

Lnr.: 22/17254

Arkivsaksnr.: 21/909

Arkivnøkkel.: PLANID-20180006, PLANNAVN-Detaljreguleringsplan for Klevmosætervegen, PLANTYPE-35, FA-L12

Saksbehandler: Hege Mikkeltuen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
47/22	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	15.09.2022

Detaljregulering for Klevmosætervegen - planid 20180006 - planforslag til behandling for 1. gangs høring

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk fatter følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Klevmosætervegen med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS legges ut til 1. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene vedlegges saksfremlegg (uten vedlegg) og følgende illustrasjoner:

«Eksisterende og nye fritidstomter»

«Eksisterende og nye vann- og avløpsanlegg»

«Begrensning av mønehøyder og BYA»

«Oversikt over Kulturminner og kulturmiljø som berøres av planforslaget»

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre administrative justeringer av plandokumentene før de legges ut til 1.gangs høring inkl. justeringer på arealdisponeringer som følge av innmålinger av eksisterende eiendommer, utarbeidelse av illustrasjonen eksisterende og nye vann og avløpsanlegg og oppdatering av øvrige plandokumenter som ROS og planbeskrivelse i tråd med vedtak.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 15.09.2022 saksnr. 47/22:

Tilleggsforslag fra hovedutvalget:

- Adkomst til BFF170 legges i VA traseen og trekanttomt langs vegen legges inn igjen. Tillatt byggestørrelse på tomta blir 85m2 på hovedhytta og 130m2 total BYA
- Det innarbeides ny adkomst til felt BFF381-BFF388 fra nord på yttersida mot myra og da i VA traseen.
- Det foreslås å slå sammen tomtene BFF 383 og 380 til en tomt på grunn av dette er relativt små tomter i bratt terreng.
- Klimatilpasningsbestemmelser innarbeides inn i planen.

Administrasjonens innstilling med tilleggsforslag fra hovedutvalget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar HU-LMT at detaljreguleringsplan for Klevmosætervegen med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS legges ut til 1. gangs høring.

I tillegg til plandokumentene vedlegges saksfremlegg (uten vedlegg) og følgende illustrasjoner:

«Eksisterende og nye fritidstomter»

«Eksisterende og nye vann- og avløpsanlegg»

«Begrensning av mønehøyder og BYA»

«Oversikt over Kulturminner og kulturmiljø som berøres av planforslaget»

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre administrative justeringer av plandokumentene før de legges ut til 1.gangs høring inkl. justeringer på arealdisponeringer som følge av innmålinger av eksisterende eiendommer, utarbeidelse av illustrasjonen eksisterende og nye vann og avløpsanlegg og oppdatering av øvrige plandokumenter som ROS og planbeskrivelse i tråd med vedtak.

- Adkomst til BFF170 legges i VA traseen og trekantstomt langs vegen legges inn igjen. Tillatt byggestørrelse på tomta blir 85m² på hovedhytta og 130m² total BYA

- Det innarbeides ny adkomst til felt BFF381-BFF388 fra nord på yttersida mot myra og da i VA traseen.

- Det foreslås å slå sammen tomtene BFF 383 og 380 til en tomt på grunn av dette er relativt små tomter i bratt terreng.

- Klimatilpasningsbestemmelser innarbeides inn i planen.

Sammendrag:

Formålet med reguleringsplanen er å regulere området til fritidsboliger med tilhørende veger, vann- og avløpsanlegg, skiløyper, turdrag og grønnstruktur i Klemosætervegen.

Planen er igangsatt på grunnlag av vedtatt Kommunedelplan Synnfjell Øst 2018- 2030 (heretter omtalt som KDP). Planen har i stor grad lagt til grunn de føringer som er gitt i KDP både mht. fritidstomter, turdrag og infrastruktur, men med noen justeringer og foreslåtte endringer.

I forslagsstillers planmateriale er det lagt til rette for 165 eksisterende og 194 nye fritidsboligheter. I kommunedelplanen var det anslått om lag 170 nye tomter. Planen forholder seg videre til vedtatt VA-løsning gitt i KDP og høringsforslaget til reguleringsplan for vann og avløp og fellestiltak trinn 1, Synnfjell Øst.

Planen har videreført rekkefølgekrav i KDP bestemmelse B5 og legger til grunn at det skal inngås utbyggingsavtaler på bakgrunn av de løsninger som er beskrevet i KDP, i reguleringsplan vann, avløp og fellestiltak trinn 1, 2 og 4 (ikke vedtatt) og reguleringsplan for Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Storslåtte og Klemosætervegen.

Fradelinger etter ny plan kan ikke gjennomføres før utbyggingsavtaler er på plass eller tiltak er gjennomført i tråd med rekkefølgekrav gitt i bestemmelse 8.1 i vedlegg 4 (bestemmelser anbefalt av kommunedirektøren), eksisterende vannkilder er utredet og konsesjonsvurdert jf. vannressursloven §§ 44 og 45 og kapasitet på både eksisterende vann- og avløpsanlegg er avklart og evt. utvidet.

Kommunedirektøren har anbefalt å gjøre en del endringer i innsendt planmateriale, i hovedsak mht.:

- Tomteplasseringer / tomter i myr
- Adkomstvei
- Hyttestørrelser
- Mønehøyder
- Byggegrenser
- Skiløype- og turveitraseer
- Rekkefølgekrav

Planområdet ligger i et sammenhengende hytteområde med fire relativt like reguleringsplaner mht. arealformål. Kommunedirektøren vil anbefale at det legges vekt på at disse planene utføres over samme lest med like føringer for likelydende situasjoner. Det er derfor anbefalt en del endringer i ordlyd og mindre justeringer i føringer for å samkjøre denne planen med tidligere vedtatt reguleringsplan for Klemosæterhøgda, som er en av de 4 planene innenfor samme område.

Kommunedirektøren har valgt å legge frem to sett av planbestemmelser og plankart, der det ene settet

er innsendt forslag (vedlegg 1 og 3) og det andre er kommunedirektørens anbefalte løsning (vedlegg 2 og 4). Det er synliggjort med kommentarer i innsendte bestemmelser der hvor kommunedirektøren anbefaler justeringer/alternative løsninger. I kommunedirektørens anbefalte bestemmelser er endringer i form av tillegg uthevet med gult, mens endringer som innebærer fjerning av tekst er fjernet. I kommunedirektørens plankart er vesentlige endringer omtalt under vurderinger i denne saken. Kommunedirektøren har ikke frem til saken legges frem rukket å legge inn nummerering på kodereferanser i bestemmelsene (vist med x). Dette vil bli fullført før planmaterialet legges ut til høring.

Kommunedirektøren har valgt denne fremstillingsmåten for at HU-LMT i sin helhet skal kunne se forslagsstiller sitt forslag uten endringer og kommunedirektørens anbefalinger satt inn i en helhet. Det er videre utarbeidet to illustrasjonskart (eksisterende og nye fritidstomter og begrensning av mønehøyder og BYA) for å forenkle forståelsen av planmaterialet. Illustrasjonen eksisterende og nye vann- og avløpsanlegg er også tenkt fremstilt men kommunedirektøren rakk ikke dette til saken og ber om å få lov til å legge denne med i en evt. vedtatt høringsrunde.

De mest vesentlige momentene som kommunedirektøren anbefaler endret er utdypet under vurderinger nedenfor i denne saken, mens mindre justeringer på ordlyd og organisering av planbestemmelsene kun synliggjøres i de to vedlagte plansettene (bestemmelser og plankart). Øvrige dokumenter som planbeskrivelse med bla. merknadsvurderinger, va-plan og va- notat, ROS og veiprofiler er kun vedlagt slik de ble innsendt fra forslagsstiller. Ros og planbeskrivelsen revideres før planmaterialet legges ut til 1. gangs høring dersom HU-LMT vedtar en eller flere endringer i tråd med kommunedirektørens anbefalinger. VA-plan og Va- notat oppdateres før vedtak av planen.

Reguleringsplanen vil etter kommunedirektørens anbefalinger legge til rette for opparbeidet turvei, skiløyper, to avløpsspumpestasjoner, vann- og avløpstraseer, adkomstveier, 192 nye frittiliggende fritidstomter og 165 eksisterende fritidstomter. Dvs. 2 nye tomter mindre enn forslagstillers anbefaling men fremdeles 22 tomter mer enn anslått i kommunedelplan Synnfjell Øst.

Saksopplysninger:

Areal+ AS er forslagsstiller på vegne av grunneiere i Klemosætervegen. Planprosessen hadde oppstartsmøte den 05.12.2018 med konklusjon og enighet om at planen i all hovedsak vil forholde seg til overordnede føringer gitt i KDP Synnfjell Øst.

Planen ble varslet med oppstart des. 2018 og innsendt til kommunedirektøren for behandling mai 2022. Innspillene ved varsel om oppstart er behandlet og besvart av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Planen ble overtatt av NLK selv om forslagsstiller og kommunedirektøren ikke er kommet til enighet mht. alle vurderinger og løsninger. NLK skal i medhold av PBL § 12-11 behandle planen for vurdering av utsendelse til 1. gangs høring innen 12 uker etter oversendelse. Planen inneholdt en del mangler bla. mht. oppmåling av eksisterende eiendommer samt hensynssoner VA og er derfor ikke blitt behandlet innenfor 12 ukers fristen.

HU-LMT befarte området den 2 juni 2022. Planen blir nå i denne sak fremlagt for politisk behandling og evt. vedtak om utlegging til 1. gangs høring.

Forslagsstiller og grunneiere er gjort kjent med kommunedirektørens anbefalinger og saksfremlegg. Der det ikke er kommet frem til en enighet mellom kommunedirektøren og grunneiere er dette omtalt konkret under vurderinger og det fremlegges to sett med planbestemmelser og plankart. Ett sett som innsendt av forslagsstiller og ett sett med kommunedirektørens anbefalinger. Øvrige plandokumenter som planbeskrivelse, ROS, va-plan med tilhørende va – notat, er kun vedlagt slik de ble fremlagt kommunedirektøren ved overtakelse av planen. Dersom HU-LMT treffer vedtak i tråd med en eller flere av kommunedirektørens anbefalinger, må øvrige plandokumenter revideres i tråd med vedtak før reguleringsplanen legges ut til 1. gangs høring.

Deltakelse i finansiering, gjennomføring og tilgang til grunn til vann- og avløpstiltak samt grønne fellestiltak sikres gjennom rekkefølgekrav gitt i planbestemmelsene. Utbyggingsavtalene skal, når grunnlaget er på plass, behandles politisk med tilhørende høringsrunder og vedtak.

Fradelinger etter ny plan kan ikke gjennomføres før utbyggingsavtaler er på plass eller tiltak er gjennomført i tråd med rekkefølgekrav gitt i planens bestemmelse 8.1 i bestemmelser anbefalt av kommunedirektøren (vedlegg 4), eksisterende vannkilder er utredet og konsesjonsvurdert jf. vannressursloven §§ 44 og 45 og kapasitet på både eksisterende vann- og avløpsanlegg er avklart og evt. utvidet.

Kommunedirektøren legger opp til å holde et åpent møte i høringsperioden. Møtet vil bli annonsert og varslet gjennom høringsbrev/høringsvarsel.

Vurdering:

Det er flere ulike momenter som blir vurdert i denne saken. Kommunedirektøren vil først belyse hvordan planen blir påvirket av omliggende forhold, slik at HU-LMT blir gjort kjent med ytre forhold som vil ha betydning for videre håndtering av dette planmaterialet, men også øvrige reguleringsplaner innenfor Synnfjell øst. Faktorene som omtales nedenfor vil få betydning både for utarbeidelse av komplette plandokumenter, tilhørende utbyggingsavtaler og effektivering av planene med fradeling- og byggesaker.

Noen av momentene (underlag for utbyggingsavtaler og signering av utbyggingsavtaler) er av generell karakter og vil berøre planutarbeidelse og dernest gjennomføring av utbygging for samtlige reguleringsplanområder innenfor Synnfjell øst. Andre momenter (råvannskapasitet, konsesjon, utslippstillatelser og bygging av utjevningsbasseng og evt. nytt Synnfjell RA) vil berøre samtlige planer innenfor området Huldreheimen til Synnfjellporten.

Øvrige momenter omtalt nedenfor angår kun denne planen.

Underlag for og signering av utbyggingsavtaler.

Det er ved oppstart og i utarbeidelse av reguleringsplanen lagt til grunn at rekkefølgekrav mht. felles vann og avløpstiltak og grønne fellestiltak skal innfris før fradeling etter nye reguleringsplaner kan komme i gang.

Arbeidet med utbyggingsavtaler pågår og avtalene skal bidra til å sikre gjennomføring og oppfyllelse av rekkefølgekravene.

Alle tiltak som skal sikres utbygget gjennom utbyggingsavtaler må være forankret, arealfestet og regulert gjennom en arealplan jf. PBL §17. Tiltakene dette gjelder er beskrevet gjennom kommunedelplan Synnfjell Øst 2018-2030. Men gjennom økt kunnskap med eksisterende anlegg og økt grad av detaljering mht. behov for og utforming av nye anlegg, har det vært nødvendig med noen justeringer av tiltakene både mht. vann- og avløpstiltak, men også grønne fellestiltak som tidligløyper, turvei og utfartsparkeringsplasser.

PBL §17 gir føringer for bruk av utbyggingsavtaler. Presiseringer gjennom flere senere domsavsigelser har tydeliggjort kravene som skal ligge til grunn i utbyggingsavtalene mht. bla. innhold og utforming av tiltak, begrunnelse for nødvendighet av tiltakene, fordeling av finansieringsbyrde tilknyttet tiltakene, samt bruk av lovhemler. Kommunedirektøren har derfor hatt et stort fokus på å klargjøre grunnlaget for utbyggingsavtaler for om mulig å øke den juridiske sikkerheten for at utbyggingsavtalene holder over tid.

Nedenfor følger en omtale av momenter som kommunedirektøren har innarbeidet og anbefaler innarbeidet i denne og kommende reguleringsplaner i Synnfjell Øst. Det er også presisert forutsetninger som må på plass før inngåelse av utbyggingsavtaler kan skje og dermed også realisering av reguleringsplanene.

Sikre begrunnelse for nødvendighet og forholdsmessig fordeling av finansieringsbyrde:

Kommunedelplan Synnfjell øst har beskrevet og begrunnet behovene for de tiltak som er krevet bygget

både mht. vann og avløp og grønne fellestiltak. Det er beskrevet hvordan ny utbygging utløser behovene for et gitt sett av opplistede tiltak. For å sikre en grundig og entydig vurdering etter PBL § 17 der nødvendighet og forholdsmessighet gjennomgås i detalj for den enkelte tomt/grunneier, er det utarbeidet en områdemodell.

Områdemodellen beskriver behovet for hvert tiltak og hvilke tomter som har behov for det gitte tiltaket. Den beskriver videre forholdet mellom eksisterende og ny bebyggelse. Områdemodellen er forklart med tekst, kart og en tilhørende matematisk matrise som angir hver tomt sin forholdsmessige andel av finansieringsbyrden pr. tiltak.

Alle tiltak i områdemodellen er anbefalt innarbeidet som rekkefølgekrav i reguleringsplanen for Klemosætervegen.

Sikre innhold og utforming:

Kommunedirektøren anbefaler at samtlige tiltak som skal inngå i utbyggingsavtaler reguleres i sin helhet i detaljreguleringsplaner før utbyggingsavtalene inngås. Dette vil sikre at NLK og øvrige parter har større forutsigbarhet og sikkerhet mht. hvordan tiltakene skal se ut og at de tiltak som tilknyttes utbyggingsavtalene er beskrevet korrekt.

Sikre tilstrekkelig grunnlag for utregning av forholdsmessig fordeling av finansieringsbyrden:

Utbyggingsavtalene for både vann og avløpstiltak og grønne fellestiltak er under utarbeidelse og forhandling.

Utbyggingsavtalene legger til grunn momentene beskrevet ovenfor. For at områdemodellene skal kunne bli tilstrekkelig korrekte mht. forholdsmessig fordeling av finansieringsbyrde, er NLK avhengig av å ha et tilstrekkelig nøyaktig grunnlag på antall tomter og mengde næringsarealer.

Utgangspunktet er at det benyttes best tilgjengelige kunnskap ved tidspunktet for inngåelse av utbyggingsavtalen. Kommunedirektørens vurdering er likevel at de største reguleringsplanene i Synnfjell Øst bør være behandlet for utlegging til 1. gangs offentlig ettersyn før utbyggingsavtalene kan gjøres ferdig.

I tillegg til Klemosæterhøgda som er vedtatt er Huldreheimen og Storslåttet lagt ut 1. gangs høring og Klemosætervegen behandles i denne sak.

Kommunedirektøren vurderer i tillegg at Spåtind, Åssætra og Nylén bør være innlevert til kommunen siden alle disse planene vil ha stor betydning for fordeling av finansbyrden på fellestiltakene.

Kommunedirektøren mener derfor at underlaget pr. dags dato ikke er tilstrekkelig for å slutføre fordeling av finanseringsbyrden og dernest signere utbyggingsavtaler.

Sikre lovhjemmel:

I tillegg til omtalte detaljeringer anbefaler kommunedirektøren at det legges inn entydige og likelydende rekkefølgekrav for samtlige reguleringsplaner i Synnfjell Øst. Dette er rekkefølgekrav som lister opp de tiltak som skal bygges eller sikres bygget gjennom utbyggingsavtaler, prioritering mellom tiltakene, hvor de er regulert samt når tiltakene senest skal gjennomføres. Kommunedirektøren mener dette sikrer nødvendig forutsigbarhet for alle parter. Rekkefølgekravene hjemler NLK sin mulighet til å ikke godkjenne fradeling av nye tomter før de gitte rekkefølgekravene er innfridd.

Rekkefølgekravene hjemler fremsatt krav om enten fullt ut å bygge tiltakene, alternativt gir de et grunnlag for å fremforhandle utbyggingsavtaler som sikrer finansiering og gjennomføring av tiltakene. Kommunedirektøren anbefaler derfor en justert tekst i tråd med beskrivelse ovenfor i rekkefølgekrav B 8.1.1 og 8.1.2 i bestemmelser anbefalt av kommunedirektøren (vedlegg 4) for å sikre nødvendig hjemmel.

Innholdet i rekkefølgekravene mht. prioritet mellom tiltakene og angitt tidspunkt for når de ulike tiltakene senest skal være utbygget kan være momenter som blir endret gjennom forhandling av utbyggingsavtaler. Videre kan det gjennom forhandlinger også bli behov for mindre justeringer av øvrig ordlyd i rekkefølgekravene.

Evt. endret prioritet mellom tiltak og årstall for senest utbygging av gitte tiltak og mindre justeringer i ordlyd må innarbeides i reguleringsplanen (og alle andre reguleringsplaner

innenfor Synnfjell Øst) før planene vedtas.

Sikre håndtering av rekkefølgekrav dersom enkelte eller flere grunneiere ikke ønsker å signere utbyggingsavtalene.

Alle reguleringsplanene innenfor Synnfjell Øst er varslet med oppstart, med unntak av Gråberga (20 nye tomter). Samtlige planer er startet opp med grunnlag i KDP, der rekkefølgekrav og bruk av utbyggingsavtaler er gjort kjent gjennom oppstartsmøtene.

Kommunedirektøren legger derfor til grunn at de fleste har som intensjon å følge føringer gitt i oppstartsmøtene. Dersom enkelte eller evt. flere grunneiere ikke ønsker å undertegne utbyggingsavtalene kan parten allikevel hevde at rekkefølgekravene er innfridd når utbyggingsavtaler er inngått med andre. Det vil si at tiltakene gjennom utbyggingsavtaler med andre er sikret utbygget og rekkefølgekravet er dermed innløst. Parten kan da be om fradeling av sine tomter på tross av at parten selv ikke har inngått en utbyggingsavtale.

For å unngå utfordringen med «gratispassasjerer», anbefaler kommunedirektøren at en gjennom rekkefølgekrav sikrer at grunneiere som ikke ønsker å ta sin del av finansieringsbyrden, må avvente at de gitte tiltakene er fysisk bygget og ferdigstilt.

Rekkefølgekravet bør legge til grunn at samtlige tiltak som den/de gitte eiendommene er avhengig av skal være bygget i sin helhet før parten kan fradele eiendommer.

Det vil dermed si at en part som ikke signerer utbyggingsavtalen må avvente fradeling av sine tomter til alle tiltakene som parten skulle ha vært med og finansiert, er bygget. Kommunedirektøren har i sitt anbefalte utkast til reguleringsbestemmelser vist hvordan et slikt rekkefølgekrav B 8.1.3. kan lyde. Rekkefølgekravet kan ikke fullt ut skrives før det er avklart hvilke grunneiere som evt. ikke ønsker å signere.

Dersom en velger bort å gjennomføre en eller flere av de omtalte momentene ovenfor, kan det juridiske grunnlaget for utbyggingsavtalene og muligheten for å sikre forutsigbar og entydig rekkefølge bli vesentlig redusert.

Kommunedirektøren anbefaler at alle tiltakene gjennomføres og implementeres i samtlige reguleringsplaner og utbyggingsavtaler innenfor området Synnfjell øst.

Behov for konsesjonsavklaring av råvannsuttak, bygging av Klemosæterhøgda utjevningsbasseng, utvidede utslippstillatelser og evt. bygging av Synnfjell RA.

Planområdet ligger innenfor områder med eksisterende vann og avløpsløsninger. Uten tiltak har ikke eksisterende VA-anlegg kapasitet til videre tilknytninger. For at Klemosætervegen skal kunne effektivere sine planer må det derfor gjøres tiltak både mht. tilgang på vann og håndtering av avløp. Dette er delvis implementert i rekkefølgekravene fra forslagsstiller, men kommunedirektøren ønsker allikevel å belyse problemstillingene for HU-LMT.

Tilgang på vann (slukkevann og drikkevann).

Bærekraftig uttak av råvann fra eksisterende råvannskilder (Klemosæterhøgda og Nordrumsæterhøgda) er utredet og uttakene er omsøkt mht. konsesjon. Konsesjonssøknaden har nå gjennomgått en offentlig høringsrunde fra NVE og har en forventet sluttbehandling i løpet av høsten 2022.

Omsøkt konsesjon legger til grunn ett forhøyet uttak i perioder med stor belastning og mindre uttak resten av året, slik at en oppnår et bærekraftig uttak året sett under ett. Omsøkt konsesjon legger videre til grunn at Klemosæterhøgda utjevningsbasseng er etablert. Dersom forutsetningene i omsøkt konsesjon ikke godkjennes av NVE er det ikke kapasitet mht. nye tilknytninger før ny råvannskilde (Synnfjorden) er etablert.

Kommunedirektøren legger til grunn at forutsetningene imøtekommes, men vil gjøre HU-LMT oppmerksom på at det er en reel usikkerhet som foreligger mht. kapasitet på råvannskilder.

Forslagsstiller har implementert føringer mht. både konsesjon og bygging av utjevningsbasseng, men kommunedirektøren anbefaler at en utvider føringen i bestemmelse B 8.1.1 til også å gjelde utbygging av Synnfjorden råvannsuttak med tilhørende vannverk dersom forutsetningene ovenfor ikke innfris.

Håndtering av avløp

Ny utslippstillatelse for Nordrumsætra RA og Aassætra RA er gitt der det er gitt midlertidige utslippstillatelser for begge anleggene. Ingen av tillatelsene gir ingen rom for nye tilkoblinger og tillatelsene setter krav om utbedringer innen 31.12.2025.

Kommunedirektøren er usikker på om det er noe gjenstående kapasitet på dagens anlegg og evt. hvor stor denne kapasiteten er. Men basert på dagens renseresultater og utfordringer med drift er det liten sannsynlighet for at anlegget har en vesentlig restkapasitet. Evt. restkapasitet vil ikke være tilstrekkelig for at samtlige reguleringsplanområder kan gå i gang med utbygging og en fordeling må derfor underlegges en prioritering mht. hvilke områder som evt. kan tilknyttes.

Pr. nå er det en pågående forurensing i Aassætra fra et kommunalt eiet avløpsanlegg.

Dersom denne situasjonen ikke kan utbedres kan forurensningsmyndigheten pålegge at evt. ledig kapasitet ved Nordrumsætra RA prioriteres til å løse pågående forurensing i Aassætra.

Grunnet omtalte usikkerhet både i forhold til mengde ledig kapasitet og hvordan denne bør prioriteres og det faktum at gjeldene utslippstillatelser er gitt med krav om utbedringer vil kommunedirektøren anbefale at HU-LMT sikrer både eksisterende abonnenter og ny utbygging forsvarlig og langsiktig håndtering av avløp med entydige føringer i rekkefølgekrav.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at Synnfjell RA legges som en del av prioritet 1 med føringer om at tiltaket bygges senest innen 2027 jf. tabell i rekkefølgekrav B 8.1.1 i kommunedirektørens anbefalte bestemmelser for Klemosætervegen (vedlegg 4).

Ledningsnett tilknyttet transport.

Eksisterende ledningsnett tilknyttet transport av drikkevann, slukkevann og avløp er ikke tilstrekkelig verken mht. kvalitet, dimensjon eller lokalisering av traseer. Det er derfor lagt til grunn at det bygges både en del nye felles vann- og avløpstraseer og interne ledningsnett innenfor hvert enkelt planområde. En del byggeområder kan ikke komme i gang med utbygging før også en del av disse anleggene er bygget. For å gi nødvendig forutsigbarhet anbefaler kommunedirektøren at det i B 8.1.1 i kommunedirektørens anbefalte bestemmelser for Klemosætervegen legges inn føringer til prioritering av tiltak og når de senest skal være gjennomført.

Dersom en velger bort en eller flere av rekkefølgeføringene som er omtalt ovenfor vil en kunne miste en mulighet til å gi en forutsigbar styring med fradeling og bygging av fritidsboliger i takt med utbygging av vann- og avløpsnett.

Kommunedirektøren anbefaler at alle rekkefølgeføringene implementeres i samtlige reguleringsplaner og utbyggingsavtaler innenfor området Synnfjell øst.

Videre følger en del momenter som kun gjelder detaljreguleringsplan for Klemosætervegen.

Kommunedirektøren har valgt å legge fokus på plankart og bestemmelser i sin saksbehandling av innsendt planmateriale. Øvrige plandokumenter må justeres i forhold til de vedtak som HU-LMT fatter før planmaterialet legges ut til høring.

Kommunedirektøren vil først belyse enkelte momenter ved fremlagt planprosess og fremstilling av planmateriale som ikke nødvendigvis har betydning for arealdisponering, men som kan ha betydning for håndtering av og lesbarheten til fremlagt planforslag.

Koding av tomter

Forslagsstiller har valgt å kode hytteeiendommer med feltkoder. Kommunedirektøren mener dette kan medføre uklarheter mht. hvilke bestemmelser som tilhører hvilke tomter og anbefaler at hver enkelt tomt gis en unik kode.

Bruk av illustrasjoner

Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides illustrasjoner for å forenkle forståelsen av plankart og tilhørende bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler at følgende illustrasjoner vedlegges:

«Eksisterende og nye fritidstomter» vedlegg 6

«Eksisterende og nye vann- og avløpsanlegg» vedlegget er ikke utarbeidet med lages før høring.

«Begrensning av mønehøyder og BYA» vedlegg 7

«Oversikt over Kulturminner og kulturmiljø som berøres av planforslaget» vedlegget er ikke utarbeidet med lages før høring.

Forhold til eksisterende eiendomsgrenser

Kommunedirektøren ser at det er et relativt stort antall eksisterende hytteeiendommer som ikke er angitt i tråd med innmålte grenser. Dette kan ha to årsaker, enten kan årsaken være unøyaktig tegning eller at eksisterende tomter skal ha tilleggsarealer. De tomter som evt. skal ha tilleggsarealer bør ha tilhørende bestemmelser om at tilleggsareal skal innlemmes i eksisterende tomt (ikke fradeles som egen enhet). Denne typen bestemmelse foreligger ikke i forslagstillers planmateriale og kommunedirektøren er derfor usikker på hvilke tomter dette evt. gjelder. I kommunedirektørens anbefalte plankart er innmålte grenser fulgt, med noen få unntak der kommunedirektøren er kjent med ønske om tilleggsareal. Kommunedirektøren ønsker før høring å ha en gjennomgang med forslagstiller for å avklare hvilke andre tomter som evt. skal ha tilleggsarealer for så å korrigere dette i plankart og i tilhørende bestemmelser.

Videre må enkelte eksisterende tomter inn måles før høring for å avklare hvorvidt det er rom for nye tomter og /eller annen infrastruktur. Dersom innmåling av eksisterende tomter medfører at nye forslåtte tiltak går inne på eksisterende tomter må nye tiltak flyttes evt. fjernes fra plankartet.

Forholdet til nye strømtraseer og evt. behov for nye trafopunkt

Kommunedirektøren kan ikke se av planmaterialet om det har vært noen dialog med strømleverandører til området om evt. behov for nye transformatorstasjoner. Kommunedirektøren ønsker å få behovet vurdert jf. føringer gitt i oppstartsmøte. Området er stedvis relativt tett utbygget og en evt. ny trafo burde vært arealfestet. Kommunedirektøren ønsker videre i dialog med strømleverandør å finne ut av hvorvidt nye strømtraser kan samkjøres med annen infrastruktur som vann og avløpstraseer, turvei og kjørevei for om mulig å redusere mengde terrenginngrep. Kommunedirektøren ønsker å ha denne dialogen med strømleverandør før høring og - dersom det er behov - legge inn arealer til ny trafostasjon med tilhørende bestemmelser.

Kommunedirektøren vil videre vurdere konkrete løsninger i fremlagt planforslag.

Adkomstvei med kryssing av hovedskiløype jf. illustrasjon 1 i vedlegg 5.

Forslagstiller har valgt å legge inn en ny adkomstvei i forlengelsen av Vesleslåttbakken fra Klemosætervegen inn til nytt hyttefelt på grensen mot planområdet Huldreheimen. Dette for å unngå at nytt hyttefelt skal ha adkomst via Huldreheimen. Ny adkomstvei vil slik forslagstiller har anbefalt det krysse en hovedskiløype.

HU-LMT vedtok i sak 37/22 den 10.06.22 ved behandling av reguleringsplan for Huldreheimen at veinettet i Huldreheimen ikke skal belastes med økt trafikk som følge av nye hyttefelt innenfor planområdet Klemosætervegen. Som følge av dette vedtaket vil kommunedirektøren anbefale adkomst til feltet i tråd med forslagstillers anbefaling selv om dette ikke er i tråd med overordnede føringer gitt i kommunedelplan for Synnfjell Øst, der hyttefeltet er vist med adkomst fra Huldreheimen.

Men kommunedirektøren kan ikke anbefale at hovedskiløyper skal krysse nye adkomstveier og vil derfor enten anbefale å ta ut hele hyttefeltet eller å legge om skiløypenettet rundt hyttefeltet.

Kommunedirektøren har sett på terrenget og vil anbefale at løyetraseen legges rundt hyttefeltet da dette både vil gi en noe mer variert trase og rom for hyttetomter. Ny løyetrase vil da måtte benytte noe av arealene forslagstiller hadde avsatt til fritidsformål og vil gå i noe hellende terreng langsmed traseen, med tilhørende behov for terrengarrangeringer, men traseen kan samtidig samkjøres med vann og avløps-inngrep. Kommunedirektøren mener justeringen totalt vil gi en helhetlig fordel da tiltak kan samkjøres og hyttefeltet kan beholdes.

Videre anbefaler kommunedirektøren en noe justert tomtearrangering inne i feltet da kommunaldirektøren mener forslagstiller hadde forslått for store tomter i feltet med for lav utnytting

når området først skal tas i bruk til bebyggelse, samt at enkelte tomter i for stor grad berører randvegetasjon mot overordnede myrdrag.

Med kommunedirektørens anbefalinger til justeringer av felt, skiløyper og va- traseer endres antall tomter fra forslagstillers anbefaling med 17 tomter til totalt 20 tomter.

HU-LMT må vurdere fremlagte fordeler og ulemper opp mot hverandre og gi sine føringer i forhold til hvilke hensyn de ønsker prioritert.

Tomter i myr og randvegetasjon mot overordnet myrdrag. jf. illustrasjon 2, 3, 4 og 5 i vedlegg 5

Tema myr har vært diskutert gjennom planprosessen, der kommunedirektøren har påpekt behovet for detaljerte vurderinger mht. bruk av myr som tomteareal og byggegrunn. Forslagsstiller har påpekt forskjellen mellom myr i kart og faktisk terreng. Forslagsstiller påpeker videre at de har ivarettatt noe mer myrarealer enn i kommunedelplan Synnfjell Øst.

Kommunedelplan Synnfjell Øst er en overordnet vurdering der kommunedirektøren forventer en justering gjennom reguleringsplanprosessen mht. detaljering rundt bla. myr og kantvegetasjon. Kommunedirektøren minner om betydningen av myr og tilhørende kantvegetasjon mht. både artsmangfold, fordrøyning av overflatevann og som CO2-lager, samt myrens betydning for landskapsbildet. I takt med økt bevisstgjøring rundt klimaendringer har det vært et nasjonalt økt fokus på bruk vs. bevaring av myr. Bruk av myr kan utgjøre en innsigelsesgrunn fra overordnede myndigheter. Kommunedirektøren anbefaler et økt fokus på bruk av myr, der en gjør en bevisst vurdering av hver enkelt arealdisponering som omfatter bruk av eller påvirkning på myrarealer. Kommunedirektøren anbefaler at det legges fokus på store sammenhengende myrdrag med stor betydning for artsmangfold, fordrøyning av overflatevann og CO2-lagring og landskapsbildet, sett opp mot mindre myrdrag som allerede er påvirket av omliggende bebyggelse.

Kommunedirektøren har gjort en konkret vurdering av alle nye tomter innenfor planområdet og gitt en anbefaling på å fjerne noen tomter, gjennomføre re-arrondering av noen tomtearealer samt noen justeringer av byggegrenser mot myr på andre tomter. Tomter i myrdrag som kommunedirektøren mener å ha mindre verdi anbefales beholdt.

I to av områdene som det vises til gjennom illustrasjonene (4 og 5) er det i tillegg til re-arronderinger av tomter anbefalt en større endring i forhold til adkomst.

I område vist i illustrasjon 2 i vedlegg 5 anbefales to tomter flyttet fra overordnet myrdrag og inn mellom annen bebyggelse. Arealene som anbefales tatt i bruk er også myr, men de ligger slik til at myra allerede er berørt og forringet av tiltak. Videre anbefaler kommunedirektøren at va- traseen fra Klemosæterhøgda legges om med fall mot Klemosætervegen istedenfor å gå over åpent overordnet myrdrag. Som en naturlig følge av re-arrondering av tomter anbefales også en justering på adkomstveien til tomtene. Kommunedirektøren anbefaler i samme område å ta ut en tomt inntil Klemosætervegen da kommunedirektøren vurderer denne tomten som uegnet i form av størrelse og at arealet bør benyttes til adkomst til eksisterende tomt BFF 170.

Kommunedirektørens anbefaling i dette område gir dermed en tomt mindre enn forslagstillers anbefaling.

I området vist i illustrasjon 3 i vedlegg 5 anbefaler kommunedirektøren å fjerne 2 tomt og re-arrondere 3 tomter for å i større grad ivareta randvegetasjon mot overordnet myrdrag .

Kommunedirektørens anbefaling i dette område gir 2 tomter mindre enn forslagstillers anbefaling.

I området vist i illustrasjon 4 i vedlegg 5 er adkomst anbefalt endret uavhengig av re-arrondering mot overordnet myrdrag. Dette fordi veiadkomst fra forslagstiller har et noe utfordrende startpunkt ut fra Brennomsstræta i et flomutsatt område med bekkekryssing. Kommunedirektøren mener ny anbefalt adkomstvei i kommunedirektørens anbefaling gir en enklere terrengtilpasset vei samt noe mindre løpemeter vei. Kommunedirektørens anbefaling fordrer samarbeid og avtaler på tvers av

eiendomsgrenser. Kommunedirektørens anbefaling i dette område gir like mange tomter som forslagstillers anbefaling.

I området vist i illustrasjon 5 i vedlegg 5 har forslagstiller anbefalt en trase for vinterskiløype som en del av en gjennomgående skitrase mellom eksisterende bebyggelse og nytt felt. Som følge av at kommunedirektøren ikke anbefaler denne løypen jf. omtale under neste avsnitt er denne tatt ut av området og kommunedirektøren anbefaler om lag samme trase benyttet som adkomstvei til nye hyttetomter. Videre anbefaler kommunedirektøren fjerning og re-arrondering av tomter for i større grad å bevare myr og randvegetasjon mot overordnet myrdrag. Kommunedirektørens anbefaling i dette område gir 3 tomter mindre enn forslagstillers anbefaling.

Tomtene (totalt 6 stk.) som kommunedirektøren anbefaler fjernet grunnet nærhet til myr og randvegetasjon kunne isolert sett blitt svært attraktive tomter med stor betydning for grunneiere.

HU-LMT må vurdere fremlagte fordeler og ulemper opp mot hverandre og gi sine føringer i forhold til hvilke hensyn de ønsker prioritert.

Adkomstvei og tomtearrondering jf. Illustrasjon 6 og 7 i vedlegg 5.

I disse området anbefaler kommunedirektøren en mindre justering mht. adkomst inn i hyttefeltene. Kommunedirektøren mener det er uheldig at tomterekker får adkomstvei både på nedsiden og oversiden av tomtene og anbefaler å redusere denne problematikken i feltene.

I område i illustrasjon 6 i vedlegg 5 anbefales adkomst for de 3 øvre tomtene lagt inn fra sør i samme trase som overordnet vann og avløpstrase. I område i illustrasjon 7 i vedlegg 5 anbefales adkomst lagt i nedkant i samme trase som overordnet vann og avløpstrase. Kommunedirektørens anbefaling fordrer samarbeid og avtaler på tvers av eiendomsgrenser for førstnevnte område.

Kommunedirektørens anbefalte endringer i disse område gir henholdsvis 1 tomt mer i førstnevnte område og 1 tomt mindre i sistnevnte område enn forslagstillers anbefaling.

HU-LMT må vurdere fremlagte fordeler og ulemper opp mot hverandre og gi sine føringer i forhold til hvilke hensyn de ønsker prioritert.

Bruk av kulturminneområder og tomtearronderinger jf. Illustrasjon 8 og 9 i vedlegg 5.

I disse området anbefaler forslagstiller å søke kulturminner frigitt til bebyggelsesformål. Dette er i tråd med kommunedelplanen og innspill gitt av Kulturarvenheten hos Innlandet fylkeskommune og kommunedirektøren bifaller derfor anbefalingen.

Men kommunedirektøren har anbefalt noen justeringer på trasevalg for vann og avløp og noe re-arrondert tomtestruktur da kommunedirektøren mener forslagstiller har vist en for lav utnyttning når området først skal tas i bruk til bebyggelse. Kommunedirektørens anbefaling i disse område gir totalt 3 (2 +1) tomter mer enn forslagstillers anbefaling.

HU-LMT må vurdere fremlagte fordeler og ulemper opp mot hverandre og gi sine føringer i forhold til hvilke hensyn de ønsker prioritert.

Nye tomter med behov for trykkavløp eller ny avløpsumpestasjon jf. illustrasjon 10 i vedlegg 5.

Vedtatt kommunedelplan Synnfjell øst legger til grunn som prinsipp at alle nye tomter skal ha selvfall til felles vann og avløpsnett. I dette området vist i illustrasjon 10 i vedlegg 10 har forslagstiller lagt til 2 nye fritidsboliger med private trykkavløp opp til felles kommunal vann og avløpstrase. De to tomtene ligger langs en eksisterende vei hvor ingen av de eksisterende fritidstomtene har etablert vann- eller avløpsløsninger tilknyttet felles va-nett.

Vurderingen her blir da prinsipielt om en skal utnytte forøvrig egnet areal til nye tomter eller skal kravet om selvfall være styrende. Alternativt: skal en legge til grunn en ny avløpsumpestasjon som også vil

ivareta eksisterende enheter. En ny avløpsumpepestasjon vil gi et nytt driftspunkt for NLK, og i dette tilfellet er aktuelt areal delvis flomutsatt.

Kommunedirektøren vil hverken anbefale en ny avløpsumpepestasjon eller trykkavløp fra nye enheter da dette vil representere økte antall driftspunkter og potensiell forurensningsfare tett innpå Synna samt en situasjon som kan gi presedens for evt. andre områder som ønsker samme løsning.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at tomtene tas ut av planen.

HU-LMT må vurdere fremlagte fordeler og ulemper opp mot hverandre og gi sine føringer i forhold til hvilke hensyn de ønsker prioritert.

Tidligløype/turveitrase jf. illustrasjon 11 i vedlegg 5

Forslagsstiller har videreført tidligløyper/turveitrase fra kommunedelplan. Kommunedirektøren anbefaler en justert trase rundt et hyttefelt jf. tidligere omtale ovenfor og illustrasjon 1 i vedlegg 5. Videre har forslagstiller anbefalt en gjennomgående skiløype på tvers av nedre del av planområdet som en del av et større sammenbindingsnett mellom Synnfjellporten og Huldreheimen. Kommunedirektøren er enig i at dette er en god intensjon og planområdet bør arealfeste tilførselsløyper innenfor planområdet.

Kommunedirektøren kan allikevel ikke anbefale den traseen som er vist i forslagstillers anbefaling da traseen i enkelte partier går i til dels svært sideskakt terreng med behov for terrengarronderinger tett på eksisterende fritidstomter og med flere krysnings punkt over trafikkerte adkomstveier. Ved å tilrettelegg for skiløyper som krysser bilvei vil det oppstå trafikkfarlige situasjoner. Med økt mengde bebyggelse vil også trafikkgrunnlaget øke og kommunedirektøren kan ikke anbefale flere skiløyper som krysser bilvei.

Kommunedirektøren vil i stedet anbefale tilførselsløyper der en knytter endepunkter på veier sammen med hovedløypenettet. Enkelte av traseene anbefales som vinterskiløyper med kun tilrettelegging på snø og andre anbefales som tilrettelagte turveier (gruset) for å sikre gående sammenknytting av veier og dermed tilgjengeliggjør rundturer i hyttefeltene.

Kommunedirektøren vil anbefale at alle planene Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte sees på under ett før vedtak av planene for å sikre ett tilstrekkelig antall traseer for tilførselsløyper på ski og rundturer for gående.

Mønehøyder jf. vedlegg 7

Tema mønehøyder har vært diskutert gjennom planprosessen. Forslagsstiller har anbefalt å gjøre noen endringer fra kommunedelplan Synnfjell Øst. De anbefaler mønehøyde 6 meter (6.3 m/torv) for hele planområdet ved bruk av saltak.

Kommunedirektøren er enig med forlagsstiller i at deler av planområdet Klemosætervegen er egnet for en noe høyere mønehøyde da bebyggelsen ligger langt nede i terrenget, der fjernvirkning eller utsyn ikke blir vesentlig forringet. Kommunedirektøren ser også fordelene med å ha en lik mønehøyde for hele området da dette er både enkelt å formidle og forholde seg til, men kommunedirektøren vil likevel anbefale at mønehøyden vurderes opp mot egnethet i de ulike områdene.

Selv om planområdet Klemosætervegen ikke ligger på toppen mot siluettlinjer mener kommunedirektøren at øvre deler av planområdet ligger eksponert i åssiden med bakenforliggende store åpne myrdrag og at midtre del av bebyggelsen ligger i et svakt hellende terreng der mønehøyden vil ha stor betydning for bakenforliggende bebyggelse mht. utsikt. Kommunedirektøren anbefaler derfor en differensiering av mønehøyden i planområdet fra 6 meter i nedre halvdel til 5,5 meter for øvre halvdel jf. vedlegg 7. Videre anbefaler kommunedirektøren at alle fritidsboliger vest for Synnfjellvegen gis føring om maksimalt 5,5 meter mønehøyde. Dette da bebyggelsen her ligger inne i landskapsrommet rundt Synna og/eller i åpne myrdrag vest for Synna der kommunedirektøren mener 6 meter vil virke skjemmende i landskapet.

HU-LMT må vurdere fordelene og ulempene med differensiert mønehøyde kontra lik mønehøyde for hele planområdet.

BYA på hovedhytta jf. vedlegg 7

Tema størrelser på bygg har vært diskutert gjennom planprosessen. Forslagsstiller anbefaler å videreføre anbefalte størrelser i KDP med maksimalt 160m² på hovedhytta og totalt 230m² BYA på tomten.

Kommunedirektøren ser at planområdet blir relativt intensivt utnyttet og vil anbefale at det legges inn en differensiering av maksimalt bebygget BYA på tomtene i forhold til størrelser på tomter samt tetthet i bebyggelsen.

Kommunedirektøren anbefaler en differensiering der små tomter eller tomter med lite bebyggbart areal gis en føring om maksimalt 2 bygg, maksimalt 85 m² BYA på enkeltstående bygg og maksimalt 150m² BYA på tomten. Kommunedirektøren anbefaler videre at felter med stor tetthet av tomter på om lag 1 mål gis en føring om maksimalt 3 bygg, maksimalt 130 m² BYA på enkeltstående bygg og maksimalt 200 m² BYA på tomten, mens øvrige tomter kan bebygges som anbefalt av forslagstiller.

HU-LMT må vurdere fordelene og ulempene med å redusere tillatt størrelse på hovedhytta fra 160m² til hhv. 130m² og 85 m² i enkelte områder.

Midlertidige deponi og lagerplass

Forslagstiller har foreslått at arealformål som parkering, vei, midlertidig anleggsområde eller annen byggeaktivitet, kan benyttes til midlertidige riggarealer med deponering av masser, hensetning av brakker, maskineri og utstyr i bestemmelse 2.11 i bestemmelser innsendt av forslagstiller.

Kommunedirektøren har hatt et stort fokus på at anleggsfasene i byggeområdene skal være ryddige og forutsigbare bla. mht. eksisterende bebyggelse. Kommunedelplan Synnfjell Øst har derfor føringer om at det skal settes av et tilstrekkelig antall riggområder innenfor planområdet. Dette skal være arealer som senere tas i bruk til byggetomter. Bruk av riggområder vil både sikre at en ikke benytter arealer som skal videreføres som LNF men også en forutsigbarhet for hvor denne type aktivitet vil foregå.

Kommunedirektøren mener det vil være meget uheldig dersom en tillater massedeponering, hensetning av brakker mm. utenfor entydig angitte lokaliteter. Gravemaskiner som er i bruk på en gitt tomt under tilrettelegging og oppføring av bygg kan selvfølgelig stå på tomten.

Kommunedirektøren anbefaler derfor en innskjerping av bestemmelsen der deponering av masser, hensetning av brakker, maskineri og utstyr skal foregå i arealer avsatt til rigg.

Organisering av bestemmelser, bruk av ordlyd og mindre tillegg/justeringer.

Kommunedirektøren har på flere områder anbefalt en endret ordlyd eller flytting av enkelte bestemmelser uten at dette har vesentlig betydning for intensjonen bak bestemmelsene.

Kommunedirektøren har allikevel anbefalt endringene både for å sikre entydighet i de juridiske føringene, men også for at like intensjoner skal ha lik ordlyd med den tidligere vedtatte reguleringsplan for Klemosæterhøgda. Dette er endringer som ikke blir videre omtalt her, men som er ivaretatt i vedlegg 2 og 4.

HU-LMT må vurdere hvorvidt de mener at det har betydning om bestemmelsene i de ulike reguleringsområde har like ordlyder for like intensjoner eller ikke.

Videre har kommunedirektøren anbefalt å endre/legge til noen flere føringer uten at dette utdypes i saksfremlegget. Endringene og forskjellene mellom forslagsstillers forslag og kommunedirektørens anbefalinger er synliggjort i de to settene med bestemmelser og plankart jf. vedleggene 1, 2, 3 og 4.

HU-LMT må vurdere hvorvidt de mener at de anbefalte endringer skal legges til grunn eller ikke.

Oppsummert vurdering:

Kommunedirektøren mener innsendt planforslag med anbefalte revideringer vil gi et godt styringsverktøy for fremtidig utbygging av planområde Klemosætervegen. Kommunedirektøren anbefaler HU-LMT å legge planforslag med tilhørende anbefalte justeringer ut til 1. gangs høring.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Plankart- forslagstillers anbefaling
Vedlegg 2 Plankart - kommunedirektørens anbefaling
Vedlegg 3 Bestemmelser - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 4 Bestemmelser - kommunedirektørens anbefaling
Vedlegg 5 Illustrasjoner av kommunedirektørens alternative løsninger
Vedlegg 6 Illustrasjon_EksisterendeOgNyeTomter
Vedlegg 7 Illustrasjon_BegrensingAvMønehøydeOgBYA
Vedlegg 8 Planbeskrivelse - Forslagstillers anbefaling
Vedlegg 9 VA-plan del 1 - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 10 VA-plan del 2 - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 11 Notat VA - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 12 Overvann - plan del 1 - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 13 Overvann - plan del 2 - forslagstillers anbefaling
Vedlegg 14 ROS-analyse -Forslagstillers anbefaling
Vedlegg 15 Vurdering av flomfare_og_overvannshåndtering - Skred AS

Nordre Land kommune, den 02.09.2022

Ola Helstad
kommunedirektør

Hege Mikkeltuen
planlegger