

Merknader og tilsvaer etter 2. gangs hoering

Detaljregulering for Klemosaetervegen

Plan-ID	20190005	Behandling	xx.xx.26
Versjon	3 gangs hoering	Vedtaksdato	
Utført	HM	Arkivsaksnr.	
Kontrollert	FBG		

Innhold

1. Beskrivelse	3
2. Offentlige organer	3
2.1 Mattilsynet.....	3
2.2 Innlandet Fylkeskommune.....	4
2.3 Statens Vegvesen.....	4
2.4 Bane Nor	5
2.5 NVE.....	5
3. Private parter	6
3.1 Stormfull Eiendom AS samt Espen og Lise-Mari Storm Herseth	6
3.2 Marie – Therese Bjørnerud.....	9
3.3 Inger Kari og John Vestengen	10
3.4 Hanne Langeland, Kristin og Bent Kvande og Kristin og Tor Langeland	12
3.5 Thor Poulsen og Terje Moe.....	13
3.6 Tove Staum og May Gunn Strandjord.....	14
3.7 Kjetil Ryen	16
3.8 Synnadalen hyttelag v/Helge Knutzen.....	17
3.9 Synnfjell hytteeierforening v/Håkon Rem	19
3.10 Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag v/Bjørn Olav Jøranli, R-områdene v/Arnstein Klemoen og Leif Seierstad og Kjetil Koll	21

1. Beskrivelse

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

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

Ved 2. gangs ettersyn kom det inn totalt 5 merknader fra offentlige myndigheter og 10 fra private parter samt 2 ettersendte innspill fra private parter. Nedenfor følger et sammendrag av innkommende innspill og kommunedirektørens anbefalte tilsvaer.

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

Detaljreguleringsplanen har arkivsaksnr. 21/909.

2. Offentlige organer

2.1 Mattilsynet

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

2.1.1 Innspilletts innhold

Positivt med en helhetlig VA-plan for hele området.

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

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

2.1.2 Tilsvaer

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

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

Reguleringsplanområdet Klemosætervegen ligger ikke innenfor en sikringssone og har dermed ikke med disse føringene verken i plankart eller i bestemmelser, men både eksisterende (grunnfjellsbrønner på Klemosæterhøgda og Nordrumsætra) og fremtidig vannkilde (Synnfjorden) for planområdet vil være sikret gjennom revisjon av kommunedelplan (status: venter på behandling etter offentlig ettersyn) som skal vedtas før reguleringsplanene ferdigbehandles. Kommende reguleringsplan for Klemosæterhøgda (varslet revidert) vil videreføre sikringssonene fra kommunedelplanen for eksisterende grunnfjellsbrønner på Klemosæterhøgda og kommende reguleringsplan for Storslåtte (status: forberedes for 3. gangs høring) vil videreføre sikringssonene fra kommunedelplanen for eksisterende grunnfjellsbrønner på Nordrumsætra. Grunnfjellsbrønnene vil bli tatt ut av bruk når Synnfjorden er etablert som vannkilde.

Politisk vedtak:

2.2 Innlandet Fylkeskommune

2.2.1 Innspillets innhold

Innspiller er fornøyd med at deres innspill ved 1. gangs høring er innarbeidet i planmaterialet.

Kulturminner:

Etterlyser tilbakemelding på når utgraving ønskes gjennomført og aksept for villkårne for dette. Minner om at budsjett må oppdateres mht. prisstigning mm.

Samferdsel:

Innspiller ber om en presisering i bestemmelse 4.2 – der de ønsker at begrepet «krysningspunkt» skal erstattes med «vegkryss» og «avkjørsler».

2.2.2 Tilsva

Kulturminner

Det er privat part som i hovedsak skal få gjennomført utgraving og kommunedirektøren vil tro at det ikke er gitt noen tilbakemelding på dette da planen ikke er vedtatt og fremdrift har vært noe usikkert. Nordre Land kommune vil bidra i dialog mellom privat part og Kulturarvenheten.

Det er innarbeidet et krav i rekkefølgebestemmelsene 8.1 der utbygger skal dokumentere at alle nødvendige avtaler er inngått før første fradeling inngås.

Samferdsel

Kommunedirektøren anbefaler at presiseringen innarbeides.

Politisk vedtak:

2.3 Statens Vegvesen

2.3.1 Innspillets innhold

Statens vegvesen har ingen merknader til planen slik den foreligger.

2.3.2 Tilsva

Tatt til orientering.

2.4 Bane Nor

2.4.1 Innspille

Ingen merknader til planarbeidet.

2.4.2 Tilsva

Tatt til orientering.

2.5 NVE

2.5.1 Innspille

Innspiller har ingen ytterligere merknader etter 1 gangs høring.

2.5.2 Tilsva

Tatt til orientering.

3. Private parter

3.1 Stormfull Eiendom AS samt Espen og Lise-Mari Storm Herseth

Innspillene er sammenfallende og behandles derfor under ett.

Stormfull Eiendom AS eier gbnr. 79/35 og 79/41

Espen og Lise-Mari Storm Herseth eier gbnr. 79/33, Jomyrkroken 24, BFF4106 (tidligere: BFF106).

3.1.1 Innspillet innhold

Støtter Marie-Therese Bjørnerud sitt innspill til 1. offentlig ettersyn vedrørende tjernet og mener dette ikke er tilstrekkelig omtalt eller ivaretatt ved 2. offentlig ettersyn.

Vedrørende eiendom gbnr. 79/35:

- Ved 1. offentlig ettersyn var eiendommen avsatt til utbyggingsformål som BFF4105 (tidligere: BFF105).
- Ved deres erverv av eiendommen var det opplyst at denne tidligere var godkjent for utbygging.
- Eiendommen er også planert og klargjort for tilkobling med vann og avløp.
- Tap av utbyggingsmuligheter på eiendommen medfører store økonomiske tap og er ikke i samsvar med det avtalegrunnlaget som forelå ved erverv av eiendommene.
- Varsler klage/forfølgelse til øvrige instanser dersom planen vedtas som ved 2. offentlig ettersyn.
- Ber om at tomten legges inn igjen med adkomst fra sør.

Vedrørende energianlegg BE42 (tidligere BE2):

Viser til innspill fra Marie-Therese Bjørnerud ved 1. offentlig ettersyn. Kan ikke se at kommunen har argumentert tilfredsstillende i sitt svar.

Innspiller mener anlegget er plassert direkte oppå bekken som forsyner tjernet, bekymret for at anlegget vil ødelegge bekken/våtdraget og dermed tjernet. Ber om ny vurdering av plassering, enten nærmere hovedveien eller øst for SV409 (tidligere SV9) og forskjøvet vekk fra bekken.

Vedrørende stikkvei til BFF4106 (tidligere BFF106)

Legger frem forslag om å forlenge / benytte eksisterende tilkomstvei til BFF4106 (tidligere BFF106) istedenfor å anlegge ny vei nesten parallelt, bare for å legge til rette for utbygging av 3 tomter. Viser til at dagens stikkvei til BFF4106 (tidligere BFF106) har gode stigningsforhold, mens veiløsningen i reguleringsplanforslaget vil medføre mye dårligere tilkomst til eiendommen da denne blir bratt fra SV409 (tidligere SV9) og ned til BFF4106 (tidligere BFF106). Innspiller mener deres forslag vil medføre at det kan tas vare på mer grøntdrag.

Unødvendig innskrenkning i byggegrense for BFF4106 (tidligere BFF106):

Viser til at byggegrense for eiendommen er endret fra tidligere vedtatt reguleringsplan. Ny byggegrense gjør videre utbygging på eiendommen vanskelig. Det ligger godt til rette for oppføring av garasje eller uthus/bod/anneks på eiendommens nordvestlige side, spesielt siden eiendommen har tilkomst også fra Jomyrkroken men dette blir svært vanskelig med denne byggegrensen. Dette medfører samtidig en verdiforringelse på eiendommen.

Ber om at byggegrensene endres tilbake til å være i samsvar med tidligere vedtatt plan.

Forventninger til dokumentasjon i tilsvaret:

Innspiller hevder at kommunens svar ved innspill til 1. offentlig ettersyn er svake og mangler fagkyndig begrunnelse, og fremsetter derfor eksplisitte forventninger til kommunens svar som grunnlag for en ryddig dialog videre.

3.1.2 Tilsvaret

Vedrørende eiendom gbnr. 79/35:

Kommunedirektøren anbefaler å legge inn igjen eksisterende tomt da kommunedirektøren er enig i at det grønne smettet som fulgte av å ta ut tomten ikke er hensiktsmessig og underordnet i forhold til andre grønndrag.

Kommunedirektøren anbefaler følgende føringer for tomten:

Tomt kan bebygges med inntil 2 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på enkeltstående bygg til 85 m² BYA forutsatt at terrenginngrep holdes innenfor gitte føringer.

Total utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 150 m² BYA inkl. biloppstillingsplasser.

Dette er tilsvarende føringer gitt til andre små tomter innenfor planområdet. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at tomten ikke vil ha et stort byggbart areal da VA-trase til naboeiendom BFF4106 (tidligere BFF106) ligger over tomten og store deler av resten av tomten innehar terreng brattere enn 1:4. Terreng brattere enn 1:4 er i hele kommunedelplanområdet Synnfjell Øst definert som ikke byggbart.

Adkomstvei legges fra sør, men må forskyves noe fra 1. gangs høring for å gi plass til eksisterende bebygde naboeiendom BFF4102 (tidligere BFF 102). Dette vil redusere arealet på nabotomt BFF4094 (tidligere BFF94) men denne tomten gis noe mer areal mot nord og vil ha adkomst fra samme adkomstvei.

Vedrørende energianlegg BE42 (tidligere BE2):

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at lokalisering av Trafostasjoner i hovedsak blir diktert av stedets nettleverandør som gjennom modulering av eksisterende og fremtidig bebyggelse beregner hvor Trafostasjonene må plasseres. Kommunedirektøren har utfordret nettleverandør og fått godkjent en flytting av Trafostasjonen noe lengre nord. En flytting av Trafostasjonen mot sør er uaktuelt da dette ikke vil gi nødvendig dekning mht. leveranse av strøm.

Vedrørende stikkvei til BFF4106 (tidligere BFF106):

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at inngrepet i terrenget er styrt av ny hovedledningstrase for vann og avløp som skal gå i samme trase som foreslått ny vei. VA-traseen kan ikke flyttes grunnet fallforhold. Ny vei er da foreslått over VA-trase for å samle terrenginngrepene. Ved å evt. beholde eksisterende adkomst til BFF4106 (tidligere BFF 106) vil det bli to veier parallelt og to veldig tette avkjøringer fra Klemosætervegen. Kommunedirektøren anbefaler derfor å tilbakeføre deler av eksisterende adkomst til natur men å justere noe på adkomsten til BFF4106 (tidligere BFF106) slik at de kan videreføre større deler av eksisterende adkomst til sin tomt. Denne justeringen vil sikre at det ikke blir en bratt adkomst til tomten. Arbeidet med justering av adkomstveien og tilbakeføring av veien til natur skal ivaretas av utbygger av vann og avløpsanlegget.

Unødvendig innskrenkning i byggegrense for BFF4106 (tidligere BFF 106):

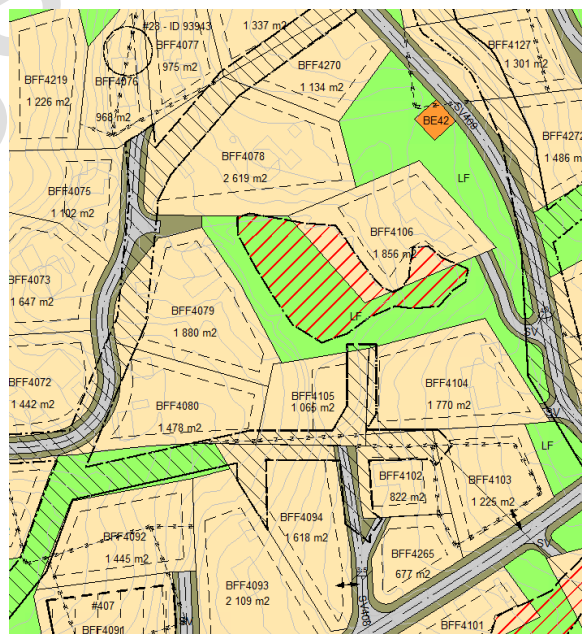
Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at flere eksisterende tomter har fått innskrenket byggegrense da det nå foreligger et annet vurderingsgrunnlag enn ved sist reguleringsplan. Dette gjelder bla. et sterkere fokus på å sikre ivaretagelse av myr, sårbar natur og våtdrag. Tomt BFF4106 (tidligere BFF106) ligger mot et viktig våtdrag og kommunedirektøren anbefaler at det sikres en god avstand fra dette til bebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler å justere byggegrensen noe for å sikre tomten tilstrekkelig areal til et evt. nye bygg. Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn 4 meter avstand fra kant flomsone til byggegrense for å sikre kantvegetasjon, våtdrag og ferdsel langsmed tjernet.

Nedenfor vedlegges illustrasjon av foreslåtte endringer:

Plankart ved 2.gangs ettersyn



Foreslåtte endringer til 3. gangs ettersyn.



3.2 Marie – Therese Bjørnerud

Hytteieier på tomt gbnr. 79/12. BFF4104 (tidligere BFF 104). Klemosætervegen 25

3.2.1 Innspilletets innhold

Er fornøyd med at vann og avløp legges i samme trase som ny tilkomstvei.

Forutsetter at eksisterende vei til gbnr. 79/12 og 79/33 istandsettes og blir tilbakeført til natur.

Ønsker at de to trærne som står som inngangsport fra Klemosætervegen til gbnr 79/12 må bevares.

Ny tilkomst til gbnr. 79/12 ligger for langt inn og står i fare for å ødelegge vannledning/sommervann. Denne løsningen forutsetter videre at parkering til gbnr. 79/12 skjer på gbnr. 79/41. Ønsker tilkomst flyttet til helt i spissen av gbnr. 79/12. Innspiller gir også informasjon om å være lovet nye parkeringsplasser av utbygger av gbnr. 79/33 men at realisering av disse er avventet til kommunens plan foreligger.

Viser til sommervann og nedgravde vannledninger, og ber om at dette ivaretas. Er åpen for diskusjoner og løsninger som ikke medfører utgifter for gbnr. 79/12.

Ber om at trafostasjon BE42 (tidligere BE2) plasseres minst mulig synlig og ikke tar arealer der det står trær. Plassering på oversiden av ny tilkomstvei kan være en mulighet, alternativt lengre nede i terrenget.

Ber om at det tas hensyn til tilførsel til eksisterende damanlegg i Jomyrkroken. Dammen har tilførsel gjennom eksisterende bekk som krysses av ny adkomst SV409 (tidligere SV9). Innspiller ber om at tilførsel opprettholdes.

3.2.2 Tilsvaret

Adkomstvei

Kommunedirektøren anbefaler å imøtekomme innspillers ønske om å flytte adkomst til BFF4104 (tidligere BFF104) helt til søndre hjørne av tomten. Arbeidet med justering av adkomstveien og tilbakeføring av eksisterende veien til natur skal ivaretas av utbygger av vann og avløpsanlegget.

Parkering

Forhold til parkering skal i utgangspunktet løses inne på egen tomt evt. andre avtaler om bruk av annet areal må avklares privatrettslig.

Trafostasjon BE42 (tidligere BE2)

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at lokalisering av Trafostasjoner i hovedsak blir diktert av stedets nettleverandør som gjennom modulerings av eksisterende og fremtidig bebyggelse beregner hvor Trafostasjonene må plasseres. Kommunedirektøren har utfordret nettleverandør og fått godkjent en flytting av Trafostasjonen noe lengre nord. En flytting av Trafostasjonen mot sør eller lenger ned i terrenget er uaktuelt da dette ikke vil gi nødvendig dekning mht. leveranse av strøm.

Tilførsel til damanlegg

Kommunedirektøren bekrefter at tilførsel/våtdrag skal ivaretas.

Vannforsyning:

Kommunedirektøren minner om at alle eksisterende enheter (inkl. BFF4104 (tidligere BFF104)) i planområdet med innlagt vann og avløp skal kobles til felles avløpsnett når dette er tilstrekkelig etablert i tråd med infrastrukturene i vedtatt kommunedelplan Synnfjell Øst.

Bestemmelse 110 - Infrastruktursone - avløp

Innenfor område med hensynsone H410_1 vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger, næringsarealer og boliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser. Etablering av nye enkeltstående utslipp tillates ikke, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

Kravet er videreført i Bestemmelse B2.12 i foreslått reguleringsplan for Klemosætervegen.

Utdrag fra bestemmelse B2.12.

Alle nye bygg med innlagt vann og/eller avløp skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter pbl. § 27-1 og 27-2. Det samme gjelder alle eksisterende bygg med innlagt vann og/eller avløp eller eksisterende bygg som omsøkes oppgradert med innlagt vann og/eller avløp.

For tomt BFF4104 (tidligere BFF104) dreier dette seg kun om kapasitet på vannleveranse og avløpshåndtering da eiendommen skal tilknyttes eksisterende VA-trase via forlengelse av eksisterende stikkledninger. Tomten skal i utgangspunktet tilknyttes når økt kapasitet på vanntilførsel og avløpshåndtering er ivaretatt og tilknytningsavgiften tilfaller eier av tomten. Når dette kravet blir gjennomført er ikke avklart, men NLK vil gå i dialog med eier av tomten før tiltak igangsettes og kravet om tilknytning inntreffer.

3.3 Inger Kari og John Vestengen

Hytteieier av gbnr. 84/59 og 84/60. BFF4085 og BFF4086 (tidligere BFF85 og BFF86). Synnkroken 8 og 10.

3.3.1 Innspillets innhold

Generelt: Positive til at flere av deres innspill fra 1. gangs høring er ivaretatt.

Vannforsyning: Innspiller er usikker på om rekkefølgekravet gitt i bestemmelse 8.1.3 (tidligere 8.1.4) er tilstrekkelig for å ivareta deres interesser mht. erstatning av privat vannforsyning da føringen her er knyttet til fradeling av nye tomter. De etterspør om annen anleggsvirksomhet kan igangsettes og dermed ødelegge deres vannforsyning uten at fradeling av tomter har funnet sted. De etterspør en presisering i bestemmelsen.

Flomsone og byggegrense på BFF4086 (tidligere BFF86): Innspiller imøteser at deres innspill til dels er etterfulgt, men etterspør hvilke vurderinger/juridisk grunnlag som ligger til grunn for ulik vurdering av deres eiendom sammenlignet med andre eiendommer (BFF4001, 4002, 4003, og 4011) (tidligere BFF1, 2, 3 og 11).

Adkomstvei BFF4085 og 4086 (tidligere BFF85 og 86):

Innspiller ber om at begrepet «utvidet bruk» forklares og hvilke privatrettslige konsekvenser dette har. Innspiller mener det ikke er behov for eller aktuelt å endre veiløsningen og ber om at forslaget trekkes.

Feil tomteareal/formål BFF4086 (tidligere BFF86) gbnr. 84/59:

Det er oppgitt feil tomteareal for BFF4086 (tidligere BFF86), ber om at planen oppdateres med riktig arealformål (LF) og areal i tråd med matrikkelinformasjonen.

3.3.2 Tilsva

Vannforsyning:

Kommunedirektøren kan ikke se at det er andre tiltak enn fradeling av tomt BFF4243 (tidligere BFF243) som kan forstyrre eksisterende vannforsyning til BFF4085 og BFF4086 (tidligere BFF85 og BFF86) og mener derfor at føringer gitt i bestemmelse 8.1.3 er tilstrekkelig.

Kommunedirektøren minner samtidig om at alle eksisterende enheter (inkl. BFF4085 og BFF4086 tidligere BFF85 og 86) i planområdet med innlagt vann og avløp skal kobles til felles avløpsnett når dette er tilstrekkelig etablert i tråd med infrastrukturene i vedtatt kommunedelplan Synnfjell Øst.

Bestemmelse 110 - Infrastrukturene - avløp

Innenfor område med hensynsone H410_1 vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger, næringsarealer og boliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser. Etablering av nye enkeltstående utslipp tillates ikke, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

Kravet er videreført i Bestemmelse B2.12 i foreslått reguleringsplan for Klemosætervegen.

Utdrag fra bestemmelse B2.12.

Alle nye bygg med innlagt vann og/eller avløp skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter pbl. § 27-1 og 27-2. Det samme gjelder alle eksisterende bygg med innlagt vann og/eller avløp eller eksisterende bygg som omsøkes oppgradert med innlagt vann og/eller avløp.

For de aktuelle tomtene BFF4085 og BFF4086 (tidligere BFF85 og 86) dreier dette seg kun om kapasitet på vannleveranse og avløpshåndtering da eksisterende VA-trase går forbi tomtene. Dette vil i praksis si at NLK tilrettelegger tilkobling ved bygging av stikkledning når økt kapasitet på vanntilførsel og avløpshåndtering er ivarettatt. Tomtene blir tilknyttet og tilknytningsavgiften tilfaller eier av tomtene. Når dette kravet blir gjennomført er ikke avklart, men NLK vil gå i dialog med eier av tomtene før tiltak igangsettes og kravet om tilknytning inntreffer.

Flomsone og byggegrense på BFF4086 (tidligere BFF86):

Kommunedirektøren viser til at eksisterende tomter BFF1, 2, 3 og 11 i sin helhet ligger innenfor flomsonen og at en videreføring av disse tomtene dermed vil kreve at byggegrensen også ligger innenfor flomsonen, men de har en meget krevende føring gitt i bestemmelse 6.3 som krever at de selv utreder flomtiltak og dokumenter sikring før evt. tiltak på tomtene kan godkjennes.

Utdrag av bestemmelse 6.3

For eksisterende tomter innenfor flomsonen skal det utredes og gjennomføres flomtiltak før tiltak tillates. Det skal ved byggesøknad fremlegges dokumentasjon på flomrisikodempende tiltak. Det skal benyttes en sikkerhetsmargin på minimum 0,5 meter over faresonen.

Tomt BFF4086 (tidligere BFF86) er stor og har store deler av tomten utenfor flomsonen. Kommunedirektøren viser dermed til at tomten innehar store arealer med byggbart areal uten at det tillates tiltak i flomsonen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at foreslått byggegrense utenfor flomsonen opprettholdes.

Adkomstvei BFF4085 og BFF4086 (tidligere BFF 85 og 86):

Kommunedirektøren viser til at tomt BFF4086 (tidligere BFF86) har adkomst i tråd med foreslått reguleringsplan. BFF4085 (tidligere BFF 85) skal dersom det blir opparbeidet adkomst også ha adkomst fra denne eksisterende traseen, men ta av på nedsiden av tomtene. Bestemmelse 7.3 viser til utvidet bruk på tomt 4084, 4085 og 4086 (tidligere 84, 85 og 86). Begrepet utvidet bruk er definert i bestemmelsen.

Utdrag fra bestemmelse 7.4

Avkjørsel med stengesymbol på eiendommen BFF4084 (tidligere BFF84) skal stenges ved utvidet bruk som følge av påbygg og /eller flere enheter innenfor tomtene BF4084, 4085 og 4086 (tidligere BFF84, 85 og 86).

Kommunedirektøren innser at dette er en feil og at bestemmelsen kun skal gjelde utvidet bruk for tomt BFF4084 (tidligere BFF84). Dvs. dersom denne tomten skal bygge på eller bygge flere enheter på tomten sin må de stenge sin adkomst og benytte felles adkomst med tomtene BFF4083, 4085, 4086 og 4087 (tidligere BFF83, 85, 86 og 87). Dette da Statens vegvesen vil sikre trafikksikre løsninger og unngå to avkjøringer fra Fylkesveien med så kort avstand.

Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelse 7.4 endres til kun å gjelde BFF4084 (tidligere BFF84).

Feil tomteareal/formål BFF4086 (tidligere BFF86) gbnr. 84/59:

Angitt arealformål fritidsbolig og angitt m2 i plankartet er ikke det samme som matrikkelført eiendom. Det stemmer at eiendommen er større men deler av denne tomten er regulert med adkomst til BFF4085 (tidligere BFF85). Kommunedirektøren mener tomten har korrekt arealformål som fritidsbolig.

3.4 Hanne Langeland, Kristin og Bent Kvande og Kristin og Tor Langeland

Hanne Langeland eier gbnr. 83/124 BFF4136 (tidligere BFF136) Strandefaret 25

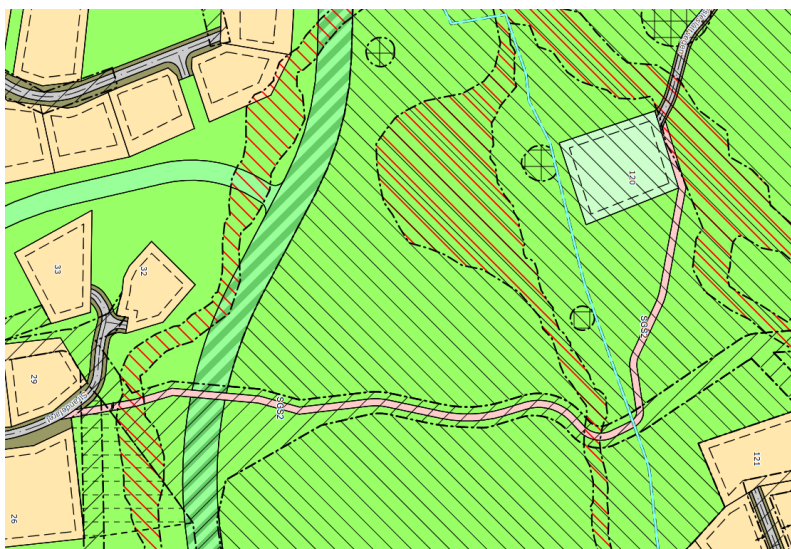
Kristin og Bent Kvande eier gbnr. 83/185 BFF4138 (tidligere BFF138) Strandefaret 29

Kristin og Tor Langeland eier gbnr. 83/17 BFF4139 (tidligere BFF139) Strandefaret 33

NB! Ny eier (Marthe Tønseth Markman) av BFF4139 (tidligere BFF139) fra 29. juli 2025 (etter at innspillet ble gitt).

3.4.1 Innspilletets innhold

Merknaden knyttes til SGS2 (tidligere SGS5), turvei på VA-trase mellom Klemosætervegen og Huldreheimen. Viser til flere stier/veier (GAA2 og SGS1) både øst og vest for SGS2 (tidligere SGS5) slik de har vært presentert i KDP Synnfjell Øst og ved første gangs høring av denne planen. Siden SGS2 (tidligere SGS5) ender opp i et område der det er bare noen få hytter, vil SGS2 (tidligere SGS5) bare marginalt øke fremkommeligheten mellom feltene. Innspiller ser heller ikke behovet for gruset gangvei oppå VA-traseen da dette har gått bra uten slik trase flere andre steder. Innspiller ønsker at SGS2 (tidligere SGS5) tas ut av planen og at inngrepene etter VA-traseen kan få gro til, slik at området kan fremstå som et forholdsvis urørt naturområde.



Illustrasjonen er rotert 90grader -

3.4.2 Tilsvar

Kommunedirektøren mener SGS2 (tidligere SGS5) blir en viktig og bilfri gangtrase som sikrer alternative rundturer inne i hyttefeltene. Den er en av få traseer som går i natur inne i hyttefeltet og den vil derfor være en viktig trase for f.eks. småbarn som ikke kommer langt på tur, men som da samtidig kan få oppleve nærhet til natur på tur.

Videre legges det nå, av erfaring for behovet, i større grad enn før opp til at flere hovedtraseer for VA blir tilgjengelig med vedlikeholdstrasè.

Kommunedirektøren anbefaler at SGS2 (tidligere SGS5) beholdes.

3.5 Thor Poulsen og Terje Moe

Thor Poulsen er hytteeier på gbnr. 84/75 BFF4017 (tidligere BFF17) Synnfjellvegen 1373.

Terje Moe er hytteeier på gbnr. 84/14 BFF4016 (tidligere BFF16) Synnfjellvegen 1369.

Informasjon: Thor Poulsen eier også en del av gbnr. 84/12, som har utbyggingsmuligheter i forslag til reguleringsplan for Huldreheimen. Denne merknaden omhandler gbnr. 84/75 i Klemosætervegen-planen.

3.5.1 Innspillet innhold

Viser til at de to eiendommene har blitt nektet å få fradele nye tomter, siden de nye tomtene ikke kan avkloakeres på selvføll til hovedledningsnett. Samtidig legger kommunen opp til en VA-trase langs veien mellom deres tomter, som kun kan fungere dersom det settes inn en avløpspumpe i bunnen. Dette blir en selvmotsigelse – og innspiller ber om at denne VA-traseen fjernes.

3.5.2 Tilsva

Det er et overordnet prinsipp at det kun skal legges til rette for nye enheter der hvor avløp kan løses med selvføll mot eksisterende eller nytt felles kommunalt ledningsnett. Dette både for å sikre så få driftspunkter som mulig, men også for å øke sikkerheten i VA- anlegget da en pumpestasjon alltid vil representere et svakere punkt enn en selvføllsledning.

Ny ledningstrase som er planlagt i veien mellom de nevnte tomtene er en trase som skal sørge for avløp fra 3 eksisterende enheter, deriblant tomtene til innspillerene. Det er korrekt at avløp fra dette området må pumpes, men dette er utelukkende for å ivareta eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren vil anbefale at planforslaget videreføres slik det var ved 2. gangs høring.

3.6 Tove Staum og May Gunn Strandjord

Tove Staum og May Gunn Strandjord er grunneiere innenfor reguleringsplanområde Klemosætervegen, og eier gbnr. 79/1 og 79/3

3.6.1 Innspillet innhold

Turdrag/skiløype GTD 8-11

GTD 8 og 10: Uoverensstemmelse om bredde på turveien, kartet sier 10 meter og bestemmelsene 8 meter. Ber om at plankartet rettes til 8 meter.

Ber om at skiløype/turdrag GTD 9, 11 og den delen av 10 som går inn mot deres hyttefelt tas ut av planen da de i hovedsak går på myr. Dette vil kreve vesentlig inngrep og uhensiktsmessig slitasje i myr både sommer og vinter. Viser også til nasjonale føringer for bevaring av myr.

GTD10 – klopsti

Ber om at tiltaket tas ut av plankart og bestemmelser, da det krever inngrep som i all hovedsak vil berøre myr. Tiltaket oppfattes som uforholdsmessig omfattende, særlig siden det skal være universelt utformet.

Friområde GF2

Ber om at formålet tas ut av planen. Innspiller er tydelig på at de som grunneier ikke kan stå til ansvar for drift og vedlikehold av installasjoner og stiller spørsmål ved ansvarsforhold mht. sikkerhet/erstatning ved skader. Lite gjennomtenkt forslag.

Energianlegg BE44 (tidligere BE4)

Krever BE44 (tidligere BE4) flyttet utenfor utbyggingsformål. Innspiller peker på verditap for eiendom (både grunneier og senere hytteeier) som må avstå areal til formålet, samt ulempe for hytteeiendom ved arbeider på BE44 (tidligere BE4).

Trase for vann og avløp

Det er to tomter som har fått id BFF4390 (tidligere BFF 390).

Dette gjelder nabotomt til BFF4400 (tidligere BFF400) samt tomten BFF4281 (tidligere BFF 281). Ber om at VA-trase trekkes utenfor tomtene da dette begrenser utnyttelsesgraden og gir en verdiforringelse for eiendommene.

Usikre eiendomsgrenser (8.1.14)

Viser til prosess med innmåling av usikre eiendomsgrenser. Innspiller påstår forskjellsbehandling til andre grunneiere / reguleringsplanområder der dette er ordnet. Ber om at kommunen gjenopptar og fullfører dette arbeidet. Ber om at bestemmelse 8.1.14 tas ut.

3.6.2 Tilsva

Turdrag/skiløype GTD 8-11

GTD8 og 10 og alle andre skiløyper i planområdet er vist med 10 meter i plankartet mens bestemmelsen gir føringer for maksimalt 8 meter bredde på tilrettelagt tiltak. Dette er bevisst for å sikre en liten fleksibilitet i terrenget slik at traseen kan legges så optimalt som mulig innenfor arealformålet, men fremdeles kun med 8 meter bredde. Kommunedirektøren anbefaler - for å unngå misforståelser - at forholdet presiseres i bestemmelsene 4.3.2 og 4.3.3 med følgende tilleggstekst:

Arealformålet er gitt en bredde på 10 meter i plankartet for å gi en fleksibilitet i terrenget på optimal linjeføring for traseene, men føringen om 8 meter bredde tilrettelegging er gjeldene.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at GTD 9, 11 og 10 kun er vinterskiløyper der det ikke skal gjøres større tiltak i terrenget. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at tiltaket vil forringe myras beskaffenhet. Alle de nevnte traseene er viktig tilføreselsløyper ut i løypenettet fra hyttefeltene og kommunedirektøren anbefaler at de videreføres.

GTD10 – klopsti og Friområde GF2

Kommunedirektøren minner om at tiltaket i GTD 10 kun er ment som en enkel klopping der myras topplag skal bevares og tiltaket vil dermed ikke endre myras beskaffenhet. Kommunedirektøren ser at det har sneket seg inn en feil i bestemmelsen. Det er kun GF3 (tidligere GF1) som skal ha føringer om universell adkomst.

Utbygger skal finansiere og tilrettelegge tiltakene både kloppsti og friområde (gapahuk mm.)
Reguleringsplanen sier ingenting om vedlikehold. Dette blir ofte overført til hyttevel.

Begge tiltakene er med å sikre nasjonale forventninger/føringer om tilrettelagte tiltak for barn og unge innenfor et utbyggingsområde.

Begge tiltakene er svært lite omfattende og vil ikke forringe myras egenskaper, men skape et sosialt samlingspunkt sentralt plassert langs skiløyper og i hyttefeltet. Kommedirektøren anbefaler at begge tiltakene videreføres.

Energianlegg BE44 (tidligere BE4)

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at lokalisering av Trafostasjoner i hovedsak blir diktert av stedets nettleverandør som gjennom modulering av eksisterende og fremtidig bebyggelse beregner hvor Trafostasjonene må plasseres. Kommunedirektøren har ikke lyktes med å flytte trafostasjonen og anbefaler i stedet å justere tilliggende tomter noe slik at Trafostasjonen i sin helhet blir liggende utenfor tomtearealet.

Trase for vann og avløp

Det er uheldig at det har oppstått en situasjon der plankartet har fått to like tomtenummer innenfor samme plan. Kommunedirektøren takker for at det ble opplyst om dette. Det gjennomføres nødvendig rydding i nummerering av tomter.

VA trase over/langsmed BFF4281 og BFF4390 (tidligere BFF281 og BFF390) er fullt og helt diktert av stigningsforhold og mulighet for å få til tilstrekkelig selvfall på traseene og kan ikke flyttes på. Kommunedirektøren mener tomtene allikevel er av en slik karakter og størrelse at de er byggbare. Det er ikke store muligheter for justeringer ut mot øvrig terreng grunnet myr og alternativet vil være å ta ut tomtene. Kommunedirektøren anbefaler at tomtene videreføres slik de er.

Usikre eiendomsgrenser (8.1.14)

Kommunedirektøren beklager at oppmåling ikke er fullført. Innspillet fremlegges for oppmålingsenheten som ivaretar videre prosess.

Kommunedelplanen anbefaler at bestemmelse om usikre grenser videreføres da fradeling og tiltak i marka ikke bør finne sted før grenser er fullt ut avklart.

3.7 Kjetil Ryen

Kjetil Ryen er grunneier innenfor reguleringsplanområde Klemosætervegen, og eier del av gbnr. 87/22.

Informasjon: Eiendommen gbnr. 87/22 har også utbyggingsmuligheter i reguleringsplan for Klemosæterhøgda. Denne merknaden omhandler den delen av eiendommen som ligger i Klemosætervegen-planen.

3.7.1 Innspilllets innhold

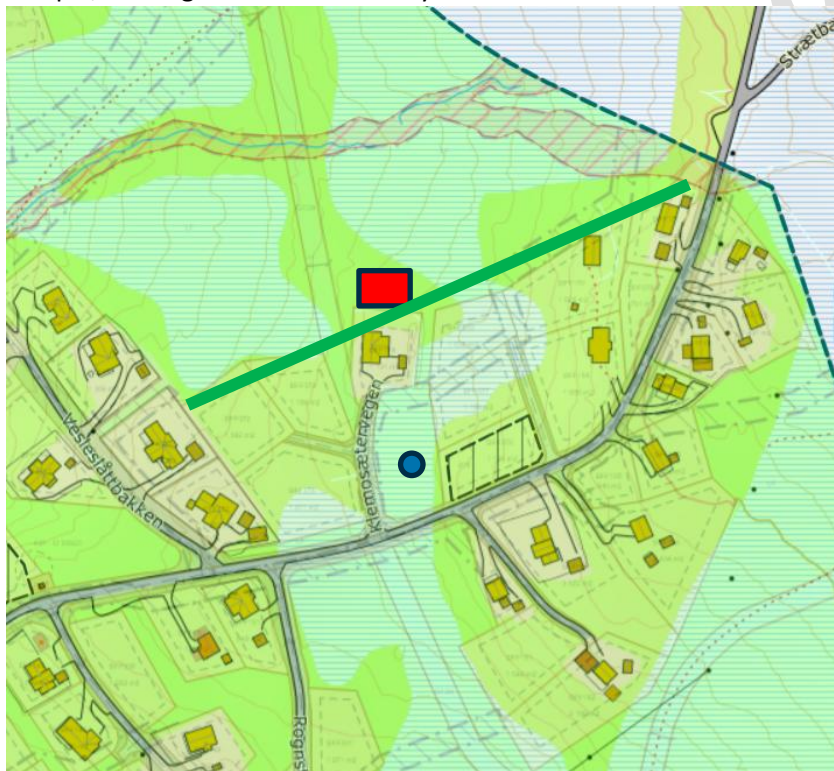
Innspiller viser til at det er tatt ut en tomt (BFF4375 (tidligere BFF 375)) fra 1. til 2. offentlig ettersyn, og synes dette er merkelig siden tomta har vært flyttet etter befaring i området.

Innspiller har forslag til annet areal nord for tomt BFF4158 (tidligere BFF158).

3.7.2 Tilsva

Tomten er tatt ut mellom 1. og 2. gangs ettersyn da det var en større gjennomgang med fokus på bruk av myr. Nasjonale føringer mht. myr er enda mer forsterket nå enn ved tidligere høringer og tomten anbefales ikke lagt inn igjen. Kommunedirektøren er usikker på om nabotomtene BFF4377 og BFF4378 (tidligere BFF 377 og BFF378) også burde ha vært fjernet, men anbefaler at de videreføres da befaring på områder tilsier at tomtene ikke er myr slik som angitt i AR5.

Kommunedirektøren anbefaler ikke nytt forslag om tomt nord for BFF4258 (tidligere BFF258) selv om dette ikke er definert som myr da en tomt her vil ligge i sårbart terreng med viktig randvegetasjon og bryte med øvrig overordnet begrensning av hyttefeltet. Illustrasjonen nedenfor viser planforslag og innspill, men også utbredelse av myr.



Tegnforklaring til illustrasjonen:

-  tidligere tomt BFF375
-  innspillers forslag til ny tomt – anbefales ikke
-  grense for overordnet hyttefelt

3.8 Synnadalens hyttelag v/Helge Knutzen

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

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

Innspillet er signert av leder Helge Knutzen.

3.8.1 Innspillets innhold

Generell del:

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

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

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

Om reguleringsplan for Klemosætervegen:

Innspiller synes det er bra at det nå er tatt mer hensyn til utbygging av myr.

Rekkefølgebestemmelser om nye tomter bør ta høyde for en hensiktsmessig gradvis utbygging av infrastruktur.

3.8.2 Tilsvare

Omfang av plan

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

Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn en mulighet for en forsiktig oppstart av utbygging med mindre VA- tiltak. Dette er utbygging i fortettingsområder der det er tilstrekkelig forsyning av drikke- og slukkevann og hvor en kan håndtere avløp gjennom midlertidige felles tette avløpstanker. Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn et første byggetrinn innenfor Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Klemosætervegen og Storslåtte for totalt 80 enheter med vannforsyning fra Klemosæterhøgda VV og 90 enheter med vannforsyning fra Nordrumsæterhøgda VV. før en evt. går videre med større tiltak i tråd med overordnet VA-plan.

Synnfjorden som vannkilde

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

Turvei på vestsiden av Synna

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

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

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

Om rekkefølgekrav i reguleringsplan for Klemosætervegen:

Kommunedirektøren er enig i at det bør være fokus på gradvis utbygging og viser til tilsvar ovenfor under omfang av planen.

Videre vil det i praksis være slik at ikke all infrastruktur bygges ut med en gang. Hvert tiltak som skal bygges av NLK (store overføringsledninger, utjevningssassenger, Synnfjorden vannverk og Synnfjell RA) vil kreve kommunale bevilgninger der det gjøres en vurdering av samfunnsøkonomien i tiltaket. Er markedet lavt/tregt vil det være en stor risiko for NLK å finansiere nye tiltak. Dette vil være med å sikre at tiltak ikke igangsettes dersom det ikke er tilstrekkelig etterspørsel i markedet.

3.9 Synnfjell hytteeierforening v/Håkon Rem

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

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

Innspillet er signert av leder Håkon Rem.

3.9.1 Innspillets innhold

Gang- og sykkelveier:

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

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

Innspillers forslag til prioritering med forslag til rekkefølgeprioritering i parentes:

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

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

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

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

Parkeringsinntekter:

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

3.9.2 Tilsva

Turveinett

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

For denne planen er det innspillet om SGS1-6 som gjelder. Kommunedirektøren anbefaler at alle skal være tilrettelagt før tomt nr. 25 innenfor planområdet tillates fradelt.

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

Siden 2. gangs høring har bruk av utbyggingsavtaler endret seg og blitt redusert i omfang. Nå vil samtlige tiltak inne i planområdene bli direkte knyttet opp mot hvert enkelt planområde og referansene til tidligere rekkefølgekrav blir dermed noe endret i forholdet til innspillet. Men kommunedirektøren anbefaler at alle sammenbindinger innenfor Klemosætervegen skal skje før tomt nr. 25 fradeles.

Innspiller problematiserer at enkelte turveiparseller blir delt mellom flere reguleringsplanområder og at en derfor kan risikere at bare halvparten blir bygget. Dette har kommunedirektøren så langt det lar seg gjøre fulgt opp ved å endre plangrensene slik at et tiltak fullt og helt løses innenfor et planområde og blir bygget ut i sin helhet når det først blir påstartet. Noen av turveiene ender i nye adkomstveier for nye hyttefelt og kan derfor i en periode risikere å ende blindt frem til det aktuelle hytteområdet er bygget ut.

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

Parkeringsinntekter

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

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

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

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

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

3.10.1 Innspillets innhold

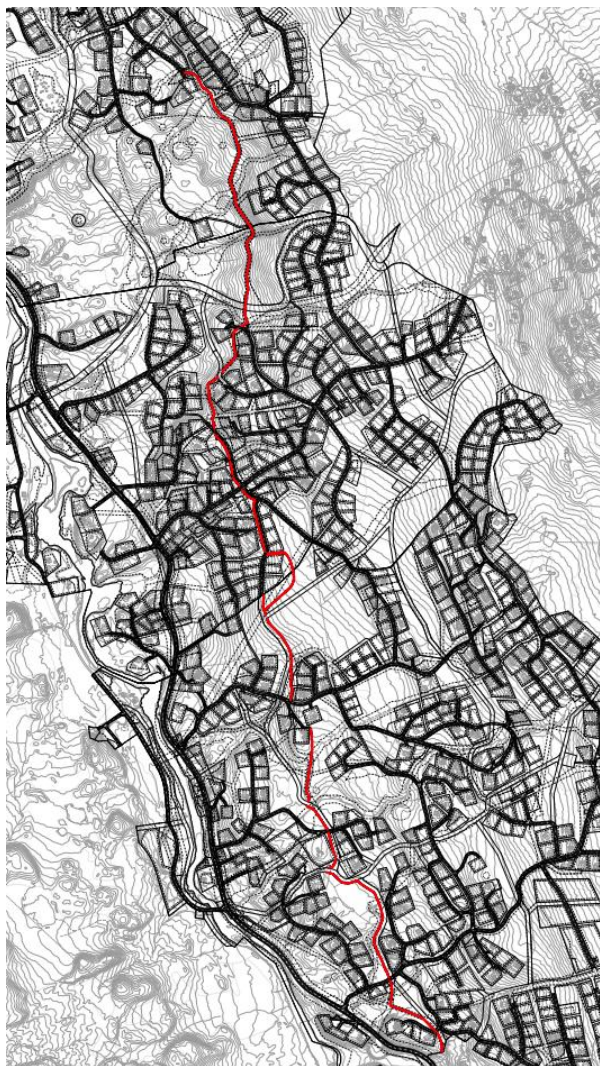
Innspiller leverer ett felles innspill til samtlige reguleringsplaner som er til offentlig ettersyn i Synnfjell Øst.

Fellestiltak:

Innspiller mener at en gjennomgående sti må legges på østsiden av Synna og til det mest utbygde området mellom Synnfjellporten og Søre Synsætra. Det vises til erfaring fra lignende prosjekter og at plasseringen på østsiden av Synna vil medvirke til at brukere velger stien fremfor å gå i

Synnfjellvegen, da brukere vil velge den korteste veien fra A til B, mens plasseringen på vestsiden av Synna vil medføre at brukerne velger å gå i Synnfjellvegen.

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



Illustrasjon vedlagt innspillet.

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

Vann og Avløp:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10.2 Tilsva

Fellestiltak – turvei på vestsiden av Synna

Kommunedirektøren er enig med innspiller om at det er behov for en sammenhengende gangmulighet fra Huldreheimen til Synnfjellporten. Kommunedirektøren er også enig i at det er lurt å benytte VA- traseer for å unngå unødvendige inngrep i natur. Kommunedirektøren mener dog at

området innehar så mange eksisterende veier og fremtidige veier at disse også må kunne benyttes av gående dersom de bindes sammen.

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

For vurdering av turveinett på vestsiden av Synna viser kommunedirektøren til tilsvar gitt til Synnadalen hyttelag i kap. 3.8.2.

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

Vann og avløpsløsning

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

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

Siden 2. gangs høring har Klemosæterhøgda høydebasseng vært operativt og vannkildene er gitt konsesjon samt at om lag 130 vannmålere er installert. Selv om vi ikke har målinger for 2 fulle høytidsperioder med tilstrekkelig antall vannmålere har vi en viss pekepinn på at forbruket av vann er mindre enn teoretisk anslag fra KDP på 800 l/d/enhet. Vi har også gjennom Klemosæterhøgda HB og tilhørende vannverk erfaring med og kontroll på uttak av vann i tråd med konsesjon.

Kommunedirektøren mener det er noe ledig kapasitet og vil anbefale at det legges til grunn en gjenværende kapasitet på inntil 80 enheter ved Klemosæterhøgda Vannverk og inntil 90 enheter ved Nordrumsætra Vannverk. Det vil derfor i områdene fra Huldreheimen til Synnfjellporten være kapasitet på avløpshåndtering, ledningsnett, trykk og slukkevann som er styrende for hvorvidt det er mulig å komme i gang med ny utbygging.

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

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

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

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

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

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

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

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

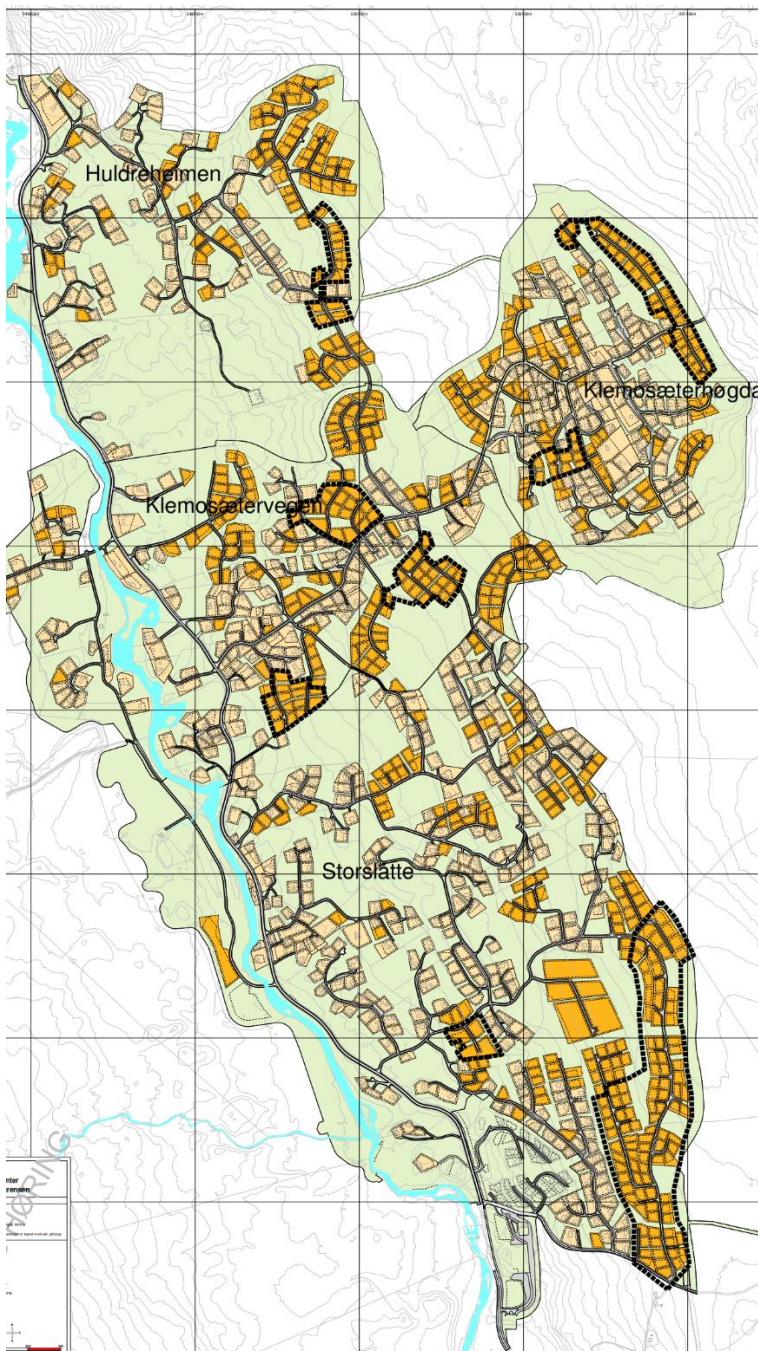
- Huldreheimen: 10 stk.
- Klemosæterhøgda: 30 stk.

- Klemosætervegen: 30 stk.
- Storslåtten: 10 stk. (pluss 90 enheter knyttet til Nordrumsæterhøgda VV.)

Kommunedirektøren vil minne om at dette er en mulighet som gis planområdene, ikke en plikt, og enkelte potensielle områder vil antagelig velge å ikke gå i gang med utbygging.

Kommunedirektøren har derfor anbefalt å legge inn en føring der uutnyttet ledig kapasitet kan fordeles av NLK til andre planområder når det har gått 5 år etter vedtak av reguleringsplanen og utbygging med midlertidige løsninger ikke er igangsatt.

Illustrasjon over potensielle områder:



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

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

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

Etablering av Synnfjell RA byggetrinn 1 vil, selv etter vedtak om finansiering, ta noe tid mens foreslåtte midlertidige løsninger kan igangsettes omgående etter vedtak av reguleringsplaner. Når 1. byggetrinn av Synnfjell RA er etablert anbefaler kommunedirektøren at felles tette avløpstankanlegg fjernes så raskt som mulig. Kommunedirektøren mener foreslått forslag gir en fleksibilitet til å komme i gang og til å se an markedet før øvrige tyngre investeringer i ledningstraseer og evt. vannverk tilkommer. Kommunedirektøren mener dette er i tråd med føringer gitt i tidligere kommunestyrevedtak og vedtatt Samfunnsdel.

Hvilke investeringer som kommer i neste omgang etter dette er ikke nødvendig å låse gjennom reguleringsplanene. Investeringene kan tilpasses etter behov. Behovene vil avhenge av flere forhold som bla. dokumentert vannforbruk og hvor det selges tomter.

Når det gjelder tilgangen på mer råvann anbefales det en generell bestemmelse som sikrer at det skal foreligge tilstrekkelig kapasitet på vannleveranse. Der defineres ikke hvilken vannkilde som skal benyttes når, annet enn at det skal være kjente vannkilder definert i vedlagt VA-plan. I praksis betyr dette at når kapasiteten ved Nordrumsætra VV og Klemosæterhøgda VV er brukt opp må det etableres en ny vannkilde. Det er ikke definert hvorvidt dette skal være ved å utvide uttaket fra Synnfjorden nord (Spåtind vannverk) eller etablere 1. byggetrinn av nytt vannverk i Synnfjorden sør (fremtidig permanent vannverk) eller etablere/utvidet nytt vannverk i Nylene. Dette gir en større fleksibilitet til å vurdere behov og muligheter på det tidspunktet som behovet oppstår.

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

- Dersom Spåtindområdet og Huldreheimen og flere innenfor nedre del av Klemosætervegen, Storslåttet og Klemosæterhøgda skal komme i gang må nedre ringledning i sin helhet etableres.
- Dersom Spåtindområdet skal få tilgang på flere enheter enn 30 stk. må i tillegg sammenkobling til Spåtindområdet etableres.
- Dersom flere i øvre del av Klemosætervegen, Storslåtte og Klemosæterhøgda skal komme i gang må hele eller deler av øvre ringledning etableres.

- For ny utbygging på vestsiden av Synna og enkelte områder i nedre del av Klemosætervegen og Huldreheimen må det i tillegg til nedre ringledning etableres noe mer ledningsnett og ny pumpestasjon ved Sviningsæter bro.
- Dersom Aassætra/Nylen skal komme i gang utover midlertidighet må trase ned til knutepunkt Aassætra og trase opp til eksisterende RA og nytt utjevningsbasseng samt nytt utjevningsbasseng i Aassætra være etablert.

Som skissert ovenfor vil det her være mange muligheter til veien videre og kostnadsbildet vil i stor grad avhenge av hvilke områder som skal prioriteres. Kommunedirektøren vil anbefale at tiltakene både mht. vannkilde og øvrige trasevalg til enhver tid prioriteres utfra en kost/nytte vurdering.

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

Konkrete tilsvaer til innspillernes forslag

Overordnet va plan legges til grunn:

Kommunedirektøren er glad for at innspiller viser til vedtatt overordnet VA-plan.

Kommunedirektøren minner også om at samtlige reguleringsplaner som er innlevert har lagt denne til grunn for sine forslag.

Etappevis utbygging av Synnfjell RA:

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

Øvre ringledning:

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

Vann fra Nylen:

Innspiller ønsker i en tidlig fase å benytte vannkilden i Nylen med etablering av nytt vannverk og ledningsnett fra Nylen til Klemosæterhøgda HB. Kommunedirektøren viser til tidligere tilsvar på innspillet. Kommunedirektøren er enig i at kilden gir mye vann, men kvaliteten på vannet er av en slik art at det vil være krevende å få dette inn på ledningsnettet og i nytt Klemosæterhøgda HB. Kommunen har erfaring med store konsentrasjoner av mangan og jern i råvannet ved Nordrumsæterhøgda vannverk og erfarer at dette er svært krevende mht. drift. Kommunedirektøren er enig med innspiller i at store deler av utfordringen med kvalitet kan ivaretas gjennom rensing i et nytt vannverk. Men kommunedirektøren mener at dette er noe mer krevende både teknisk og finansielt enn hva innspiller antyder.

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

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

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

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

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

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

Kommentar til fremlagte kostnader

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

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

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

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

Kommunedirektørens anbefaling

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

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

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

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

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

Kommunedirektøren mener samtidig at innspillet fra privat part innehar interessante muligheter og anbefaler at muligheten innarbeides i overordnet va-plan.

Kommunedirektøren anbefaler at alle disse tre alternativene (Nylen, Synnfjorden VV og Spåtind VV) bør vurderes i detalj og sammenlignes mht. kost/nytte effekt før kommunedirektøren anbefaler hvilken vannkilde som bør benyttes når eksisterende vannkilder ikke lenger har restkapasitet.

Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å låse hvilken av disse vannkildene som skal benyttes i reguleringsplanene, men har åpnet opp for en vurdering basert på kost/nytte, behov og ønsket prioritering på det tidspunktet som behovet inntreffer.

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

3. gangs høring