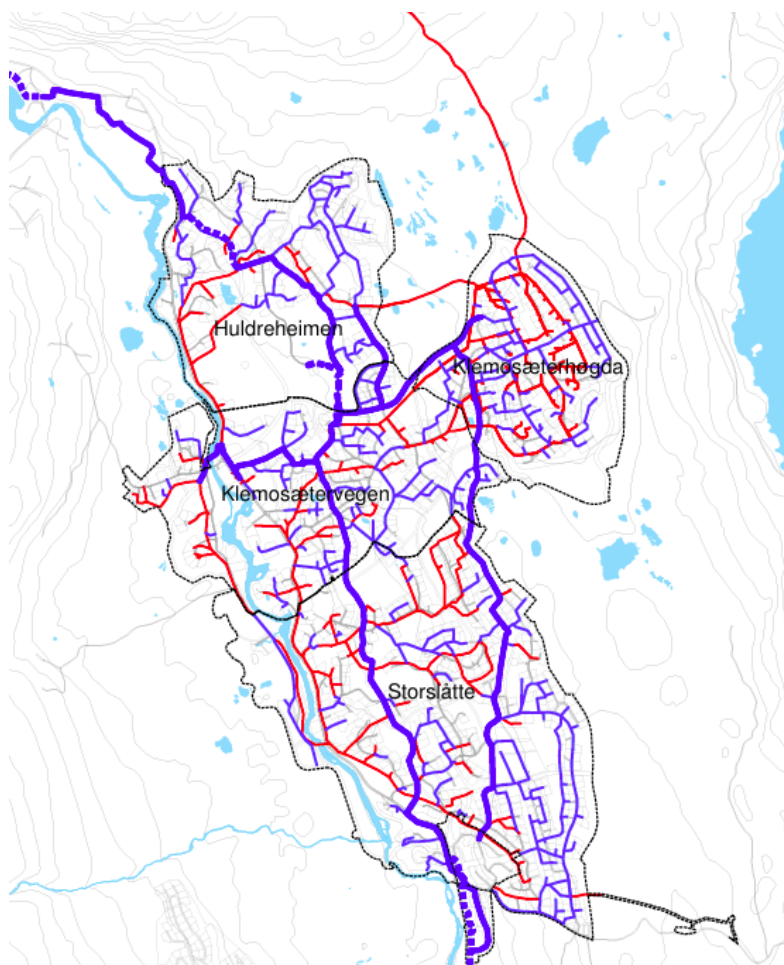
Det er gitt føringer til hensynssonen. Bestemmelsene gir føringer for hva som tillates innenfor hensynssonene med hensyn til å sikre minst mulig terrenginngrep, sikring av infrastrukturen og tilbakeføring av natur.

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

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

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

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



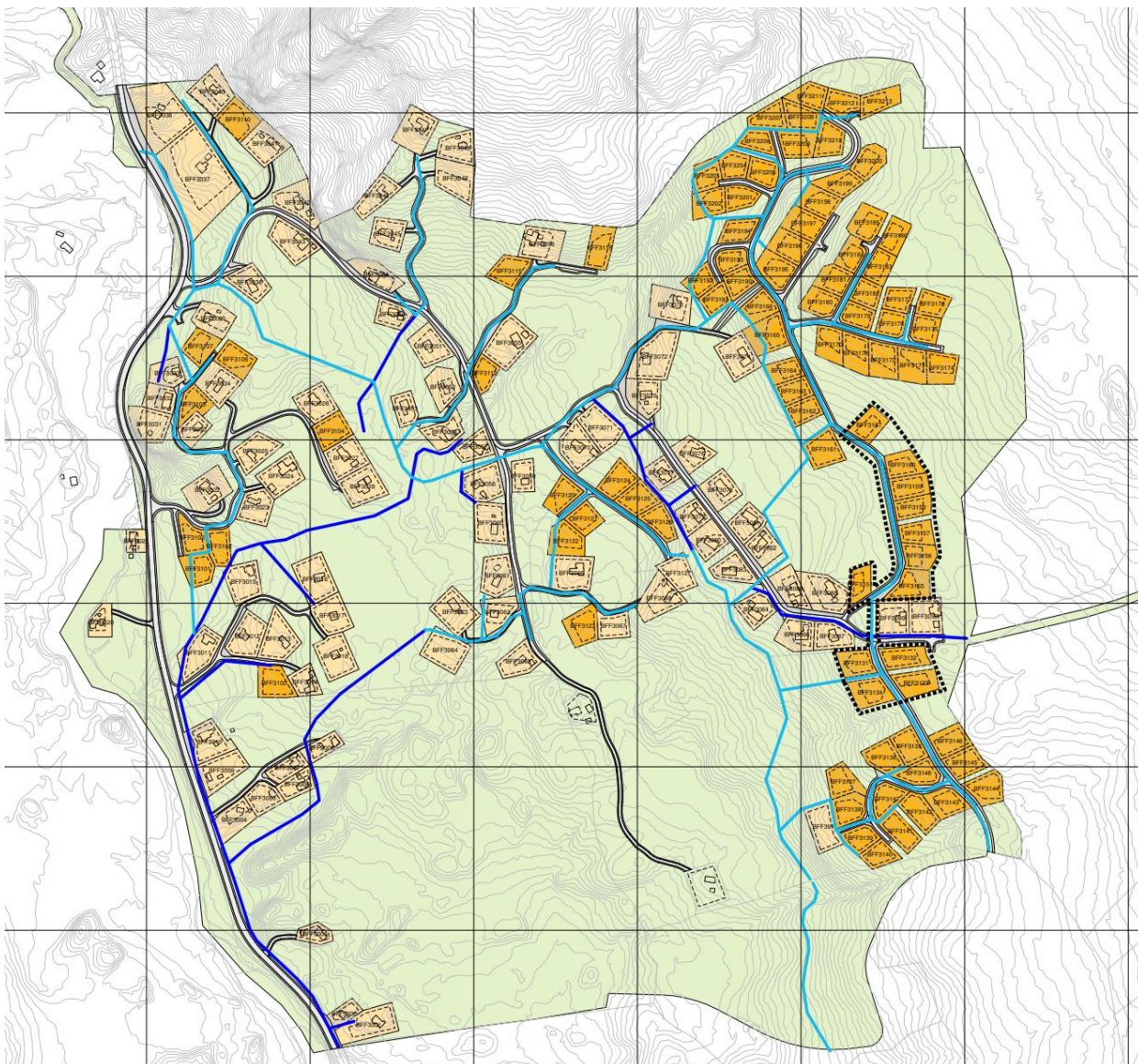
Midlertidige va-løsninger

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

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

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

Nedenfor vises en illustrasjon med 1 felt (innenfor svart stiplet linje) som potensielt kan benytte muligheten for midlertidige va-løsninger. Innenfor reguleringsplanområdet Huldreheimen blir det åpnet opp for 10 enheter med midlertidige va-løsninger.



Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt.

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

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

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

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

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

Det er også følgende rekkefølgekrav:

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

4.9 Grønnstruktur

Turdrag/skiløype (GTD og GAA)

GAA er en helårs turvei, som skal opparbeides i samsvar med bestemmelsene. GTD er skiløyper, der det ikke skal gjennomføres tiltak i grunnen, se bestemmelsene.

Det er lagt inn flere tilførselsløyper (GTD) inn mellom byggeområdene der det ligger til rette for det. Tilførselsløypene gir mange direkte tilgang tett ved hyttene. Disse ligger hovedsakelig på myr. Det skal ikke utføres tiltak i terrenget.

Det skal etableres skiløypenett som kobles på det øvrige løypenettet i området. Eksisterende løyper er i størst mulig grad beholdt etter dagens trase, men med noen justeringer mht. krysningspunkt med eksisterende veier.

Skiløypene innenfor planområdet gir de fleste hytter kort vei til hovedløypenettet.

GAA2 er en turveitrase som skal etableres som en 3 meter bred grustrase som også skal kunne fungere som både tidligløyper på vinterstid samt en hardtråkket side for gående – en såkalt vintervandre vei. Det skal etableres skilter som viser at traseen skal benyttes til begge funksjonene.

Bestemmelsene gir detaljerte krav til terrenginngrep og massehåndtering i forbindelse med opparbeidelse av ny hovedtrasé GAA2.

Park (GF)

Det er lagt inn et areal for opparbeidelse av møteplass. Møteplassen skal inneha gapahuker, sitteplasser og bålmuligheter. Arealet er lagt slik at det vil være enkelt å tilrettelegge trafikksikker akebakke inntil møteplass. Arealet skal sikres med adkomst via skiløyper vinterstid og via tilrettelagt turvei sommerstid (universelt utformet kloppet sti i GTD3).

4.10 Landbruk, natur og friluftsområder

Friluftsmål (LF)

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

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

Beiterett

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

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

4.10 Hensynssoner, faresoner, båndleggingssoner og bestemmelsesområder

Sikringssone friskt (H140)

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

Faresone flom (H320)

Det er gjort en vurdering av overvann og flom innenfor planområdet² i tillegg til at Norconsult har utarbeidet flomberegning for Synnavassdraget³ Hensynssonene fra rapportene er innarbeidet i plankartet. Flomsonene er vurdert etter 200-års flom + 40% klimapåslag.

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

² Skred AS: Vurdering av flomfare og overvannshåndtering for H810_3 Huldreheim, datert 20.12.2019

³ Norconsult AS: Flomberegninger Synna og Strangen, Oppdrags.: 5186119, datert 1.7.2019.

Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur (H410)

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

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

Hensynssone landskap (H550)

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

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

Kulturminneområde Huldreheimen/Klemosætervegen (H570)

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

Båndleggingssoner for kulturminner (H730)

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

Bestemmelsesområder – midlertidig bygge- og anleggsområder (#301-313)

Det etableres flere områder for midlertidig anlegg og riggområder. Områdene vil kun bli benyttet i forbindelse med utbyggingen innenfor planområdet til Huldreheimen og skal istandsettes etter endt

utbygging. Bestemmelsene forklarer hvilke anleggsområder som skal benyttes tilhvilke tiltak og bl.a. hvordan de skal sikres.

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

Bestemmelsesområder – arkeologisk kulturminner (#321-329)

Det er 9 bestemmelsesområder med kulturminner. Samtlige er omsøkt «frigitt». Innlandet Fylkeskommune avd. Kultur – Arkeologi gir dispensasjon fra automatisk fredning til samtlige kulturminner dersom følgende vilkår/tekst legges inn i planbestemmelsene:

Hele planområdet er undersøkt etter kml § 9.

Kulturminner som bevarer vises med båndleggingssone kulturmiljø og kulturminner H730.

Kulturarv, Innlandet fylkeskommune gir tillatelse til inngrep i de ni kullgropene (id 92648, id 92656, id 92657, id 92658, id 92659, id 92660, id 92672, id 180705 og id 262474) uten vilkår om ytterligere arkeologisk utgraving.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §8, andre ledd. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Bestemmelsesområder for midlertidig byggeområde (#331)

Arealfester 1 område med mulighet for midlertidig va-løsninger for håndtering av avløp og slukkevann.

5. Konsekvenser av planforslaget

5.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Overvann, flom

De er foretatt overvannsvurdering og vurdering av flom (Skred AS), vedlagt planbeskrivelsen.

Konklusjonen i rapporten er som følger:

Elva Synna samt 4 kryssende bekker utgjør en potensiell flomfare for planområdet til H810_3 Huldreheim. Planlagt bebyggelse faller i utgangspunktet innenfor sikkerhetsklasse F2 i TEK §7-2 som medfører at største årlige sannsynligheten for flom skal være mindre enn 1/200. Basert på flomberegninger, hydrauliske modelleringer og GIS-analyser er det utarbeidet faresoner for estimert 200-årsflom. I utgangspunktet anbefales det å legge ny bebyggelse utenfor faresonen. Dersom det skal etableres bebyggelse innenfor faresonene må det utføres risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Ved praktisk bruk av faresonene skal det benyttes en ekstra sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter.

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

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

Rapporten fra Skred AS er fulgt opp med en detaljert plan for overvann som viser behov for omlegging av vannveier.

Kulturminner

I forbindelse med kommunedelplanarbeidet er det gjennomført kulturminneregistrering i planområdet. Det vises til kapittel 3.5. Reguleringsplanen viderefører i hovedsak kommunedelplanens overordnede grep når det gjelder bevaring av kulturminner – med hensynssone H570. Øvrige kulturminner innenfor planområdet dispenseres fra automatisk fredning.

Landskap

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

Det er laget et helningskart og snitt der mulig plassering av ny bebyggelse er vist. Det unngås å berøre partier brattere enn 1:4 og hovedvekten av ny bebyggelse kan plasseres der terrenget er slakere enn 1:6, noe som gir lite terrenginngrep.

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

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

Fjernvarme

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

5.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven

§§ 3, 7 og 8

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

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

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

§ 10

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

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

§§ 9, 11 og 12

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

5.3 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Konklusjonen er gjengitt her: Risiko og sårbarhet i planområdet er stort sett knytta til slukke vann, flom, overvann og trafiksikkerhet. Planforslaget utformes i samsvar med gjeldende planbestemmelser som vedliggjer i planen.

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

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

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

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

5.4 Avbøtende tiltak

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

6. Vurdering av innkomne merknader ved varsel om oppstart

Det er kommet 5 innspill fra regionale myndigheter og 13 innspill fra private/naboer. Uttalelsene fra naboer omhandler stort sett samme tema, og kommentarene til disse er derfor gjort samlet til slutt.

Vurderinger nedenfor er gitt av forslagsstiller.

Nordre Land kommune har ikke vært enig i alle tilbakemeldingene som er gitt av forslagstiller. Derfor er ikke alle forslagstillers kommentarer innarbeidet i planmaterialet.

Kommunedirektøren er kjent med at det er levert flere private innspill ved varsel om oppstart, som ikke er omtalt av forslagsstiller. Flere av disse innspillene ønsker ikke ny nordre vei. Problemstillingene som omtales i innspillene er behandlet i sak 37/22. Kommunedirektøren presiserer at samtlige berørte parter gis mulighet til å levere nye innspill ved offentlig ettersyn, og at innspillene må ta utgangspunkt i de dokumenter som blir lagt frem til ettersyn.

6.1 Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Innlandet (FMI), 27.2.2019

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

Forslagsstillers kommentar:

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

Statens vegvesen (SVV), 21.1.2019

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

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

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

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

Forslagsstillers kommentar:

En avkjørsel i nord skal stenges. For øvrig planlegges eksisterende adkomster benyttet videre. Det tilrettelegges også for å stenge en avkjørsel utenfor planområdet da eiendommen får ny adkomst fra sør.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at kryssutforming skal avklares med veieier.

Oppland fylkeskommune, 19.2.2019

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

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

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

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

Undersøkelsesplikten iht. kml. § 9 er oppfylt bortsett fra et område i nordøstre hjørne som ikke tidligere er befart. I LIDAR-modellen ses flere mulige kulturminner, og det må gjennomføres befarings før OFK gir uttalelse ved høring av planen. I forbindelse med vedtatt reguleringsplan for R2 Vesleslåttet (2003) ble 9 kulturminner gitt dispensasjon for etter kml. § 8, 4. ledd, og skal ikke innarbeides i ny reguleringsplan. Øvrige kjente kulturminner ble regulert til bevaring. I forbindelse med kommunedelplanarbeidet er det registrert ytterligere kulturminner, og det er registrert ulovlige inngrep i bevaringsområder som ble regulert i 2003. Askeladden er oppdatert med korrekt vernestatus for alle lokalitetene.

Opprettholder anbefaling om at det søkes dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd for 9 kjente kullgroper i planområdet. Det er stor fare for ytterligere skade på kulturminnene. Det er arbeidet ut fra et overordnet grep når det gjelder bevaring av kulturminner i Synnfjell Øst, med tilrettelegging for bevaring av et stort sammenhengende område vest for Synna. Kulturminner inne i, og innimellom utbyggingsområdene kan frigis. Unntatt fra dette prinsippet er enkelte bevaringsområder med en viss størrelse og beliggende med god avstand til utbyggingsområder, som H570_3 i Huldreheimen.

Forslagsstillers kommentar:

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

Planforslaget viderefører i hovedsak kulturminneområdet i sør **bortsett fra et foreslått tomteområde i den øvre delen.** Planforslaget sendes inn før befaringsrapport er klar.

NVE, 6.2.2019

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

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

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

Det vises til NVEs veiledere og verktøy.

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

Forslagsstillers kommentar:

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

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 17.1.2019

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

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

6.2 Private organisasjoner/naboer:

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsene er kommentert samlet.

Synnadalen hyttelag, 7.2.2019

Forstår det slik at skiløypa Krokhølrunden skal legges om nærmere Vesleslåttings grense og at det blir en bratt nedkjøring i forhold til den tidligere løypa.

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

Mottar gjerne en tilbakemelding på henvendelsen.

Bente og Arnvid Nordhaug (udatert)

Stiller seg svært kritiske til valg av anleggsvei og senere permanent bruk av Vesleslåtthøgda som vei til det nye feltet.

1. Valg av trasé for anleggsvei

80 nye hytter gir en stor økning av trafikken på Vesleslåtthøgda. Dette strider mot vanlig praksis som er å ikke lede anleggstrafikk og permanent trafikk gjennom eksisterende felt. Eksisterende vei er ikke dimensjonert for utbyggingen. Veien brukes også som adkomst til skiløypene, og rekreasjon. Utbyggingen vil gjøre dette farlig. Forventer at kommunen sikrer en planlegging som fremmer folkehelse og samfunnssikkerhet.

Foreslår at ny vei legges langsetter myrkanten fra veien Vesleslåttilia/Vesleslåtthøgda og opp til høyre for skiløypa. Det nye området vil dermed få kortest mulig atkomst og ikke belaste Vesleslåtthøgda.

2. Sammenkobling Klemosætervegen

Sammenkobling er i utgangspunktet positivt, men bare dersom det ikke blir gjennomgangstrafikk for biler. Ved sammenkobling vil trafikken øke ytterligere. Hytter i øvre del av Klemosætervegen vil benytte Vesleslåtthøgda/lia/høgda fordi det bl.a. er kortere fra hovedveien (fylkesveien). Ønsker for øvrig ny tilførselsløype til hovedløypenettet og tursti i forlengelsen av Vesleslåtthøgda opp mot Klemosæterhøgda.

Lars Eskildsen, 10.1.2019

Er kritisk til kort frist for møte og synspunkter.

Ved kjøp av tomt 83/165 i 2009 ble det opplyst av daværende grunneier at det ikke skulle bygges noe mellom tomten og nabotomten 83/176. En vei i det aktuelle området samt sørover mot Klemosætervegen vil medføre vesentlig mer trafikk forbi eksisterende hytter. Hytta ble kjøpt på grunn av fin utsikt, lite trafikk og få hytter. Ønsker flere nabohytter velkommen, men ikke veivalget.

Hanne Siverts, 16.1.2019

Er meget forundret over at det er planlagt å benytte Vesleslåtthøgda som adkomst. Veien er i dag blindvei til 18 hytter, og benyttes til turer, aking, sykling, transport til skiløyper mm.

Å benytte veien til 80 nye hytter vil forringe området kraftig. Først med anleggstrafikk og deretter økt hyttrafikk til 100 hytter til sammen. Dette strider mot vanlig plan-prinsipp. Veien er heller ikke dimensjonert for en slik utbygging, og det vil gå ut over trafikksikkerheten.

Monika og Frank Holen, 21.1.2019

Stiller seg svært kritisk til å bruke Vesleslåtthøgda som både anleggsvei og senere permanent vei til det nye hytteområdet. 80 nye hytter betyr seks- til syv-dobling av trafikken på Vesleslåtthøgda. Det strider mot gjeldende praksis å lede ny trafikk gjennom eksisterende felt. Trafikksikkerheten vil bli svært mye dårligere. Å bruke veien til gange, ski og aking vil bli farlig. Miljøet langs veien er i dag verdifullt. Den økte trafikken vil være sårbar for miljøet og forringe området samt føre til konflikter.

Sammenkobling med Klemosætervegen er positivt dersom det ikke blir gjennomkjøring for biler.

Det må derfor under alle omstendigheter være best dersom anleggsvei og senere permanent vei legges utenom Vesleslåtthøgda.

Ønsker for øvrig nye turstier velkommen, og håper på en ny tilførselsløype til hovedløypenettet.

Trond Bøhler, 23.1.2019

Stiller seg svært kritiske til valg av anleggsvei og senere permanent bruk av Vesleslåtthøgda som vei til det nye feltet.

1. Valg av trasé for anleggsvei

80 nye hytter gir en stor økning av trafikken på Vesleslåtthøgda. Dette strider mot vanlig praksis som er å ikke lede anleggstrafikk og permanent trafikk gjennom eksisterende felt. Eksisterende vei er ikke dimensjonert for utbyggingen. Veien brukes også som adkomst til skiløypene, og rekreasjon. Utbyggingen vil gjøre dette farlig. Forventer at kommunen sikrer en planlegging som fremmer folkehelse og samfunnsikkerhet.

Foreslår at ny vei legges langsetter myrkanten fra veien Vesleslåtthøgda/lia/høgda og opp til høyre for skiløypa. Det nye området vil dermed få kortest mulig atkomst og ikke belaste Vesleslåtthøgda.

2. Sammenkobling Klemosætervegen

Sammenkobling er i utgangspunktet positivt, men bare dersom det ikke blir gjennomgangstrafikk for biler. Ved sammenkobling vil trafikken øke ytterligere. Hytter i øvre del av Klemosætervegen vil benytte Vesleslåtthøgda/lia/høgda fordi det bl.a. er kortere fra hovedveien (fylkesveien). Ønsker for øvrig ny tilførselsløype til hovedløypenettet og tursti i forlengelsen av Vesleslåtthøgda opp mot Klemosæterhøgda.

3. Fradeling av tilleggsareal fra gnr. 83, bnr 18 til utvidelse av gnr. 83. bnr. 162 i Vesleslåtthøgda 39

Viser til korrespondanse med Areal+/Øyvåg Sveum 8. januar og samtale med grunneier på planmøtet 11. januar. Han bekreftet avtale om å få tildelt 250 m² + eventuelt å kjøpe tilleggsareal. Vedlagt innspillet er kartskisse som viser eksempel hvor tomteareal øker fra 1269 til 1652,3 m².

Forslagsstillers kommentar til punkt 3:

Det reguleres nytt tomteområde på nordvestsiden av dagens eiendom. Nøyaktig tilleggsareal fastsettes ikke i reguleringsplanen, men dette kan avklares nærmere med grunneier.

Sarah Hess og Øyvind Jentoft, 28.1.2019

Har tre hovedinnsigelser:

1. Bruk av Vesleslåtthøgda som ny hyttevei og anleggsvei vil medføre en betydelig trafikkøkning som vil vesentlig forringe nærområdet mht. miljø og trafikksikkerhet, og strider mot vanlige planprinsipper. Veiens beskaffenhet vil utgjøre en betydelig utfordring for trafikksikkerheten ved økt trafikkmengde. I dag inviterer området langs veien til mye uteliv for barna og den er turtrasé for mennesker i alle aldre. Denne idyllen vil bli ødelagt. Stiller seg undrende til å benytte veien til anleggsvei over flere år. Alternativ trasé må vurderes. Det er diskutert en trasé langs myrkanten fra krysset Vesleslåtthøgda/Vesleslåtthøgda og opp til høyre for skiløypa. Slik unngår man anleggstrafikk og det meste av permanent trafikk via Vesleslåtthøgda, og det nye området får kortere adkomst.
2. Ny tilførselsvei mot nord fra Vesleslåtthøgda er lagt over myr-/våtmarksområde rett nedenfor Jentofts hytte. Ser med bekymring på konsekvenser av drenering og anlegging av vei. Dette må utredes spesielt og grundig mhp. effekt for Jentofts hytte. Bekymret for at grunnen under hytta kan endre karakter og synke, eller at det kan oppstå skader på eiendom eller hytte.
3. Det fremgår at tilførselsvei mot syd fra Vesleslåtthøgda skal tilknyttes eksisterende vei i Klemosætervegen. I anleggsfasen vil det være betydelig mindre risiko i fm. anleggstrafikken dersom den ledes til området sør for Vesleslåtthøgda via Klemosætervegen. I nedre del av Klemosætervegen påvirkes ikke omgivelsene av anleggstrafikk i like stor grad. I anleggsfasen bør det sperres for gjennomkjøring fra sør. Det er en mulighet for å la permanent trafikk gå via Klemosætervegen, da med kun sti/gangveiforbindelse til Vesleslåtthøgda. Dette gir betydelig kortere tilførselsvei og redusert trafikk i Vesleslåtthøgda.

Kommentar til punkt 2:

Hytta ligger ca. 2 meter over myra og må antas å være oppført på tørr og sikker grunn. Eventuell bevegelse av vann-nivået i myra vil derfor ikke påvirke byggegrunnen under hytta. På myra forutsettes det noe masseutskifting. Dette vil bidra til å opprettholde stabile grunnforhold på oversiden av veien.

Mona og Rune Nordli, 28.1.2019

Foreslår alternativ adkomst langs myrkanten fra krysset Vesleslåtthøgda/lia/høgda opp i søkket til høyre for skiløypa. Dette for å unngå anleggstrafikk og mesteparten av permanent trafikk via Vesleslåtthøgda. Dette sparer eksisterende hytteiere for trafikk, støy og ubehag.

Opprinnelig plan vil forringe nærområdet og redusere trafiksikkerheten. Trafikkøkningen kan bli betydelig. Dette strider mot vanlig planprinsipp. Eksisterende vei er betydelig trivselsfaktor og gir inntrykk av et setermiljø. En betydelig økt trafikk vil forringe kvalitet og verdi av området. Veiens kurvatur er utfordrende for trafiksikkerheten ved økt trafikkmengde. Ny løsning er diskutert med grunneier og kommunen.

Liv Karin og Øystein Silihagen, 3.2.2019

Ønsker utvikling av nytt hytteområde velkommen, men stiller seg svært kritisk til valg av anleggsvei og permanent vei via Vesleslåtthøgda. Eksisterende vei er ikke dimensjonert for slik trafikk (planlagt trafikkøkning) da den har kurver og høybrekk som gir dårlig sikt. Veien benyttes til aking, gange og sykling, og av mange barn.

Foreslår ny vei til det nye feltet langsetter myrkanten fra krysset Vesleslåtalia/Vesleslåtthøgda opp til høyre for skiløypa. Oppfatter det slik at både kommunen, grunneier og Areal+ synes dette er et godt forslag. I tillegg til at man unngår trafikk gjennom eksisterende felt får det nye hytteområdet kortere vei.

Angående sammenkobling til Klemosætervegen er dette i utgangspunktet positivt, men bare dersom det ikke blir gjennomgangstrafikk for biler. Ved sammenkobling vil trafikken øke ytterligere.

Ønsker for øvrig nye turstier velkommen, og håper på en ny tilførselsløype til hovedløypenettet nedenfor Vesleslåtthøgda og fra øverst i veien mot Klemosætervegen. Har i dag en god adkomst til hovedløypenettet nedenfor Vesleslåtthøgda.

Har generelt inntrykk av god trivsel i området, men ønsker litt forbedring av turstinettet. Ser flere fordeler med utvikling av flere hytter i området. Har stor tro på en god planprosess videre. Fornøyde hytteeiere er god markedsføring for utvikling og vekst.

Torill og Roger Sletta, 7.2.2019

Ønsker utvikling av nytt hytteområde velkommen, men stiller seg svært kritisk til valg av anleggsvei og permanent vei via Vesleslåtthøgda. 80 nye hytter vil påføre hyttegrenda en femdobling av trafikken gjennom området, noe som blir en for stor belastning for en vei som i dag benyttes som fristed for alle som har hytte i grenda til aking, spaserturer og sykling. Denne type aktiviteter vil bli utelukket.

Foreslår ny trasé til det nye feltet langs myrkanten fra krysset Vesleslåtalia/Vesleslåtthøgda opp til høyre for skiløypa. Opplever det slik at både kommunen, grunneier og Areal+ synes dette er et godt forslag.

Sammenkobling mellom Vesleslåtta og Klemosæterveien er i utgangspunktet en god idé, men det må stenges for biltrafikk.

Er for øvrig positive til nye sykkelstier og turveier, da slike aktiviteter kan flyttes fra hovedveien gjennom dalen.

Dag Imsgard, 8.2.2019

Ble orientert på Synnfjellporten 11. januar. Er bekymret for flytting av løypetraseen Krokhølrunden, som er mest benyttet i Synnfjellet. Dette vil medføre bratt og vanskelig nedfart for alminnelige skiløypere.

Tom Brataas, 8.2.2019

Stiller seg sterkt kritisk til valg av anleggsvei og permanent vei via Vesleslåtthøgda. Alternativet som er foreslått (langs myrkanten fra krysset Vesleslåtalia/Vesleslåtthøgda opp til høyre for skiløypa) fremstår som et godt alternativ.

Sammenkobling mot Klemosætervegen fremstår som et unødvendig naturinngrep. Stiller spørsmål ved hva som ønskes oppnådd. Det vil gi økt trafikk og åpne tilgang til hyttefeltene gjennom flere adkomstveier. Ser at det er ønskelig med tursti, men ser ikke at det er nødvendig med bilvei.

Kristin Kopland og Karl Johan Olsen, 8.2.2019

Stiller seg kritisk til valg av anleggsvei og permanent vei via Vesleslåtthøgda. 80 nye hytter vil påføre hyttegrenda en femdobling av trafikken gjennom området. Det strider mot gjeldende praksis om ikke å lede trafikk gjennom eksisterende felt. Veiens utforming er ikke egnet til en slik utbygging. Økt trafikk på en lokal grendevei medfører unødvendig økt skaderisiko.

Foreslår ny trasé til det nye feltet langs myrkanten fra krysset Vesleslåttilia/Vesleslåtthøgda opp til høyre for skiløypa. I tillegg til å unngå trafikk gjennom eksisterende felt vil nytt felt få kortest mulig atkomst.

Er kritisk til sammenkobling med Klemosætervegen, spesielt dersom det blir åpent for biler. Veien må kun benyttes som tursti. Ved sammenkobling vil hytter øverst i Klemosætervegen kunne benytte Vesleslåttilia som atkomst, man unngår bl.a. bommen nederst i Klemosætervegen. En eventuell sammenkobling bør gjøres fra øverst i Vesleslåtthøgda.

Felles kommentar til naboers uttalelser:

1. Adkomstvei:

Ny adkomst til ca. 60 av de nye tomtene er lagt i ny trasé slik naboene foreslår. Begrunnelsen for dette er gitt i kapittel 4.1.

2. Forbindelse til Klemosætervegen

Mot Klemosætervegen reguleres kjørbare gang- og sykkelvei, som skal fungere som turvei med mulighet for beredskapskjøring og eventuelt kjøring for brøytetraktor. Det vil si at forbindelsen ikke blir tilgjengelig for gjennomfartstrafikk til hytter.

3. Omlegging av skiløyper

Løypa legges om først og fremst for å få færrest mulig krysninger over bilvei. Dette er en avveining som er foretatt i arbeidet med kommunedelplanen. Det reguleres traseer for tilfartsløyper flere steder, og det vil fortsatt bli løype ut fra Vesleslåtthøgda til relativt flatt myrterreng.

7. Vurdering av innkomne merknader ved 1. gangs høring

Det er 8 innspill fra regionale myndigheter og 19 innspill fra private/naboer.

Sammendrag og tilsvarende merknader gitt ved 1. gangs høring er lagt ved som eget vedlegg til planen «Sammendrag merknader og tilsvarende etter 1. gangs høring».

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

Det er 7 innspill fra regionale myndigheter og 9 innspill fra private/naboer.

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

3. gangs høring