



Innlandet
fylkeskommune

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Nordre Land kommune
Postboks 173

2882 DOKKA

Deres ref:
21/909

Vår ref:
2022/16625-11
Christer Danmo (plan)
Annbjørg Backer (samferdsel)
Øystein Lia (kulturarv)

Dato:
15.11.2023

Uttalelse til 2. gangs offentlig ettersyn for detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - planid 20180006 - Nordre Land kommune

Vi viser til oversendelse fra Nordre Land kommune datert 10.10.2023. Saken omhandler 2. gangs offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Klemosætervegen i Nordre Land kommune.

Bakgrunn

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for frittliggende fritidsboliger for området Klemosætervegen ved Synnfjell.

Fylkeskommunens rolle

Vår uttalelse er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som samfunnsutvikler i Innlandet fylke. Dette omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn innen områder som kulturarv, samferdsel, stedsutvikling, friluftsliv, barn og unges interesser, vilt, villrein, vannmiljø, ferskvannsfisk og universell utforming.

Vi har et generelt regionalt ansvar for trafiksikkerhet, kollektivtrafikk, tilrettelegging for gåing og sykling, samt å ivareta føringene i de Statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som vegeier og forvalter av fylkesvegene i Innlandet, uttaler vi oss til alle forhold som berører fylkesvegene konkret.

Fylkeskommunens vurdering

Under førstegangs høring ble det gitt tillatelse til inngrep i de automatisk freda kulturminnene (17 kullgroper og 3 jernvinneanlegg) som kommer i konflikt med formålene i planen. Kulturarvs vedtak i brev av 1.3.2023 gir tillatelse til inngrep i de automatisk freda kulturminnene med vilkår om arkeologisk utgraving. Dette vedtaket er innarbeidet i planbestemmelse 2.1.

Kulturarv etterlyser en tilbakemelding på når utgravingene ønskes gjennomført, og en aksept for av vilkårene for dette. Det viser til vedleggene «KHM prosjektplan» og «KHM budsjett».

Postadresse:
Postboks 4404
Bedriftssenteret
2325 Hamar

Besøksadresse:
Innlandet fylkeskommune
Parkgata 64
Hamar

Telefon: +47 62 00 08 80
E-post: post@innlandetfylke.no
Internett: www.innlandetfylke.no
Org.nr.: 920717152

Erfaringsmessig trenger Kulturhistorisk museum ved Universitetet i Oslo god tid for å planlegge neste års feltsesong. Budsjettet trengs også å oppdateres med hensyn til prisstigning, kronekurs m.m.

Samferdsel

Ved første gangs offentlig ettersyn hadde vi noen merknader knyttet til fylkesveg 2436. Vi er tilfredse med at dette er fulgt opp i plandokumentene. I planbestemmelse 4.2 er det tatt med et punkt om at alle *krysningspunkt* med fv. 2436 skal utformes i tråd med håndbok N100 og V121. Vi presiserer at dette skal gjelde både vegkryss og avkjørsler, og ønsker at dette fremgår tydeligere av bestemmelsen. F. eks. ved å erstatte «krysningspunkt» med «vegekryss og avkjørsler».

Øvrige merknader

Vi viser til vår høringsuttalelse til 1. gangs offentlig ettersyn, og merker oss positivt til at de fleste øvrige innspillene er tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
Seksjonssjef, plan

Christer Danmo

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED



Statens vegvesen

NORDRE LAND KOMMUNE

Postboks 173

2882 DOKKA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Yanwei Wen / 61271324

Vår referanse:
22/208981-5

Deres referanse:
21/909-34/MTZ

Vår dato:
02.11.2023

Merknader til detaljreguleringsplan for Klemosætervegen – planid 20180006 – 2.gangs høring

Vi viser til brev datert 10.10.2023, detaljregulering for Klemosætervegen – planid 20180006 – Nordre Land kommune – Planforslag til behandling for 2. gangs høring

Bakgrunn:

Hensikten med planen er å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger for området Klemosætervegen ved Synnfjell.

Statens vegvesens rolle i planleggingen:

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen har det generelle ansvaret for å påse at trafiksikkerhet og framkommelighet ivaretas i transportsystemet. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Våre innspill:

Vi har ingen merknader til plan slik den foreligger.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Hans Martin Asskildt
seksjonssjef

Yanwei Wen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
STATSFORVALTEREN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

NORDRE LAND KOMMUNE
Postboks 173
2882 DOKKA

Vår dato: 20.11.2023

Vår ref.: 201900029-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 21/909-34/MTZ

Saksbehandler: Tormod Hagerup/
22959915/torg@nve.no

NVEs tilbakemelding - 2. gangs offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - Planid 20180006 - Nordre Land kommune

Vi viser til brev datert 11.10.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for Klemosætervegen, Nordre Land kommune. Formålet med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for frittliggende fritidsboliger for området Klemosætervegen ved Synnfjell.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Vi viser til vår uttalelse 28.11.2022 (vår referanse 201900029-4). Vi har ingen ytterlige merknader.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål,



eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

NORDRE LAND KOMMUNE

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

Deres ref: 21/909-34/MTZ
Vår ref: 2022/226589
Dato: 24.11.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLEMSÆTERVEGEN - PLANID 20180006 - 2.GANGS HØRING

Vi viser til mottatt 2.gangs høring.

Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd. Til denne planen uttaler vi oss til området drikkevann.

Vi har gitt likelydende innspill til denne planen og til reguleringsplanområdene Storslåtte og Huldreheimen siden vi ikke kan se at det er ulikheter knyttet til hva som gjelder vannforsyning. Uttalelsen kan også sees i sammenheng med uttalelsen vi har gitt til 2.gangs høring av Reguleringsplan for VA og fellestiltak trinn 1 Synnfjell Øst.

Saksopplysninger

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger i området Huldreheimen ved Synnfjell. Planen skal gi føringer for et helhetlig vann og avløpsløsning.

Planen er en av 4 reguleringsplaner som nå er lagt ut til 2. gangs høring innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst. Planområdene ligger ved siden av hverandre. Den ene av disse fire reguleringsplanene er *Reguleringsplan for VA og fellestiltak trinn 1 Synnfjell Øst* som omfatter helhetlig løsning for vann- og avløp for alle reguleringsplanene innen hele området fra Huldreheimen til Synnfjellporten. Huldreheimen ligger innenfor dette området.

Våre innspill

Det er viktig å planlegge for gode løsninger for vannforsyning. Det er derfor positivt at det er laget en helhetlig VA-plan for hele området som de ulike reguleringsområdene er en del av.

Vi viser til vårt innspill til 2.gangs høring av detaljregulering for *Reguleringsplan VA og fellestiltak trinn 1 for Synnfjell øst*, planID 20180008, (deres ref 18/4430-130/MTZ, vår ref: 2019/271015). I vår tilbakemelding til den planen etterlyser vi beskrivelser og bestemmelser knyttet til hensynssoner for å beskytte drikkevannskilder og tilsigsområdene/nedslagsfeltene for drikkevannskilder i og i nærheten av reguleringsområdene. Dette gjelder for både eksisterende og framtidige vannkilder.

Vi har vært i kontakt med saksbehandler i kommunen, som opplyser at arbeidet med hensynssoner og bestemmelser knyttet til drikkevannskilder i og i nærheten av disse reguleringsområdene skal dekket i det videre arbeidet med reguleringsplaner for hele området.

Vi forventer å se dette i framtidige høringer. Dersom det vi viser til ovenfor ikke blir tilstrekkelig omtalt i reguleringsplaner for områdene vil vi kunne fremme innsigelse til planene.

Vi ønsker å bli orientert i det videre arbeidet.

Med hilsen

Egill Thorri Steingrímsson
Seksjonssjef avd Mjøsområdet

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Postboks 987

2604

LILLEHAMMER

Nordre Land kommune
Postboks 173
2882 DOKKA

Dato: 09.11.2023
Saksref: 202212990-4
Deres ref.: 21/909-34
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Dag Terje Jenssen
Telefon:
Mobil: +4791656226
E-post: dag.terje.jenssen@banenor.no

Nordre Land kommune - Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring. Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev, datert 10.10.2023.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Dag T. Jenssen
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Fra: Kjetil Ryen <kjetil@comet.no>
Sendt: mandag 16. oktober 2023 11:22
Til: Postmottak
Emne: Detaljregulering Klemosætervegen ,eiendom 87/22
Vedlegg: 2788_231016114001_001.pdf

Det er ikke ofte du mottar e-post fra kjetil@comet.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Hei ,

Ser at dere har fjernet 1 tomt (øverst i reguleringsområdet)som vi har hatt i denne reguleringen.

Etter befarng ble 2 av disse flyttet mtp. at de var for nær myr (nord i området) .

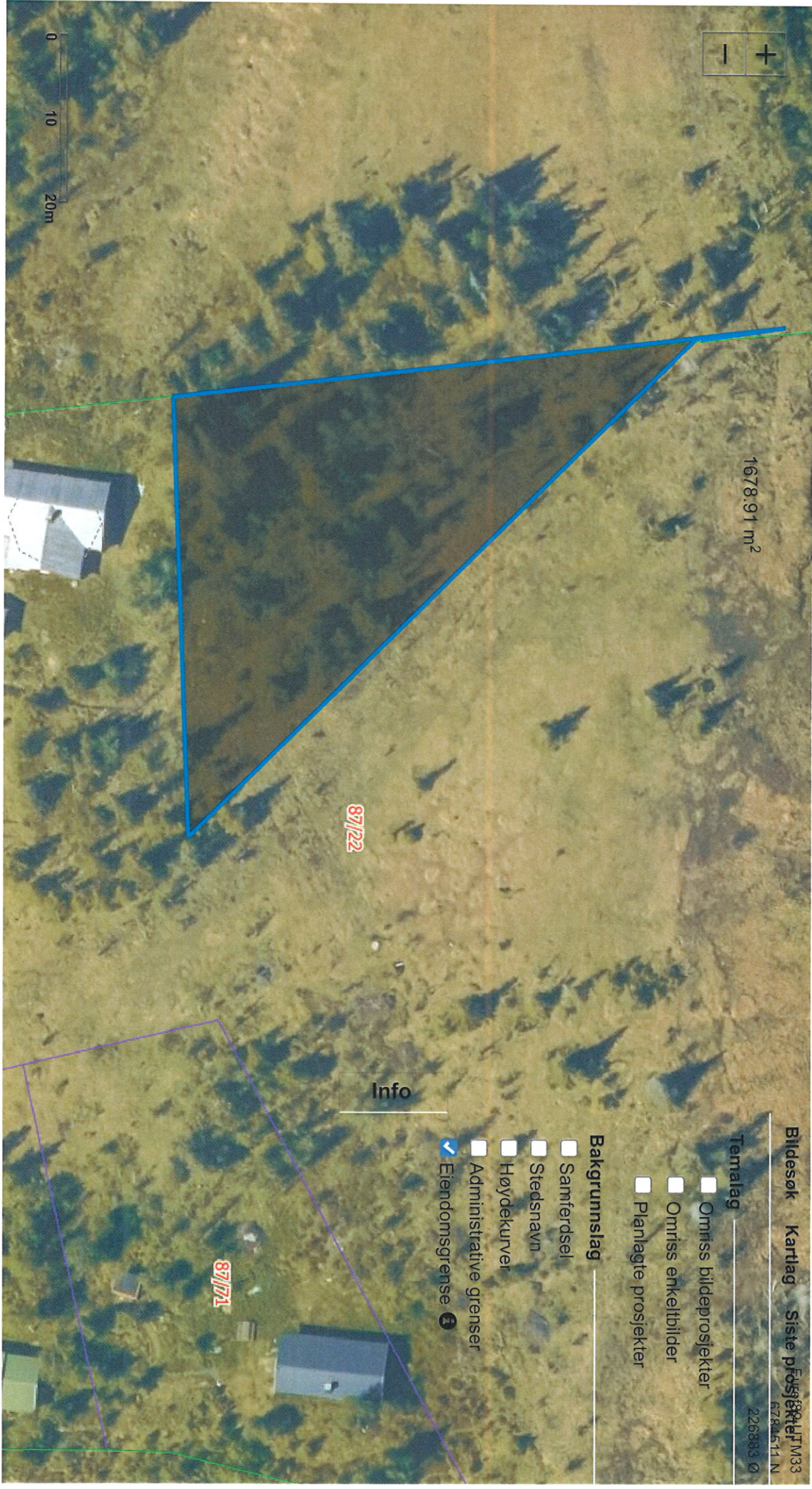
Synes det er merkelig at dere nå fjerner 1 av disse som dere tidligere har flyttet etter befarng .

Har da et forslag (se vedlegg) om at tomten som dere har fjernet kan flyttes. Dette området er nord for eiendomen BFF 158. Dette skogholtet er tørt og på ca. 1,5 mål.

Hører fra dere

Best regards
Kjetil Ryen

Grunneier 87/22
90152850



Fra: lillesalby@mail.dk
Til: [Martin Rosenkrantz](mailto:Martin.Rosenkrantz)
Emne: Fwd: Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring
Dato: Tuesday, November 14, 2023 10:36:42 PM
Vedlegg: [image001.png](#)

Thor Poulsen
Gåseledet 4
4600 Køge
Danmark

Hej Martin

Indsigelse - hvad angår reguleringsplan for Klevmosætervegen - 2. gangs høring

På egne og min fætter (Terje Moe), gør vi hermed indsigelse mod reguleringsplanen for Klevmosætervegen - 2. gangs høringen.

Det drejer sig om adresserne Synnfjellvegen 1373 og 1369.

Vi mener, at VA-installationerne der er planlagt til udførsel ned langs vejen, forbi vores hytter, skal tages bort.

VA-installationerne har intet fald og må derfor pumpes op mod Synnfjellvegen. Det kan kun lade sig gøre ved at udføre en pumpestation.

Den øgede omkostning og medfølgende drift og vedligehold ved udførsel af de installationer, er NLKs argumentation for at vi ikke får tilladelse til udskille to tomter. Ydermere er der i reguleringsplanen, hvad angår VA-planerne, indlagt den forudsætning, at VA-installationerne skal udføres med naturligt fald, for at holde anlæg simpelt og med mest effektive og billigste drift.

Det ville derfor være en "kortslutning" af lægge sådanne ledninger ned langs vores vej.

Kan du bekræfte for modtagelse. På forhånd tak.

Med venlig hilsen - Thor

Fra: lillesalby <lillesalby@mail.dk>
Til: Martin <martin.rosenkrantz@nordre-land.kommune.no>
Dato: torsdag d. 2. november 2023 kl. 10:49 CET
Emne: Re: Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring

Hej Martin

Mange tak for hurtigt svar!

Jeg havde selvfølgelig ønsket at få reguleret den/de tomter men omvendt er jeg glad for din forklaring om, hvorfor de blev taget ud allerede ved 1. gangs høring. Jeg forstår prioriteringen samt risikobetragtningen, hvad angår oversvømmelse/flom. Jeg forstår også det principielle problem i en eventuel udvidelse af projektet, som måtte medføre tilsvarende problematikker andre steder og dermed en udvidelse af det overordnede projekt. Så jeg tænker ikke at vi kommer med et indspil/argumenter.

Men kunne du hjælpe med at svare på mit andet spørgsmål som går på det eksisterende 3 hytter på vores vej.

I har i VA-planerne indtegnet VA-ledninger ned igennem vejen, inkl stikledninger. Skal jeg forstå det således, at de installationer i næste revidering sandsynligvis vil blive fjernet? (Problemet du har beskrevet så fint, omkring manglende fald på planlagte ledninger og behovet for at udføre en trykstation, er det samme problem for de eksisterende hytter...)?

God weekend

Mvh Thor

Fra: Martin <martin.rosenkrantz@nordre-land.kommune.no>

Til: lillesalby <lillesalby@mail.dk>

Cc: Hege <Hege.Mikkelstuen@nordre-land.kommune.no>

Dato: torsdag d. 2. november 2023 kl. 09:03 CET

Emne: RE: Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring

Hei,

Arealpluss hadde tatt med deres innspill og lagt inn tomter i tråd med deres ønsker.

Dette er tomter som Arealpluss har ment var egnet men de var lagt inn med behov for pumpe dvs. de har ikke mulighet for selvføll på vann og avløp noe som er et vedtatt krav til nye tomter nedfelt i kommunedelplan Synnfjell øst (va-plan).

I vår behandling av denne planen inn mot 1. gangs høring behandlet vi da

bla. spørsmålet omkring disse tomtene jf. utklipp nedenfor. Vår anbefaling var å fjerne tomtene grunnet behovet for pumpe.

Utdrag fra sak 47-22:

«Nye tomter med behov for trykkavløp eller ny avløspumpestasjon 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 avløspumpestasjon som også vil ivareta eksisterende enheter. En ny avløspumpestasjon vil gi et nytt driftspunkt for NLK, og i dette tilfellet er aktuelt areal for pumpestasjon delvis flomutsatt.

Kommunedirektøren vil hverken anbefale en ny avløspumpestasjon 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.»

Utklipp av vedlegg 5

ILLUSTRASJON 10 mellom Synnfjellvegen og Synna
Nye tomter uten selvfall til offentlig ledningsnett



**Illustrasjon av
forslagsstillers
anbefaling**

To nye tomter inntil
eksisterende adkomstvei.



**Illustrasjon av
kommunedirektørens
anbefaling**

Kommunedirektøren
anbefaler ikke nye tomter
med trykkpumper eller
evt. etablering av en ny
felles pumpestasjon med
tilhørende kommunalt
driftspunkt for så få
enheter.

Totalt 2 tomter mindre enn
i forslagsstillers anbefaling.

HU-LMT valgte å følge vår anbefaling.

Dvs. tomtene var også ute av planen når de hadde den til 1. gangs høring.

VA-planen er ikke oppdatert – og vil ikke bli oppdatert før ved vedtak av planen. Dette er omtalt i planmaterialet men vi kan forstå at dette skaper forvirring.

Dersom de ønsker å opprettholde sitt ønske om tomter og har flere argumenter kan de spille dette inn på nytt nå ved 2. gangs høring slik at de

får vurderet dette på nytt.

Med vennlig hilsen

Martin Rosenkrantz
Arealplanlegger
Tlf. 91 76 50 24



From: lillesalby@mail.dk <lillesalby@mail.dk>
Sent: Friday, October 27, 2023 12:46 PM
To: Martin Rosenkrantz <martin.rosenkrantz@nordre-land.kommune.no>
Subject: Re: Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring

Thor Nybråten Poulsen

Gåseledet 4

4600 Køge

Danmark

+45 3160 0691

lillesalby@mail.dk

Hej Martin

Tak for tilsendte.

Jeg har hytte nedenfor Klevmosetervegen. Synfjellvegen 1373.

I reguleringsprocessen har jeg tidligere, efter besigtigelse og efterfølgende oplæg fra landmåler (Areal+), søgt om at udskille en tomt fra min eksisterende tomt 84/75.

Om dette spørgsmål havde jeg oprindelig drøftelserne med Hege Mikkelsen og landmåler (Areal+). Se opr. spørgsmål til Hege, vedhæftet denne email.

Den udskilning blev registeret på tidligere planer, men jeg synes ikke at jeg kan se længere. Den nye tomt nu er væk?

Ref: [\(Geoprosjekt_Synfjell\330st_sammensatt.gws\) \(nois.no\)](#)

(Illustration nye og eksisterende tomter set i sammenhæng).

Dog kan jeg se at der hvad VA angår, er tegnet stikledninger ind på arealet, hvor tomten skulle have været?

Ref: [H001 \(nois.no\)](#)

(VA plan kort 1)

Det samme gør sig i sig i øvrigt gældende for min fætters hytte, Synfjellvegen 1369, tomt 84/14 (Terje Moe). Han havde også søgt om udskilning af en tomt på samme vis...Den tomt ser også ud til at være forsvundet?

Jeg kan se på jeres planer at VA-ledninger er trukket ned til vores hytter nedenfor Klevmosetervegen.

Ref: [H001 \(nois.no\)](#)

(VA plan kort 1)

Der er ingen de 3 ældre hytter der ligger her, som er tilkoblet vand og afløb idag.

Betyder det forhold, at I anlægger vand og afløbsinstallationer her, at vi bliver tvunget til koble os på de nye installationer?

Disse ældre hytter er sat på sten (punktfundamenter) og har altså ikke hverken fundament eller sokkel. Yderligere er de forholdsvis ringere isoleret, jf. den tids byggestandard. Det vil derfor være forbundet men nogen udfordringer og omkostninger, at opgradere sådanne hytter med vand og afløb, herunder vandskylende toilet.

Jeg synes ikke heller ikke jeg kan se, hvordan de installationer skal betales?

Jeg har tidligere på sommeren fået tilsendt oplæg til aftale med NLK, men det er oplæg hvad angår Huldreheimen (hvor vi har fået planlagt foreløbigt 7 tomter). Her fremgår modellen hvad angår nye hytter mere tydeligt synes jeg.

Kan du hjælpe, på forhånd Tak og God weekend,

Mvh Thor

Fra: Martin <martin.rosenkrantz@nordre-land.kommune.no>

Til: lillesalby <lillesalby@mail.dk>

Dato: fredag d. 13. oktober 2023 kl. 14:16 CEST

Emne: Detaljreguleringsplan for Klemosætervegen - 2.gangs høring

Planen for Klemosætervegen er lagt ut til 2. gangs offentlig ettersyn,

Frist for å sende inn merknader er 24. november

Med vennlig hilsen

Martin Rosenkrantz
Arealplanlegger
Tlf. 91 76 50 24

Til

Nordre Land kommune,
postmottak@nordre-land.kommune.no

Merknader til detaljreguleringsplan for Klemosætervegen – planid 20180006 – 2.gangs høring

I forbindelse med behandlingen av denne detaljreguleringsplanen for 2.gangs høring, er det «anbefalt å legge inn en ny gang- sykkelvei, SGS 5, for sammenbinding mot turvei fra Huldreheimen gjennom kulturminneområdet. Trasen følger vann og avløpstrase og vil dermed ikke medføre nye inngrep i terrenget». Denne vil gå gjennom et lengre naturområde.



Isolert sett er det riktig at det ikke medfører nye inngrep i terrenget, men når en ser litt på området rundt, vil det bli gjort flere inngrep i et område som til nå har vært et sammenhengende urørt naturområde.

Allerede i kommunedelplanen for Synnfjell Øst og til første gangs høring av denne detaljreguleringsplanen, var det foreslått nye stier/veger som går parallelt både vest og øst for den nå nye foreslåtte 3,5 m brede sykkelvegen. Disse stiene/vegene er (med koder i henhold til planid 20180006):

- | | |
|--------------------|---|
| Parallelt vest for | : GAA 2. Den skal benyttes som turvei på sommeren og skiløype på vinteren. Den vil derfor ha en funksjon hele året. |
| Parallelt øst for | : SGS 1 vil binde sammen to nye hyttetomtomer. Det vil være naturlig å lage en slik sti/veg mellom to tilgrensende hytteområder. Det er ikke lange strekningen som må anlegges i forhold til det som må gjøres for SGS 5. |

SGS 5 ender opp i en veg der det bare er noen få hytter i umiddelbar nærhet. I forhold til de to andre vegene, vil den derfor bare marginalt øke den totale framkommeligheten mellom feltene. De to andre vegene vil være like gode alternativ for de aller fleste.

Når det gjelder adkomst ved behov for vedlikehold på va-ledningsnett, er det mange andre strekninger der det heldigvis ikke har vært nødvendig å anlegge en grusveg over va-ledningsnettet, så det bør ikke være nødvendig her heller.

I hytteområdet ønsker vi fortsatt å ha noen forholdsvis urørte naturområder, områder som ikke er gjennomskåret av mange grusveger. Anleggingen av VA-ledningsnettet vil medføre et inngrep i naturen, men det bør gjøres så skånsomt som mulig ved at toppdekket tilbakeføres. Så kan det heller bli en naturlig sti langs traséen. Det vil gi et mer variert veg- og sti-system enn bare å ha veger som er gruslagte.

På dette grunnlaget ber vi om at SGS 5 tas ut igjen av detaljreguleringsplanen.

Vennlig hilsen

Hanne Langeland
Hytte Strandfaret 25

Kristin og Bent Kvande
Hytte Strandfaret 29

Kristin og Tor Langeland
Hytte Strandfaret 33

Privat adresse:
Rasmus Winderens vei 51-53
0373 Oslo
984 78 632

Privat adresse:
Hattemakerlia 13
2019 Skedsmokorset
926 08 343

Privat adresse:
Oscars gate 65
0256 Oslo
952 43 125



Nordre Land kommune
Pb. 173
2882 Dokka

20.11.2023

Fra Stormfull Eiendom AS v/ styreleder Espen Storm Herseth
Samt Espen Storm Herseth & Lise-Mari Storm Herseth, som privatpersoner

Innspill og kommentarer til detaljregulering for Klæmosætervegen, 2.gangs offentlig ettersyn

Vi viser til mottatt detaljregulering for Klæmosætervegen 2. gangs offentlig ettersyn, og vil med dette komme med våre merknader og innspill til endringene i reguleringsplanen.

Høringsinnspillene kommer fra selskapet Stormfull Eiendom AS og fra oss som privatpersoner samlet, da helheten berører oss begge. Nærmere beskrivelse av eierforholdene følger i neste seksjon. Vi har samlet innspillene i ett dokument for ryddighetens skyld.

Merknaden består av:

1. Redegjørelse for vårt eierforhold og de tre berørte tomtene
2. Totalt 4 innspill til planforslaget
3. Forventningene til deres tilsvare
4. Avsluttende kommentarer

Vi ber om at alle innspillene tas med i det videre planarbeidet, for å lage et godt planforslag som hensyntar både de store grunneiernes behov, samt vårt lille område i den store helheten. Siden summen av endringene er såpass dramatiske og innskrenker vårt mulighetsrom massivt, så ber vi om at det gjøres grundige befaringer med oss til stede dersom innspillene ikke implementeres og tas med i neste planforslag.

Vi vil også benytte anledningen til å anerkjenne Marie-Therese Bjørnerud (eier 79/12, vår nabo) sitt innspill til 1. planforslag, der det var svært mange gode poenger rundt naturvern knyttet til LNF-området (79/41 "tjernet") vi står som juridisk eier av – disse innspillene støtter vi sterkt, og vi mener dere ikke har adressert dem grundig nok i deres tilsvare og endringer.

Informasjon om vårt eierskap til tomtene

Vi kjøpte gjennom vårt selskap Stormfull Eiendom AS tre tomter fra Oppland Bygg og Anlegg på Synnfjell den 28. September 2021:

1. Gnr 79 bnr 33 – Jomyrkroken 24. Ferdig utbygd tomt, med et bygg (hytte). Eier deler av tjernene og øya. Omtalt som **BFF106** i planforslagene. **Eid privat nå.**
2. Gnr 79 bnr 35 – Jomyrkroken 20. Byggeklar tomt: hogget, utgravd og planert, med innlagt vann/avløp og i tidligere planer godkjent for bygging. Omtalt som **BFF105** i 1. gangs planforslag.
3. Gnr 79 bnr 41 – to tjern med en øy, ligger plassert mellom de to tomtene.



Den 3. August 2022 ble #1 kjøpt ut av Espen & Lise-Mari privat, mens #2 og #3 fortsatt ligger igjen i selskapet for å kunne bygge hytte på #2. Som hytteeiere holder vi naturlig nok tjernet og områdene rundt i god stand, til glede også for alle 6 naboer rundt tjernet, og samarbeider med enkelte naboer om dette.

Planforslaget slik det foreligger i 2. gangs høring rokker grundig ved våre planer, og ødelegger for mye av våre nylig ervervede verdier på Synnfjell. Så vi sender med dette inn våre fire høringsinnspill med håp om at vi får gehør og fortsatt kan oppfylle våre hyttedrømmer på Synnfjell – et område vi har lært oss å like svært godt de siste årene.

Innspill 1: Fjerning av etablert hyttetomt BFF105

Nye plankart som vedlagt i de nye detaljreguleringene viser at vår tomt med adresse Jomyrkroken 20, g.nr 79, br.nr 35 (BFF105 i plankartet fra 1. høring) er fjernet i nytt plankart til 2. gangs høring. I planbeskrivelsen nevnes det under punkt 4.3: "*Ivaretagelse av grønne smett og sammenhengende grøntdrag - med økt fokus på tilrettelegging av gode muligheter for fri ferdsel for mennesker*". Det står i dette dokumentet ingenting direkte om vår tomt, men vi finner dette igjen i saksfremlegg 46-23, og har således klart å knytte fjerningen av vår tomt opp mot denne begrunnelsen. Korrigjer oss gjerne om dere har andre grunner også.



Plankart 1. gangs høring



Plankart 2. gangs høring

For å ta miljøhensynet først: vi stiller oss svært kritisk til at det fjernes etablerte og klargjorte byggetomter i etablerte hytteområder, samtidig som det planlegges å rasere store nærliggende grøntområder som dekker ivaretagelsen av grønne smett og fri ferdsel for mennesker og dyr. Tomten (BFF105) har allerede blitt hugget, utgravd/planert og klargjort med vann og avløp i tråd med tidligere reguleringsplaner.

For å adressere grønne smett: grøntdrag fra sør mot tjernet vil fortsatt kunne beholdes selv om BFF105 blir utbygd, det er svært brede ubebygde deler av tomtene både øst og vest for BFF105. Totalt er det en avstand på 107 meter mellom de relevante hyttene på hver side, og selv med en bebyggelse på vår byggeklare tomt vil det fortsatt være omtrent 50 meter på hver side av en hytte på vår tomt. Et ønske om 6 meter "grønt smett" kan svært enkelt oppnås med små justeringer på byggegrensene til disse tomtene. Vi håper dere her ser på reelle naturverdier og ikke bare fokuserer på fargene på deres reguleringskart.

For å adressere kommentar om tomtens egnethet: vi godtok stilltiende 1. gangs hørings innskrenking i byggestørrelse for vår tomt til 130/85kvm og sendte derfor ikke inn svar på første høring. Vi synes det i denne planprosessen utvises en del arroganse ovenfor vanlige eiere på Synnfjell, blant annet kommer dette tydelig fram i tilsvaret til vår nabo på 79/12 (BFF 104) der dere omtaler hennes hytte som "lavstandard" og sier dere ikke hensyntar at dere potensielt ødelegger hennes vannforsyning, og påfører henne store kostnader med det. På samme vis føler vi dere her fratar oss vår byggeklare tomt uten noen helst form for varslings, involvering eller dialog – kommunedirektøren kaller vår tomt som vi selv har valgt å kjøpe for "lite egnet". Vi mener at vi her har en spennende tomt med utsikt på ene siden og et vakkert tjern på andre siden – en arkitekt vil få til spennende ting på liten grunnflate her med litt kreativitet og iver. Der kommunedirektøren ser problemer ser vi muligheter.

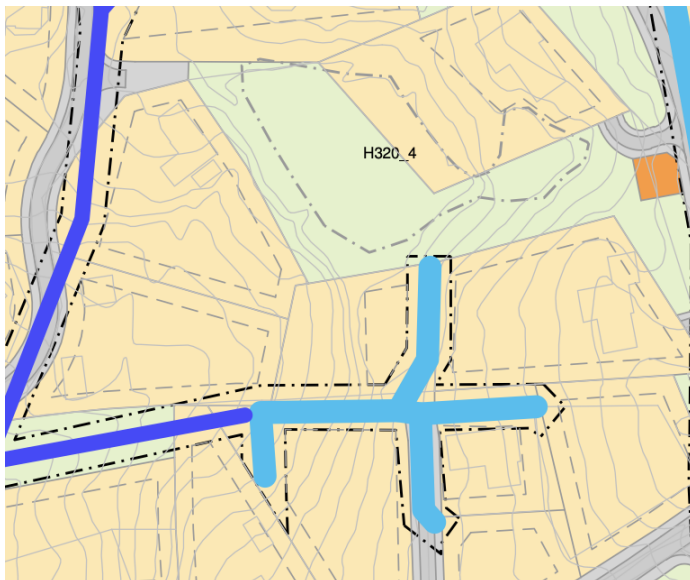
En kommentar til dialogen: det står i kommunedirektørens svar (saksfremlegg 46-23) at vår tomt BFF105 er “diskutert tidligere”. Vi ber om en oversikt over tidligere dialog dere har hatt her, og en redegjørelse for hvorfor vi som tomteeiere ikke har blitt involvert i denne dialogen. Dette ønsket ber vi dere behandle etter “Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd § 3”.

Uklarhet i dokumentene i 2. gangs høring: BFF105 står fortsatt omtalt i dokumentet Planbestemmelser som fritidstomt med mulighet for å bygge to bygninger på eiendommen, ref. Punkt 4.1.1 i Planbestemmelser.

Dersom reguleringsplanen blir vedtatt i sin nåværende form har vi mistet store verdier og vi syns dette er svært uryddig da det for bare noen få år siden fantes plankart som helt tydelig viste at denne tomten er godkjent, og alt arbeidet som er gjort på tomten må derfor sies å være utført i tråd med godkjent regulering. Her kan vi fremskaffe uttalelser fra tidligere eier Oppland Bygg og Anlegg om ønskelig, for å detaljere arbeidet som er gjort på tomten.

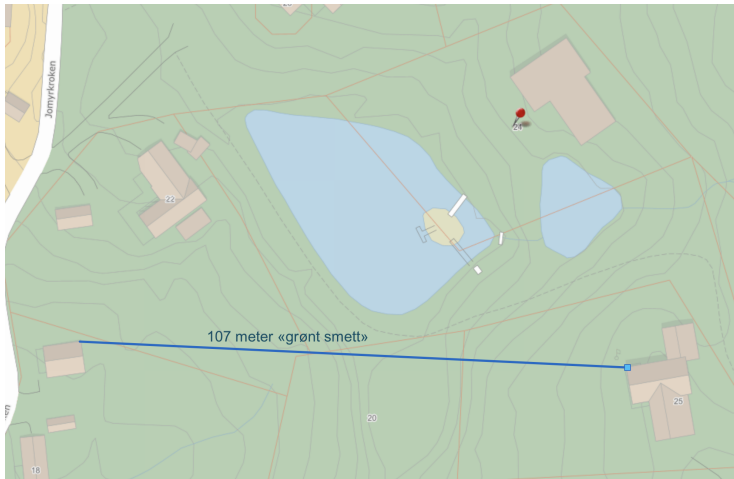
Dersom deres avgjørelse blir stående, vil vi påklage dette til videre instanser, da vi anser dette for å være et grovt brudd med vanlig praksis, samt et svært lite hensiktsmessig vedtak mtp. formålet som hevdes å være å bevare naturverdier – noe dette går stikk i mot ved å ikke tillate bygging på etablerte tomter samtidig som dere river mye urørt natur like i nærheten.

Vi må også påpeke at kartet over eksisterende og nye vann og avløpstraseer her må være feil, da det foreligger vann og avløp til flere av tomtene som det er merket med lyseblå vann og avløp til “fremtidig utbygging” på kartet – inkludert da vår tomt BFF105. Her mistenker vi at denne feilen også kan ha hatt påvirkning på deres vurderinger.

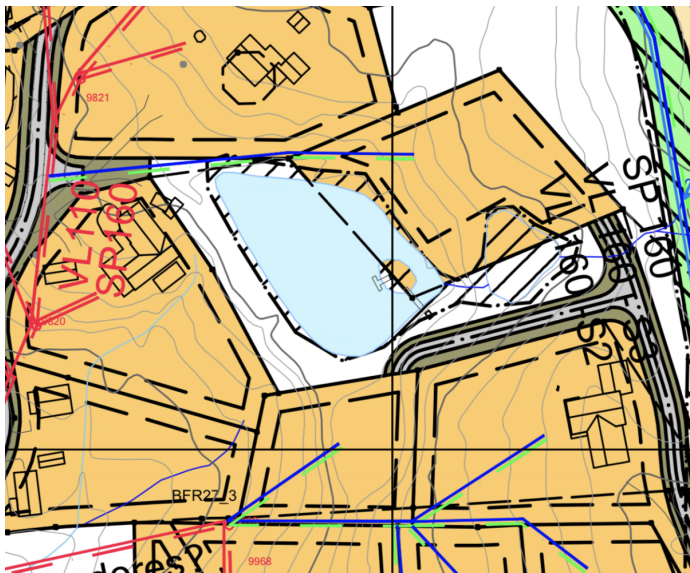


Vi har her også vedlagt et kart der man ser tydelig hvor mye grøntdrag det er nedenfor tjernet – en hytte på den byggeklare tomten vil likevel bevare store deler av grøntdraget på begge sider – det vil være nærmere 50 meter og således et godt stykke over deres ønskede 6 meter. Uavhengig av “smettenes størrelse” vil vi også utfordre dere på hvorvidt

dette er en trase det er naturlig for mennesker å ferdes i – vi kan på de to årene vi har bodd her aldri huske å ha sett et eneste menneske går tur fra tjernet og sørover. Det går en veldig fin tursti fra nordvest på tjernet og opp på sørøst-siden av de to tjernene, men å gå nedover der dere ønsker et grønt smett er ulendt og ikke egnet for tur. Men uavhengig av uegnetheten vil det fortsatt være store smett her ved bygging av hytte.



Vi vil også påpeke at det ved tidligere reguleringsplan har vært planlagt innkjøring nordøstfra til tomten. Vi ser at innkjøringen som er planlagt til BFF105 i 1. høringsrunde (sørfra) er bedre for vår nabo Marie Therese Bjørnerud (79/12 BFF104) som slipper å få veien tett på nordsiden av sin hytte, og selv om begge våre tomter har en tinglyst rett til å kjøre over hennes tomt på den eksisterende veien, slik at veien til BFF105 kan legges der den er beskrevet i tidligere reguleringsplan, vil vi ikke påberope oss denne retten gitt at tomten beholdes som den er, med innkjøring sørfra.

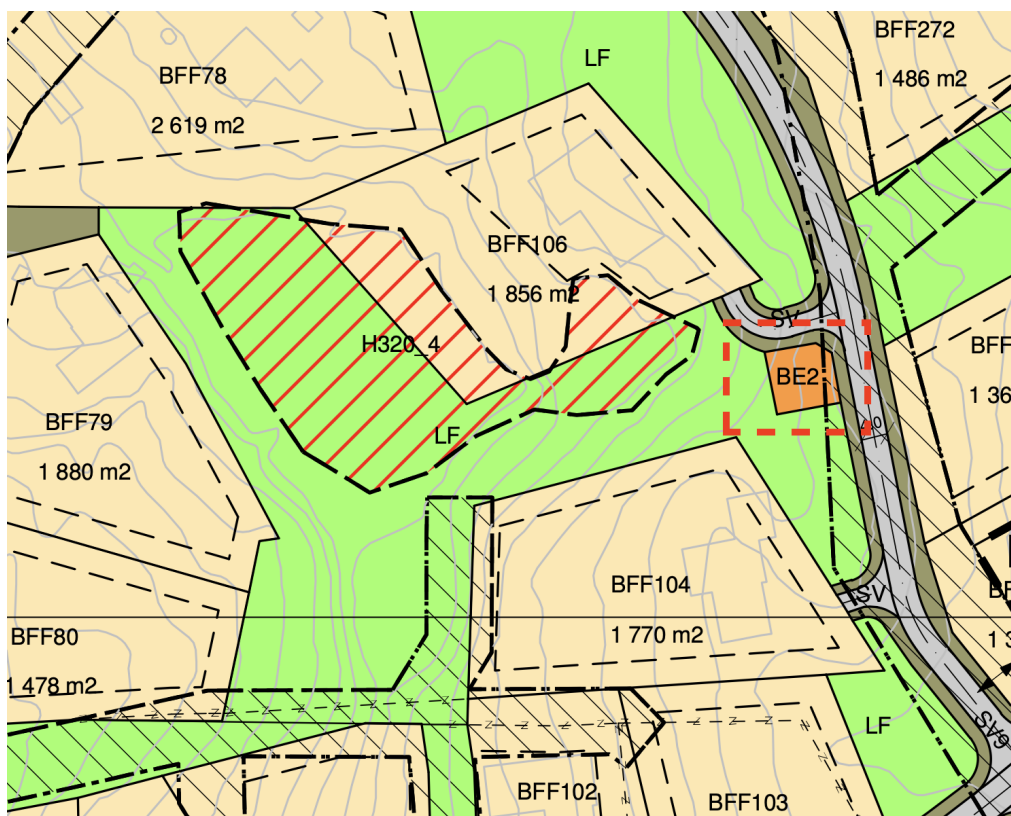


Innspill 2: plassering av energianlegg BE2

Viser til foreslått energianlegg merket med BE2 i kartet. Her stiller vi oss 100% bak høringsinnspill fra Marie Therese Bjørnerud (79/12 BFF104) til første høringsrunde, og kan ikke se at dere har argumentert tilfredsstillende i deres svar.

Dette anlegget har dere plassert *direkte* oppå bekken som går ned til tjernet (LNF-området), som forsyner dette med vann. Her renner det mye vann spesielt på høst og vår, og dette er et fint naturelement å bevare – både for oss som har hytte nærmest denne bekken og tjernet, men ikke minst også til glede for alle andre som går tur i området. Hvis denne bekken forringes, så vil tilførselen av vann til tjernet ødelegges, og noe mer ødeleggende enn å ruinere et LNF-område er vanskelig å se for seg.

Vi ber derfor om at dere atter en gang revurderer plasseringen av BE2. Det ville vært mer naturlig å plassere den nærmere hovedveien der SV9 starter, men i det minste bør den plasseres øst for SV9 slik at den kan forskyves vekk fra bekken. Dette er en 5-6 meter forskyvning, og vi har vanskelig å tro at det er umulig for fiber/strøm-selskapene å trekke et rør under veien slik dere hevder i tidligere tilsvar. Å plassere den øst for veien vil også trekke den unna LNF-området, og således bidra til bevaring av naturverdier.



Innspill 3: Krav om fjerning av hele eksisterende stikkvei til BFF106

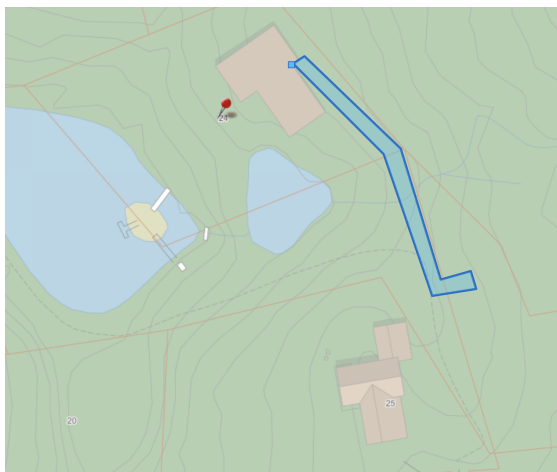
Viser til plankartet om anlegging av ny vei, SV9, til nye og eksisterende hyttetomter. Veien slik den er tegnet inn nå vil gå få meter fra allerede etablert stikkvei til BFF104 og BFF106.

Det ser for oss ut som om det eneste formålet med denne veien er å støtte utbygging av BFF271, BFF270 og BFF267. Her bygges det mye ny vei og rases mye natur for å støtte svært få tomter. Hvis formålet deres er å skape en gjennomgående veiforbindelse gjennom hytteområdene (ref. SGS2), så støtter vi dette – det vil være til glede for syklistene, rullestolbrukere, familier med barnevogn etc. Dette applauderer vi.

Med det sagt, så får vi en *vesentlig* dårligere innkjøring til vår hytte BFF106. I dag er denne slak og fin, mens med den korte stikkveien ned fra SV9 vil denne bli bratt og glatt. Spesielt siden den ligger helt tett innpå en bekk.

En mye bedre løsning er å beholde veien på vår tomt (79/41) slik den er anlagt over bekken, og lage avkjøringen fra SV9 litt lenger sørover. Se forslag i bildet under. Da beholder man litt av allerede eksisterende vei, man unngår hogst for å lage ny stikkvei til BFF106 (beholder lengre grøntdrag), og BFF106 beholder den vesentlig bedre innkjøringen deler av dagens vei gir. Denne er allerede svært pent opparbeidet ift. tjernet og bekken, og vi ser gjerne at den beholdes slik den er da en tilbakeføring ikke gir noe økt grøntdrag pga. stikkvei til BFF104 som uansett blokkerer.

Dette vil også sørge for at innspillet fra Marie Therese Bjørnerud (79/12 BFF104) ivaretas, da vi kun vil kjøre over egen tomt og ikke lenger over hennes. Her ønsker vi å påpeke at vi naturlig nok hele tiden har hatt en tinglyst rett til dette, men vi ønsker likevel velkommen endrede løsninger som er til det bedre for naboene våre.



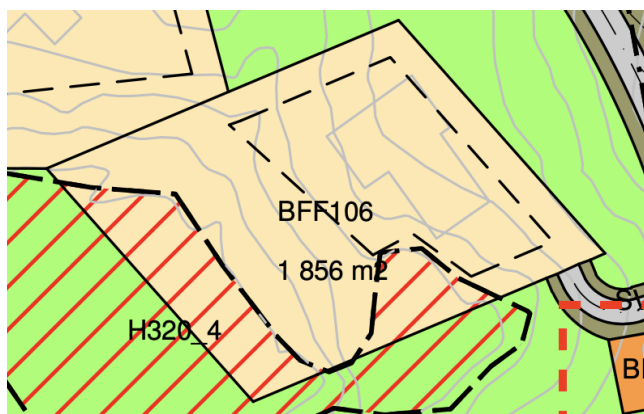
Innspill 4: unødig innskrenkning i byggegrense for BFF106

Vi viser til tidligere reguleringsplan for BFF106, samt nytt forslag til reguleringsplan. Her ser vi at det er en vesentlig innskrenkning i tillatt område for bygging på vår tomt. Vi syns det er uryddig at dette gjøres uten noen form for begrunnelse eller eksplisitt varslings. Det er bare tilfeldig at vi så at dette hadde funnet sted.

Vår tomt har veirett både fra Klæmoseterveien og Jomyrkroken, og i forbindelse med ferdigstilling av hytta ble den gamle veien opp til hytta fra Jomyrkroken rustet opp av Oppland Bygg & Anlegg. Det ligger kjørevei på nordvest-siden av tomten halvveis opp til vår hytte, og det ligger gangvei resten av veien. Det betyr at området nordvest for den etablerte hytta på BFF106 er godt egnet for oppføring av garasje eller et lite uthus/bod/anneks. Da det er tillatt med flere bygg på vår tomt, så mener vi innskrenkningen i byggegrense på vår tomt forringer tomteverdien vesentlig, og ber om at dette ikke utføres.



Tidligere byggegrense



Ny byggegrense

Forventning til dokumentasjon i tilsvaret

Vi håper selvsagt at dere ser verdien i våre innspill, og endrer på planene slik vi har beskrevet. Men for å tydeliggjøre hva vi forventer som svar dersom dere ikke tar våre innspill i betraktning, så har vi her redegjort hva vi som et minimum forventer av vedlagt dokumentasjon til de tre innspillene. Vi mener mange av svarene deres fra innspillene i 1. høringsrunde er svake og mangler fagkyndig begrunnelse, og er derfor eksplisitte på hva vi forventer, slik at vi kan ha en ryddig dialog videre.

1. **Til innspill 1:** Dersom dere eksproprierer vår byggeklare tomt, så ber vi om at dere beskriver hvilke juridiske vurderinger som er hensyntatt når dere som ekspropiant utøver denne myndigheten. Som et minimum forventer vi en klar opptegnelse for hvilke verdier dere gir til samfunnet, sett opp mot hvilke tap vi lider. Vi ber også om at dere alt nå bekrefter at dere vil følge loven: i loven om ekspropriasjon står det at *“Ekspropriaten har krav på full erstatning for økonomisk tap påført ved ekspropriasjon”*. Siden dette er en reguleringsplan trer dette umiddelbart i kraft etter vedtaket. Det kommer tydelig fram fra grunnboka hvilken verdi vi har ervervet denne byggeklare tomten (79/35) for, og vi vil naturlig nok også kunne føre en sak på at ca 50% av verdien for tomten med tjernet (79/41) også går tapt (da vår finansielle verdi av nærheten til tjernet bortfaller for en av hyttene). Vi ber som tidligere beskrevet også om en totaloversikt over deres og kommunedirektørens tidligere dialoger om vår tomt (ref. “offentleglova”)
2. **Til innspill 2:** Dersom plasseringen av energistasjonen BE2 kreves opprettholdt, som naturlig nok hovedsaklig er til verdi for store grunneiere som får store gevinster av den storstilte utbyggingen som skal skje på nye tomter, så ber vi om en grundig redegjørelse for hvorfor flytting ikke er mulig. Hvis det er fysisk umulig ber vi om uttalelser fra selskapene dere bruker for planlegging av strøm, fiber og vann og avløp, som dere nevner i tidligere tilsvare som grunn for at en flytting er umulig. Hvis det kun er kostnadsdrivende, så ber vi om en redegjørelse for hva merkostnaden er, slik at man kan vurdere det opp mot evt. risiko for tap av naturverdier, samt konsekvensene det får for vår vei ref. innspill 3.
3. **Til innspill 3:** Dersom reguleringsplanen vedrørende SV9 består, dere krever riving av hele vår vei og påfører oss en vesentlig dårligere innkjøring til vår hytte, så ber vi om dokumentasjon på hvorfor dette må gjøres. Vi ber også om at dere grundig redegjør for hvem som skal betale for tilbakeføringen til urørt natur av vår gamle vei – det kan ikke være oss, da vi er skadelidende her. Det bør stilles svært tydelige krav, spesielt til utførelsen av tilbakeføringen over bekken, da denne er godt estetisk utført pr. i dag. Det er vi (79/33) og eier av nabohytten (79/12) som blir boende tett på denne “tilbakeførte naturen”, så det forventes sterke krav til utbyggerne som skal betale for og utføre dette – som et minimum et krav til antall trær plantet og deres størrelse, og også flytting av skogsbunn fra andre tomter de bygger ut, så det ikke blir “en grønn grusete gressplen” – det er ingen tjent med.
4. **Til innspill 4:** Som et minimum forventer vi en grundig redegjørelse for nødvendigheten av å innskrenke byggegrensen. Dertil forventer vi en redegjørelse for hvilken kompensasjon dere gir tomter der dere vesentlig innskrenker grensene.

Avsluttende kommentarer

Vi håper med disse innspillene å ha oppklart noe av forholdene rundt våre to relevante tomter samt tjernet. Disse to tomtene (BFF105 og BFF106) og tjernet i midten (Gnr 79 bnr 41) ble kjøpt fordi de samlet sett utgjør en større helhetsverdi enn hver tomt for seg. Med det vakre tjernet i midten, en ferdig hytte på BFF106 og en helt ferdig tomt med innlagt vann og avløp på BFF105 med kort vei mellom hyttene så skaper dette for oss et vakkert hyttetun med to hytter tett på hverandre med naturskjønne omgivelser i mellom – inkludert 6 andre hyggelige naboer rundt tjernet, som vi allerede etter to år her har knyttet tett kontakt med, og på dugnad holder vegetasjonen rundt tjernet ved like til glede for oss og nærmiljøet. Dette er et svært idyllisk sted for oss og naboene, og et prakteksempel på det beste Synnfjell har å tilby – åpne og fine områder, og en hyttedrøm for folk flest.

Med fjerningen av BFF105 som tomt, innskrenkning i byggegrense for BFF106, rasering av vår eksisterende vei, og anlegging av et energianlegg der vår gamle vei og bekk går, har store deler av vår hyttedrøm blitt ødelagt, og vi synes ikke grunnene dere har presentert i høringsmaterialet står seg. Totaliteten i planverket deres ødelegger store naturområder i Synnfjell der grunneiere med svært store tomteantall tjener store penger, samtidig som det fjernes én enkelt ferdig og byggeklar hyttetomt som eies av oss og gjøres tre andre vedtak som svært negativt påvirker oss og våre eiendeler. Dette føles som et stort overtramp.

Uansett utfall ber vi om at dere anerkjenner høringsinnspillet, oppfyller våre krav til tilsvaret der dere ikke tar innspillene i betraktning, og i det minste kommer på en befaring for å se området med egne øyne sammen med oss. Vi synes det er leit at det skrives i saksfremlegg 46-23 at vår tomt er diskutert i flere instanser av kommunedirektøren, uten at vi på noen som helst måte har blitt involvert i diskusjonene eller har blitt varslet om at de har funnet sted. Da ville vi kunne kommet med våre innspill før endringen var foreslått. Flere av endringene oppleves også som "snikinnført" som en del av en massiv plan uten varsling. Vi håper kommunen, kommunedirektøren og dere som planstillere vil hensynta disse innspillene fra en liten aktør oppe i arbeidet med de store grunneierenes interesser.

På forhånd takk for at dere har lest dette lange innspillet, og vi håper på positivt svar på våre fire innspill slik at dette blir en best mulig plan for alle på Synnfjell.

Med vennlig hilsen

Espen Storm Herseth
espen@stormfull.no

Lise-Mari Storm Herseth
lisemari@stormfull.no



Til
Nordre Land kommune
postmottak@nordre-land.kommune.no

21.11.23

Merknad til:

Detaljregulering 2. gang for Huldreheimen, Klemosætervegen og Storslåtte, samt Vann og avløp trinn 1. og fellestiltak trinn 1.

Dette er innspill fra Synnfjell hytteeierforening som representer ca 450 hytteeiere i Synnfjell Øst.

Gang- og sykkelveier

Det er planlagt en rekke gang-/sykkelveier og stikkveier (benevnt SGS) mellom hovedveiene i de tre planområdene. Disse vil ha høy verdi for hytteeiere og andre brukere av området. Verdien er spesielt høy om sommeren, men vil også gi et bedre grunnlag for stier og tråkk om vinteren. Kommunikasjonen for de som ønsker å gå/sykle til for eksempel Synnfjellporten vil bli vesentlig forbedret gjennom disse tiltakene. SHF er således glad for at disse vegene er tatt inn i rekkefølgebestemmelsene i alle tre planer.

Imidlertid ønsker SHF en enda tydeligere prioritering av disse vegene. Rekkefølgekravene som følger fradeling av tomt nr. 20 (eller 50 i Huldreheimen) medfører en stor usikkerhet rundt når disse veiene vil bli realisert. Slik det står i bestemmelsene som er ute på høring, må det fradeles minst 90 tomter til sammen i de tre planområdene for at de mest kritiske vegene skal realiseres. Det kan ta tid i det hyttemarkedet man ser konturene av i dag.

SHF ønsker derfor at dagens rekkefølgebestemmelse utvides med en dato for seneste realisering, uavhengig av antall fradelte tomter. For eksempel slik (forslag understreket): «Før fradeling av tomt nr. 20 innenfor planområdet fradeles, eller senest i 2025, skal SGS x være opparbeidet i sin helhet».

SHF ønsker å prioritere de veiene som har en særskilt viktig rolle i å skape sammenhengende turveier inne i, og mellom, hyttefeltene. Dette er et viktig trafiksikkerhetstiltak ved at det flytter myke trafikanter bort fra fylkesveien og inn i hyttefeltene. Det vil også kunne styrke det kommersielle markedsgrunnlaget for næringsvirksomheten ved Synnfjellporten.

Følgende SGS-veier ønskes prioritert (rekkefølgeprioritering i høringsbestemmelser i parentes):

- Huldreheimen: SGS1, SGS2 (Før tomt nr. 50 fradeles)
- Klemosætervegen: SGS1, SGS2, SGS5 (Før tomt nr. 20 fradeles)
- Storslåtte: SGS2, SGS3, SGS8, SGS9, SGS10 (Før tomt nr. 20 fradeles)

Merk at parsellene SGS2 i Huldreheimen og SGS5 i Klemosætervegen utgjør to deler av samme vei. Ingen av parsellene har noen særlig verdi før den andre også realiseres. Med ulike rekkefølgebestemmelser og kanskje også ulik progresjon på fradeling i de to planområdene, kan det oppstå situasjoner der rekkefølgebestemmelsene krever realisering av en halvdel av veien før den andre. Dette gjelder også SGS1 i de samme planområdene.

En dato-betingelse i rekkefølgebestemmelsene, koordinert på tvers av planene vil løse dette problemet.

Vi mener det er viktig med en slik tidfestingsmekanisme for realisering. Av trafikksikkerhetshensyn bør realisering skje senest i 2025.

Parkeringsinntekter

Det planlegges en rekke utfartsparkeringer i de tre planområdene samt i planområdet omfattet av detaljreguleringsplan for Vann og avløp og fellestiltak trinn 1. Dette vil særlig være til nytte for de som ikke har hytte innenfor planområdene. Dette er brukere som i mindre grad betaler et fast årlig bidrag til utvikling av tursti- og løypenettet i og rundt de tre planområdene.

Innkrevning av en løypeavgift for dagsbesøkende er basert på frivillighet. Innkreving av parkeringsavgift kan i større grad håndheves slik at det gir en sikker inntekt. SHF anmoder om at det i denne eller senere planfaser stadfestes en rett til å kreve inn parkeringsavgift, der inntektene skal gå til drift og videreutvikling av turstier og skiløper i Synnfjellet Øst. Hvem som skal forvalte denne retten kan avklares senere, men et fremtidig løypelag eller et destinasjonsselskap vil kunne være naturlig forvalter.

Med vennlig hilsen
Synnfjell hytteeierforening
Leder Håkon Rem



SYNNADALEN HYTTELAG

Nordre Land kommune
Dokka
Pr epost

Oslo, 23.11.2023

Vedr.: Reguleringsplan for Klevmosætervegen, merknader fra Synnadalens hyttelag til 2. gangs høring

Generelt

Etterspørsel

Vi finner ingen tegn til at Nordre land kommune reflekterer over markedet for nye hyttetomter og hytter de kommende årene. En håper kanskje at etterspørselen tar seg opp igjen etter den siste tidens lavmål, men det er høyst usikkert om en kan regne med det. Det blir i hvert fall viktig å ha rekkefølgebestemmelser som sikrer mot irreversible fellestiltak som kan vise seg overdimensjonerte eller overflødige. Det bør også vurderes om en allerede nå skal ta ned antall nye tomter i noen grad.

VA-løsning

Vi viser til Hyttelagets tidligere uttalelser og gjentar vår motstand mot Synnfjorden som drikkevannskilde med de svært store investeringene det vil innebære for VA-opplegget. Det omtalte alternative opplegget bør være meget aktuelt, og særlig om en reduserer antall nye tomter i de ulike reguleringsplanene noe. Det er påfallende at omtalen i saksdokumentene er mer negativ enn det vi leser ut av de faglige utredningene.

Turveg på vestsida av Synna

Vi vil igjen advare mot den planlagte turvegen. Prisen vil bli høy, og den er ikke et trafikksikkerhetstiltak. For å bruke vegen må de fleste enten gå fra hytteområdene på østsida, herunder et stykke på Synnfjellvegen, eller kjøre bil fra hytta. Med de små og enkle forbindelsene som nå er foreslått mellom hytteområdene på østsida vil det være gode muligheter for turer til fots, også med barnevogn eller rullestol, i det gode nettverket vi nå får som vil binde sammen de ulike områdene. For de som likevel vil ha en tur litt

Styret i Synnadalens hyttelag:

Leder: Helge Knutzen, tlf. 911 33546, epost: helge.knutzen@gmail.com
Nestleder: Geir Kvillum, tlf. 930 19550, epost: geir.kvillum@outlook.com
Sekretær: Unni Langeland, tlf. 916 24147, epost: unni.langeland@gmail.com
Kasserer: Kjell H Kristiansen, tlf. 911 85018, epost: kristiansenkjellh@gmail.com
Styremedlem: Anne Alvik, tlf. 957 20530, epost: anne.alvik@gmail.com
Styremedlem: Ove Mejlgaard, tlf. +45 20963 200, epost: ove@el-fi.dk
Styremedlem: Solveig Hovde, tlf. 934 02039, epost: solveighovde@outlook.com

lenger fra hytta er det stier i det flotte terrenget i hele fjellområdet vårt. Opparbeidet turveg på vestsida vil være en bortkastet investering.

Klevmosætervegen

Det er bra at det nå er tatt mer hensyn til å skjerme mot utbygging av myr.

Vi er generelt skeptiske til det store antall nye tomter i Synnfjell Øst, jfr. også ovenfor om etterspørsel. Med mange planlagte nye tomter i Klevmosætervegen bør rekkefølgebestemmelser om nye tomter ta høyde for en hensiktsmessig gradvis utbygging også av infrastruktur.

Med hilsen

Helge Knutzen (sign.)

Leder

Synnadalen hyttelag

Vår uttalelse til 2. gangs høring av detaljreguleringsplan for Klevmosætervegen, gjelder for eiendommene 79/1 og 79/3.

Turdrag/skiløype - GTD8, GTD9, GTD10(det som kommer i tillegg til eksisterende trase for skiløype), GTD11.

- Det er uoverensstemmelse mellom plankart og bestemmelser når det gjelder utformingen av tiltaket. Plankart viser en bredde på 10 meter, mens i bestemmelsene står det maksimalt 8 meter. Dette gjelder GTD8 og GTD10. Dette må rettes opp i plankartet til 8 meter.
- Vi ber om at turdrag/skiløypene GTD9, 11 og den del av 10 som går inn mot vårt hyttefelt tas ut av plankart og bestemmelsene av natur og miljøhensyn. Da disse i all hovedsak går over myr. Dette vil også kreve vesentlige inngrep og uhensiktsmessig slitasje i myr både sommer og vinter. Viser også til at man på nasjonalt hold påpeker mye større vern av myr.

GTD10 – kloopsti

- Dette tiltaket ber vi om at tas ut av bestemmelsene i pkt. 4.3.3, og for øvrig andre steder hvor det er omtalt. Tiltaket er uforholdsmessig omfattende og inngrepet vil i all hovedsak berøre myr. Påpeker igjen at på nasjonalt hold ønsker større vern av myr. Tiltaket framstår heller ikke gjennomførbart idet man både krever at det er universelt utformet, samtidig som man ikke ønsker at det skal planeres. Derfor ber vi om at dette punktet om tilrettelegging for en kloopsti i sin helhet tas ut av nevnte bestemmelser.

Friområde – GF2

- Dette tiltaket ber vi om at i sin helhet tas ut av detaljreguleringsplan av natur, miljøhensyn samt høy risiko for oss grunneiere. Dette tiltaket vil kreve uforholdsmessige naturinngrep for å tilrettelegge det på en universelt utformet måte. Hvem er erstatningsansvarlige her hvis noen (mennesker eller dyr) skader seg på installasjonen? Her vil ikke vi som grunneiere stå ansvarlig. Hvem skal stå for drift og vedlikehold av installasjonen? Vi har ikke mulighet til å stå for drift og vedlikehold av plassen. Dette er rett og slett et tiltak som medfører stor risiko for oss grunneiere, og dette forslaget synes vi var lite gjennomtenkt fra kommunens side.

Energianlegg – BE4

- Energianlegget må flyttes vekk fra tomtegrenser (BFF335) og over på LF-området, etter samme modell som for BE2. BE2 grenser ikke til noen hyttetomter. Å ha et slikt energianlegg i hjørnet av en tomt vil representere en vesentlig ulempe og verdireduksjon for grunneier og framtidig hytteeier som vil få dette på sin hyttetomt. Alt vedlikehold av denne boksen vil da foregå nært på nevnte hytteeiendom med de ulempene det medfører. Vi ser ingen grunn til at denne ikke kan flyttes.

Trase for vann og avløp

- Gjelder tomtene BFF281 og BFF390. Det er to tomter som har fått angivelse BFF390. Dette punktet gjelder tomt BFF390 som grenser til tomt BFF400. Ber om at VA-traseene trekkes utenfor tomtegrensene. Vi anser begge tomtene (BFF281 og BFF390) til å være fine tomter og tiltakene begrenser utnyttelsesgraden og dermed medfører det en vesentlig verdiforringelse på tomtene.

Usikre eiendomsgrenser (8.1.14)

- I forbindelse med utarbeidelse med reguleringsplan stilte kommunen krav om at usikre grenser skulle avklares før godkjenning av detaljreguleringsplan. Vi har vært i dialog med

kommunen om dette ved flere anledninger uten at det har blitt framdrift i arbeidet. Vi er også kjent med at andre reguleringsområder har fått gjennomført oppmåling av usikre grenser på sine eiendommer. Vi synes det er uheldig med ulik praksis og gjennomføring av denne oppmålingen på tvers av grunneiendommer og reguleringsområder, når kravet var tydelig i starten. Vi ber om at kommunen gjenopptar og fullfører dette slik det først var avtalt, og at alle grunneiere behandles likt. Ber om at bestemmelse pkt. 8.1.14 tas ut.

Marie-Therese Bjørnerud
Kongevegen 6
2750 GRAN

Nordre Land Kommune
v/ Hege Mikkeltuen.
Storgata 28
2870 DOKKA

New York, 24.11.2023

MERKNADER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLE MOSÆTERVEGEN

Plan-ID: 20180006

Jeg viser til varsel om 2. gangs høring av detaljreguleringsplan for Klemosætervegen med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, samt saksfremleggene gitt i behandling av planen og illustrasjoner.

Tiltak og hensyn ved utbygging av ny adkomstvei, vann og avløp og BE2 Trafostasjon

Jeg vil først og fremst si at jeg er veldig fornøyd med det nye forslaget om at vann og avløp legges i samme trase og at selve inngangen fra Klemosætervegen ligger litt høyere i naturen, samt tilbakeføring til natur hvor dette er mulig. Dette minimerer inngrepet i naturen. Tusen takk! Slik jeg har forstått det blir da veien derimot større og går delvis nærmere tomta mi. Jeg forstår derfor også at min adkomstvei som har vært i familien i snart 60 år nå må gå tapt, da vi alle for all del vil unngå to autostradaer som går tett i tett. Jeg vil derfor påpeke at utbygging av ny adkomstvei, samt vann og avløp, **forutsetter at dere istandsetter den eksisterende veien** som går fra Klemosætervegen til 79/12 og 79/33, **dette inkluderer også arealet som ble opparbeidet og gruset på min tomt 79/12** (mot min vilje og mot anbefaling av kommunens administrasjon), og tilbakefører hele denne eksisterende veien til natur. Dette må gjøres ved å legge til side og bruke jorda, vegetasjonen og frølaget som blir fjernet fra utbyggingen av den nye adkomstveien. All grus og to lag må fjernes fra eksisterende vei slik at revegetasjon kan skje på raskest mulig måte. De to trærne som står som en inngangsport fra Klemosætervegen til eksisterende vei til 79/12 må også bevares og stå uberørte.

Som dere vet, prøvde jeg å hindre utbyggingen av adkomstvegen til 79/33 gjennom adkomstveien min til 79/12 i flere år, kun for så å se at veien nedenfra ble gjenoppbygget og brukt så fort den nybygde hytten ble solgt. Inngrepet i naturen har allerede skjedd ved bygging av denne veien både på forsiden og uten tillatelse på nedsiden av 79/12, på LNF området til 79/41. En istandsettelse av den eksisterende veien tilbake til natur er derfor grunnleggende slik at dette området får muligheten til å igjen blir grønt.

Jeg må få påpeke at **den nye adkomsten til 79/12**, slik som den er tegnet inn i forslaget, fortsatt ligger litt for langt inn, og står i fare for å ødelegge inngangen til vannledningene og vanntilførselen opp til hytta om sommeren. Inngangen til disse ligger i ulendt terreng litt nord og ekstremt nærme forlengelsen av tegnet innkjørsel. Jeg er redd for at disse kan bli ødelagt ved snømåking og lignende. Parkeringen min slik den er i dag ligger også

nærmere Klemosætervegen og vil bli vanskelig å kjøre opp til, noe som igjen vil føre til mer ødeleggelse av natur. Denne innkjørselen forutsetter at det vil være mulig med en parkering på 79/41. Jeg er åpen for diskusjon om hvordan dere har planlagt dette og vil gjerne høre mer om mulige løsninger. Så lenge det ikke blir noen ødeleggelser av ledningene og behov for å fjerne et stor tre som står foran hytta mi på 79/12 vil det kanskje kunne være mulig. Jeg vil likevel sterkt anmode at adkomst inn til hytten min bygges litt nærmere Klemosætervegen, nærmere eller helt i spissen av 79/12. Det er der det var to parkeringsplasser før som begge gikk tapt ved utbygging at eksisterende vei. Jeg ble da lovet en ny parkeringsplass på 79/41 av utbyggere, men av frykt for store sår i naturen har jeg valgt å vente på kommunens ferdigstilte plan slik at dette heller kunne planlegges i tråd med den nye utbyggingen.

Jeg vil igjen få informere om **nedgravde vannledninger og rør**, som fører sommervann til fritidsboligen på 79/12, over LNF område 79/41, fra 79/1. Viser igjen til tinglyst erklæring om rettighet i fast eiendom for 79/12, hvor det står skrevet om rørene på 79/41 og 79/12. På det tidspunkt var det umulig å vite sikkert om ledningene gikk inn på 79/1 – det er større visshet om det i dag, etter at de som tilrettela vannledningene har sett på området. Mest sannsynlig går ledningene fra 79/12 over 79/41 og **gjennom deler av 79/1**, frem til vannkilden. Brønn kan påvises.

Ifølge planforslaget vil trasé for vann og avløp krysse disse vannledningene ovenfor 79/12 og 79/41. Ved utbygging bes det derfor om at det blir tatt hensyn til vannledningene, slik at den aktuelle sommer-vannforsyningen inn til fritidsboligen på 79/12 opprettholdes.

Jeg har forstått det slik at det blir **påtvunget vanntilkobling** for de med innvendig vannlager på 40 liter eller mer. Jeg har utedo, og sommervann gjennom vannpumpe, og det finnes intet innvendig vannlager i hytta. Det er derfor viktig at mine vannrør og vanntilførsel forblir intakte! **Hvis det viser seg å bli for utfordrende for utbyggere og kommunen å ta hensyn til de ovenfor nevnte vannledningene, er jeg som eier av 79/12 åpen for dialog og løsning rundt dette som ikke involverer ekstra kostnader for meg**, da min økonomiske situasjon ikke vil tillate det. Så lenge det er vannforsyning til fritidsboligen på 79/12, vil jeg være fornøyd.

Videre ber jeg dere så inderlig ta hensyn til all ødeleggelsen som har skjedd ulovlig på øvresiden av tomten (nord og nordvest) og lovlig på nordøstsiden av tomten. Representanter fra kommunens administrasjon har sett disse ødeleggelsene og kan bekrefte at de var fullstendig ulovlig! Derfor må jeg få legge inn et sterkt ønske om at **plassering av BE2 – Trafostasjon**, plasseres så langt ned i terrenget som mulig, der den er minst synlig og sjenerende og der den ikke tar plassen til et tre. Muligens på oversiden av den nye adkomstveien, istedenfor på nedsiden hvis den står mer i tråd med naturen der. Dette LNF område (79/41) har nå fått gjennomgå ekstremt mye på kort tid at jeg stoler på dere til å plassere stasjonen best mulig. Uten tillatelse har utbyggerne av 79/33, kjørt store lastebiler osv. på nedsiden av 79/12 og skapt et stygt sår i naturen mellom 79/12 og dammen.

Jeg vil til slutt gjerne minne om at bekken som sørger for tilførsel og gjennomstrømning av vann til begge vannanleggene på LNF område 79/41, går gjennom hele 79/1. Ifølge vedtatt kommunedelplan vil den nye adkomstveien og traséen for vann og avløp krysse

bekken. Det må derfor tas hensyn til denne bekken, slik at vanntilførsel til de 2 tjernene holdes intakt.

Til informasjon vil jeg henlede oppmerksomheten på følgende: *Ved siste utbygging av hyttefeltet ovenfor 79/41 og 79/33, gikk en annen bekk tapt, og den støttende vanntilførselen til det store tjernet på 79/41 tørket inn. Hovedåren som går gjennom 79/1 og inn på 79/41 har heldigvis forblitt intakt.*

Jeg setter stor pris på at Nordre Land kommune tar seg tid seg tid til å finne frem til de beste løsningene, som tar vare på miljøet vårt, naturen vår, og som fungerer bra for alle involverte parter. Selv om forandring, utvikling og fremgang er uunngåelig, er det viktig å ta vare på naturarven vår på best mulig måte.

Hvis det er noen spørsmål vedrørende vannledninger eller brønn kan jeg kontaktes om dette per e-post (beste alternativet), eller på mitt norske nummer +4740324104, fra og med 14. desember og til midten av februar 2024.

På forhånd, tusen takk. Det blir spennende å følge med videre.

Med vennlig hilsen,

Marie-Therese Bjørnerud
Naturelsker og stolt hytteeier av "Fjellgløtt" (79/12)

Inger Kari og John Vestengen
Synnkroken 8 og 10 (BFF 86, 85)

MERKNADER – DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLEMOSÆTERVEGEN 2.GANGS HØRING

Viser til 2.gangs høringsutkast av detaljreguleringsplan for Klemosætervegen.

Det er positivt at flere av innspillene til første gangs høring har blitt hensyntatt, men i forbindelse med 2. gangs høring har vi følgende innspill:

Privat vannkilde, rekkefølgebestemmelse på tiltak.

Kommunedirektøren anbefaler følgende ny bestemmelse lagt inn i 8.1.4.

Før det fradeles tomter der det ligger eksisterende va- anlegg som skal flyttes/fjernes eller private vann og avløpsanlegg skal eksisterende abonnenter og boenheter med eksisterende private vann og avløpsanlegg være sikret gjennom ny eller relokalisert tilknytning til felles vann og avløpsnett.

Det er uklart om ny bestemmelse «Før det fradeles tomter.....» ivaretar eksisterende private va-anlegg godt nok. Dersom den nye bestemmelsen innebærer at det kan påbegynnes anleggsvirksomhet/graving, feks anlegge ny vei SV7, før ny tilkobling er sikret så vil privat vannkilde bli ødelagt. Ber om en forklaring av ny bestemmelse, og om behov at det gjøres en ytterligere presisering for å sikre rekkefølgebestemmelser på tilknytning til vann.

Flomsone og byggegrense eiendom BFF 86

Vi imøteser Kommunedirektørens delvis hensyntagen av innspillet fra første gangs høring.

Det er fortsatt uklart hvilke vurderinger/juridisk grunnlag som ligger til grunn for at byggegrense BFF86 vurderes ulikt sammenlignet med andre eiendommer med betydelig byggeareal innenfor hensynssone flom (eksempel BFF 1, 2, 3 og 11).

Ber om en nærmere redegjørelse/revurdering av foreslått byggegrense BFF86.

Adkomstvei BFF85 og BFF86

BFF85 og BFF86 har felles adkomst via privat vei sammen med BFF87. BFF85 har etablert adkomst via BFF86.

BFF84, BFF85 og BFF86 er alle bebygde fritidseiendommer med etablert adkomst.

Kommunedirektøren anbefaler at eksisterende løsninger kan benyttes slik de er men at det ved utvidet bruk blir krav om adkomst i tråd med reguleringsplanen.

Det er ikke mulig å forholde seg til hva Kommunedirektøren legger i begrepet «*utvidet bruk*» og hva dette innebærer privatrettslig. Fra vårt ståsted er det hverken behov eller aktuelt å endre dagens veiløsning. Vi ber derfor om at dette veiforslaget trekkes fra planen.

Feil tomteareal/formål BFF86, eiendom 84/59

Det er oppgitt feil tomteareal for BFF86, samt feil arealformål (LF) for deler av tomtens areal. Vi ber om at planen oppdateres med riktig arealformål og areal i tråd med matrikkelinformasjonen for eiendom 84/59.

Med vennlig hilsen

Inger Kari og John Vestengen

Til Nordre Land kommune

Dokka 20.11.23

Uttalelser til reguleringsplaner for Huldreheimen, Klemosætervegen, Storslåtte og VA.

Generelt

Med bakgrunn i at det neppe er bifall blant grunneiere og utbyggere vil det være sannsynlighet for at kommunen må gå for sin Plan B.

Plan B betyr at kommunen for å komme i gang med utbygging i Synnfjell Øst går vekk ifra utbyggingsavtaler og i stedet fordeler kostnadene likt på all ny bebyggelse i hele selvkostområdet og krever inn en felles påkoblingsavgift.

Vår uttalelse går til samtlige planer lagt ut på høring og som eksplisitt beskriver helt eller delvis prosjekter som er fører til en svært dyr utbygging i Synnfjell Øst.

Vi minner også om vedtatt KDP; *«Rådmannen viser til at fellestiltakene/VA i kommunedelplanen er på et overordnet nivå, og at flere detaljer og muligheter ennå ikke er ferdig utredet. Dette gir rom for endringer gjennom områdereguleringsplaner for fellestiltak i Synnfjellet, som er neste plannivå.»*

Fellestiltak

Gjennomgående sti må legges på østsiden av Synna og til det mest utbygde området fra Synnfjellporten fram til Søre Synnsætra.

Stien er begrunnet som et trafikkisikringstiltak og vil med beliggenhet på østsida unngå at brukerne må gå langs Synnfjellvegen for å få tilkomst til stien. Innlandet fylkeskommune har ansvar for både trafikkisikkerheten, samfunns- og næringsutvikling i fylket og på generell basis vil flytting av stien være en fordel i alle henseende.

Erfaring fra lignende prosjekter viser at normalt bevegelsesmønster gjør at folk vil fortsatt vil velge den korteste avstand fra A til B som dermed tilsier at fylkesvegen vil bli foretrukket framfor en sti på vestsida av Synna.

Ved å flytte stien til for eksempel en isolert VA-trase på østsida vil vi unngå å ta i bruk nye uberørte arealer, vi vil få en lavere kostnad på prosjektet. Det sikres dermed utbygging av andre frie fellestiltak som ligger i KDP som en tidligløype på Endelausmyrene. Denne vil legges

til rette for et etterspurt tilbud i nærheten av SØ største hyttebebyggelse mellom Klemosæterhøgda og Nylén med redusert biltrafikk til andre tidligløyper.

Det har i kommunens planarbeid vært fokus på å unngå å ta i bruk nye urørte områder og spesielt myrområder og randsoner til disse. De samme signalene har kommet fra Statsforvalteren basert på nasjonale føringer. Dersom stien blir gjennomført som planlagt, på vestsida av Synna, er det et klart brudd med disse føringene.

Politikerne i Nordre Land kan innkassere en betydelig miljø- og klimagevinst med å fjerne stien fra vestsiden av Synna.

For å sikre at kommunen tar inn over seg og diskuterer problemstillingen rundt turvegen, ber vi om at Trafikksikkerhetsutvalget (TSU) i kommunen til å ta dette opp som sak før endelig vedtak om Fellestiltakene.

Vann og avløp

Når kommunen nå signaliserer at løsningen er plan B med en lik påkoblingsavgift for hele selvkostområdet betyr det at Nordre Land kommune tar på seg en betydelig økonomisk risiko.

Bakgrunnen for at grunneiere og utbyggere ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale (kommunenes plan A) skyldes det at kommunen legger opp til en altfor abisjøs plan som blir vesentlig dyrere enn områder vi kan sammenligne oss med og som vi konkurrerer mot i det samme markedet.

Når vi nå legger til grunn at kommunen tar den største risikoen med plan B, noe vi mener hadde vært unødvendig om planleggerne hadde lagt til rette for andre, like gode og rimligere løsninger.

Nedenfor er det vi mener er feil og konsekvensen er at kommunen og indirekte innbyggerne i Nordre Land kommune må betale for en aldeles feilslått planleggingsmodell;

- I kommunens plan ligger det matrisen en kostnad på kr 361 144 440,-(2022).
- Det legges opp med utbyggingstrinn der traseer med veldig få nye hytter (og dermed inntekter til kommunen) kommer i gang først.
- Det bygges et vannverk i Synnfjorden som krever betydelig rensing siden dette også har avrenning inn fra renseanlegg v Spåtind og utallige hytter rundt fjorden. Pris med rensing og ledning mot Huldreheimen er kr 145 000 000,-
- Krever at Spåtind skal kobles sammen med resten av området. Dette er i for det første noe Spåtind selv ikke ønsker, og har andre løsninger som gir betydelig innparelser på økonomien men spesielt klima og miljø. For det andre har kommunen underpriset kostnadene med å ta ledningsnett opp til Spåtind. Cowi priset dette i 2015 til en betydelig høyere pris enn kommunen legger til grunn i sin matrise i 2022.
- Kommunen legger til grunn i matrisen at hytter med lav standard uten innlagt vann (inne i utbyggingsområdene) skal bidra inn i ny VA med ca 98 000 000,-. I KDP står det samtidig beskrevet at disse hyttene « *ikke skal kreves tilkoblet VA* ». Frafall av dette bidraget er betydelig selv om noen helt sikkert ønsker å koble seg på.

SDU ser for seg at følgende løsning;

- Betydelig endringer i utbyggingsmåte og -trinn.
- Starter opp med ledning fra Klemosæterhøgda utjevningsbasseng og ned til nye Synnfjell renseanlegg. Denne traseen vil gi absolutt mest påkoblinger i starten og gamle hytter ca 100 stk (80-120) gjør at kapasitet frigjøres på dagens ledninger og vi har dermed tilsvarende mulighet til å koble på nye hytter. Mange påkoblinger i starten holder kapitalkostnadene til kommunen nede og flere til å dele selvkost.
- Nytt Synnfjell RA bygges ut i moduler og tilpasses bruken i området.
- Vann hentes fra kilde i Nylen der både NGU, Mattilsynet og FHI har vært inne. Vi opplever at administrasjonen problematiserer denne kilda uten å dokumentere sine påstander. Prisen som er hentet inn er kr 13 000 000,- (som står i kontrast til Synnfjorden med 145 000 000,-). Synnfjorden skal bygges ut nå det er økonomi til dette.
- Spåttind gis anledning til å bygge ut sine områder med ny teknologi.

Stemningen blant våre medlemmer er i hovedsak at de avstår fra utbygging om ikke kommunen tar grep mhp utbygging av både VA og Fellestiltak. Resultatet kan bli at kommunen selv sitter med regning fra pålegg som kommer fra forurensningsmyndighet.

Alle planer utlagt til offentlig høring avvises og reguleringsplanene sendes tilbake for nye løsninger (innenfor KDP) og tilpasses en mer økonomisk, miljømessig og klimavennlig løsning.

Med hilsen
Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag
Bjørn Olav Jøranli
Leder SDU

Emne: VS: Forslag til flytting av trafikksikker sti.

Til: Martin Rosenkrantz <martin.rosenkrantz@nordre-land.kommune.no>

Sendt: 16.04.2024 19:13:53

Fra: Postmottak <postmottak@nordre-land.kommune.no>

Hei!

Usikker på hvilken sak denne skal føres i.

Har du mulighet til å føre den der den hører hjemme?

Hilsen Helen

Fra: Arnstein Klemoen <arnsteinklemoen@gmail.com>

Sendt: tirsdag 16. april 2024 10:34

Til: Ola Tore Dokken <ola.t.dokken@nordre-land.kommune.no>; morten-orsal.johansen <morten-orsal.johansen@outlook.com>; bjovole <bjovole@online.no>; hans.endrerud <hans.endrerud@online.no>; Postmottak <postmottak@nordre-land.kommune.no>

Kopi: Leif Magne Seierstad <leif@seierhus.no>; morten normann <synnfjelleiendom@hotmail.com>; Thomas Skretteberg Aas <ta@rolighetsmoen.no>; Nils Olav Øistad <nils.oistad@hotmail.com>; Bjørn Olav Jøranli <joeranli@online.no>; aklemoen <aklemoen@hotmail.com>; Ole Henrik Klevmoen Ryttersveen <ola_rytters@hotmail.com>; Sjur <sjurbrat@hotmail.com>; Harald Jøranli <harald@insideas.no>; Øystad Oddleif <oddleif_oistad@hotmail.com>

Emne: Forslag til flytting av trafikksikker sti.

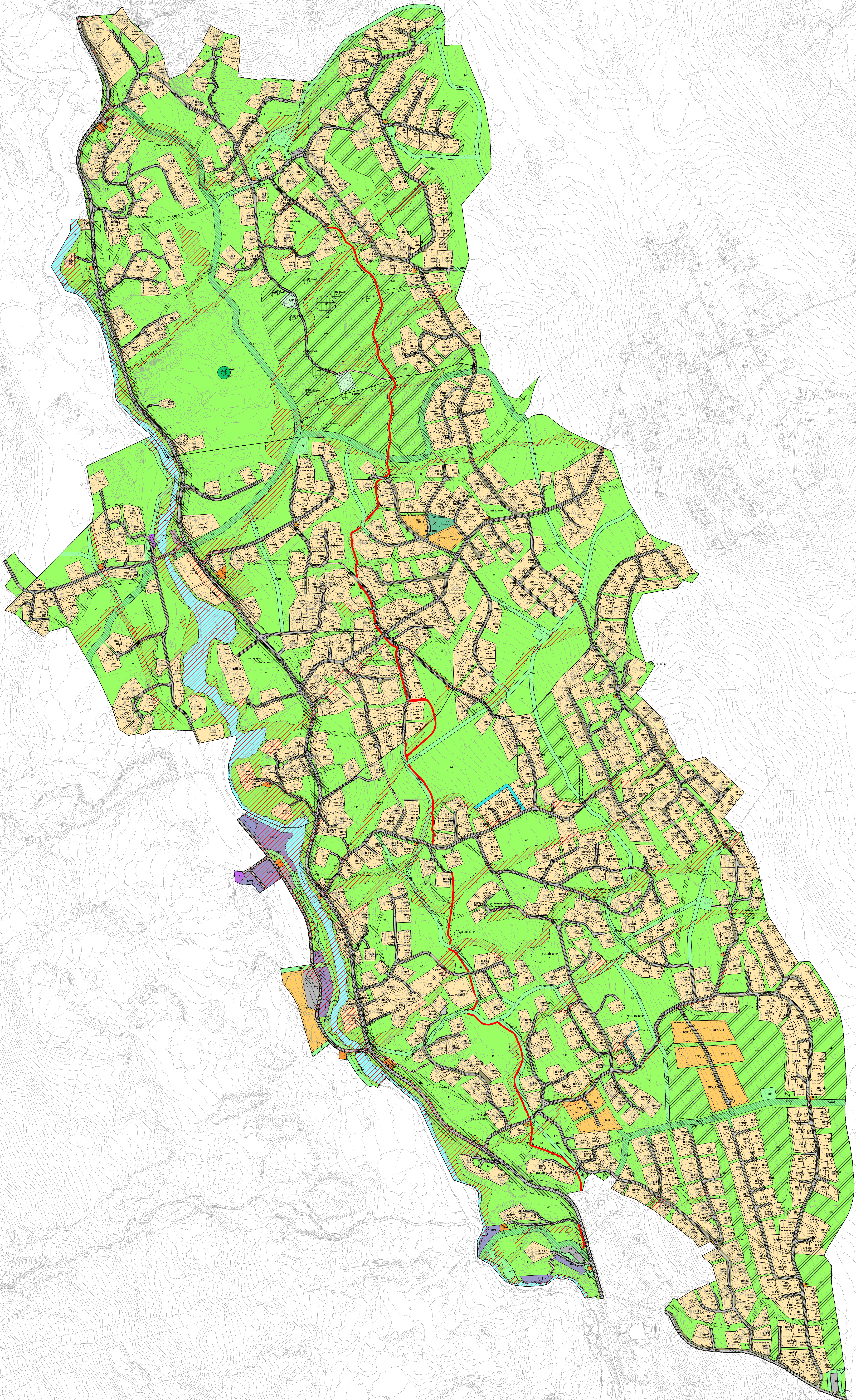
Hei,

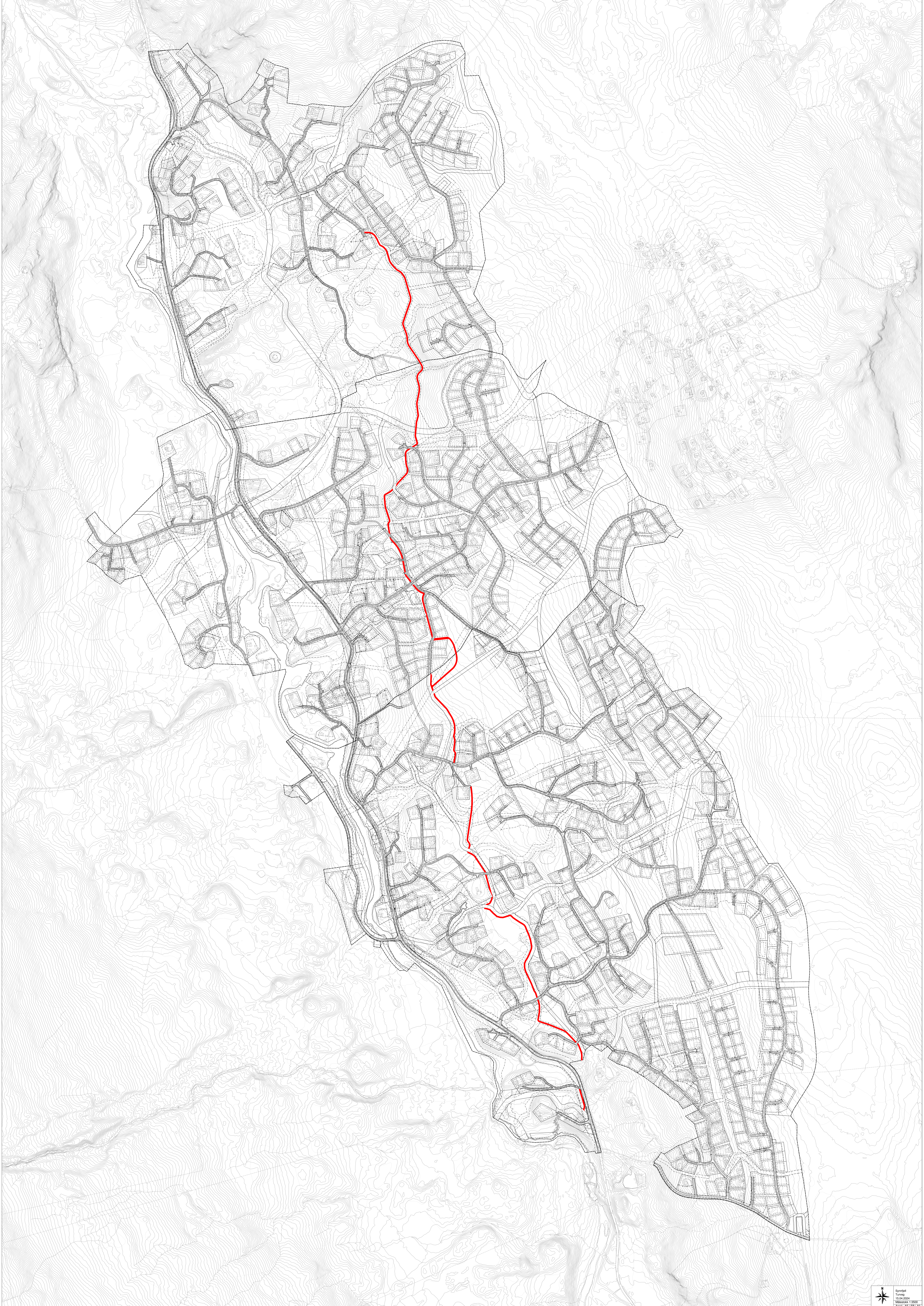
Her er vårt forslag til flytting av trafikksikker sti fra vestsiden av Synna til østsiden, tegnet inn av Areal +. Vårt forslag starter opp på Synnfjellporten som en forlengelse av stien som kommer sørfra Nylen og Åssætra. Den går i hovedsak på trase til VA-ledning nordover, men avviker fra denne der den går over hyttetomter. Den avslutter som sti inn i Hytteveg SV16 og benytter hyttevegene SV 16 og SV 8 (Vesleslåttvegen) ned til Synnfjellvegen.

Løsningen fra Vesleslåttvegen og nordover til Spåtind er ikke tegnet inn siden det ligger utenfor planområdet. Det bør lages en alternativ løsning videre opp til Spåtind. Stien i KDP starter opp igjen ved krysset Synnfjordvegen, dette betyr at mellom Vesleslåttvegen og Synnfjordvegen foreløpig ikke er laget en løsning og området ligger utenfor et eget reguleringsplanområde.

For R-områdegruppa

Arnstein Klemoen





Innspill til saksfremlegg VA i Synnfjell Øst

Innstilling:

1. Kommunestyret beslutter at ledningstrasé fra vannverk i Nylén–Storslåtte–Klevmosæterhøgda etableres som første utbyggingstrinn for felles VA i Synnfjell Øst.

Løsningen vurderes som mest effektiv da tomter der har antatt høy salgbarhet.

Midlertidige løsninger tillates når de er tidsavgrensede, faglig forsvarlige og avtaler/vedtak sikrer forpliktende tilknytning til fellesnett.

Den øvre traseen er definert som hovedtraseen som midlertidig skal forsyne høydebassenget på Klevmosæterhøgda med vann fra Nylén.

2. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtaler med private utbyggere for gjennomføringen av utbygging av vann og avløp.

Sammendrag:

Det er i kommunedelplanen for Synnfjell Øst satt krav for ny bebyggelse, samt eksisterende enheter innenfor planområdet, skal tilknyttes felles vann- og avløpsløsning. Dette kravet sikres gjennom utarbeidelsen av en overordnet VA-plan, som skal inngå som en del av beslutningsgrunnlaget for reguleringsplanene.

- Utbyggingstakt: ca. 30 hytter/boenheter pr. år
- Nye tomter øvre trasé: ca. 244 nye tomter
- Nye tomter nedre trasé: ca. 280 nye tomter
- Kundegrunnlag øvre trasé totalt: ca. 290 - 310 tomter
- Kundegrunnlag nedre trasé totalt: ca. 510 - 570 tomter
- Tomter pr. meter øvre trasé: Ca 7,7 tomter pr 100 meter
- Tomter pr. meter nedre trasé: Ca 6,6 tomter pr. 100 meter

Den øvre traseen er definert som hovedtraseen som midlertidig skal forsyne høydebassenget på Klevmosæterhøgda med vann fra Nylén. Den nedre traseen har vi

definert som traseen som bl.a. leder spillvann fra utbygningsområdene ved Synnfjorden til renseanlegget ved Storslåtte (Synnfjell RA), samt hvor deler av denne senere vil ha hovedfunksjonen for forsyning av vann fra Synnfjorden til Klevmosæterhøgda, via en tverrgående trase mellom nedre og øvre trasé. Felles for begge hovedtraseene, øvre og nedre, er at de kan "avlaste" eksisterende ledningsnett, dvs. at mindre fellesledninger som i dag er knyttet til på SØAS-traseen kan kobles om på disse to hovedtraseene.

Trase fra Synnfjell RA til vannkilde i Nylen gir mulighet til å bygge ledning opp til Åssætra, dette øker frigjorte tomter derfra med 165 nye og 60 gamle som er påkoblet nett og privat anlegg og gamle ubebygde tomter 5-10.

Trase fra Synnfjell RA til vannkilde i Nylen øker frigjorte tomter fra Nylen med 205 nye, ca 12 gamle og ca 10 ubebygde gamle tomter.

Sammenligning av alternativer

*Investeringskostnadene er stipulert ut ifra budsjettet på øvre ledning, det er ikke gjort egne budsjettpriser for nedre ledning. Ledningstrekkene er i sum relativt like teknisk og det er derfor brukt samme priser.

Saksopplysninger/fakta:

Krav om overordnet VA-plan 2.4:

KDP stiller krav om at det skal utarbeides en helhetlig VA-plan som en del av beslutningsgrunnlaget for reguleringsplaner. Dette er ivarettatt gjennom de oppdaterte VA-planene sendt inn gjennom de ulike reguleringsplanen. Disse bygger på kommunens VA-norm, beregninger av langsiktig behov og livsløpskostnader, samt tekniske vurderinger.

Overdragelse til kommunen 2.4:

KDP krever at alle VA-anlegg, med unntak av stikkledninger på den enkelte eiendom, skal overdras vederlagsfritt til kommunen ved ferdigattest. Dette prinsippet er lagt inn som en grunnforutsetning i forslaget, og sikrer at kommunen får kontroll med drift, vedlikehold og kvalitet på infrastrukturen.

Rekkefølgekrav 2.5:

KDP Synnfjell Øst setter krav om at VA-løsninger skal være opparbeidet eller tilstrekkelig sikret før fradeling, byggetillatelse eller brukstillatelse gis. Øvre trasé med tilhørende utbyggingsavtaler ivaretar dette rekkefølgekravet ved å sikre at infrastruktur etableres i takt med utbyggingen. Investeringene i hovedledninger, søkes etablert slik at de utløser et

betydelig antall tomter for å sikre økonomisk bærekraft, og at utbygging kan gjennomføres trinnvis uten å bryte med KDPs krav.

Midlertidige løsninger 2.5.2, 2.5.3 og 2.5.9

KPD Synnfjell Øst åpner for at det i enkelte tilfeller kan etableres midlertidige løsninger, som tette tanker eller supplerende brønner, dersom det foreligger en plan for fremtidig tilkobling til fellesnettet. Forslaget legger opp til at slike løsninger kun brukes tidsavgrenset og knyttes til klare forpliktelser om fremtidig tilknytning. Dette sikrer at midlertidige tiltak ikke undergraver prinsippet om felles infrastruktur.

Tilknytningsplikt og fellesløsning 8.2.1:

KPD Synnfjell Øst setter krav om at all ny bebyggelse til varig opphold samt næringsbygg skal tilknyttes felles vann- og avløpsløsning. Tilknytningsplikten gjelder også for eksisterende fritidsboliger. Forslaget om etablering av øvre trasé sikrer en løsning som har kapasitet til å håndtere både nybygg og eksisterende enheter, og oppfyller dermed KDPs krav om fellesløsning.

Hovedvannkilde

KPD Synnfjell Øst peker på Synnfjorden som fremtidig hovedvannkilde, med krav om at vannverket må bygges med minst to barrierer for å sikre hygienisk kvalitet. Bruk av Nylene-brunnen som midlertidig kilde gir nødvendig kapasitet i en oppstartsfasen, men løsningen legger til rette for en planmessig overgang til Synnfjorden som hovedforsyning. Dette er i samsvar med planens langsiktige intensjoner og gir fleksibilitet i gjennomføringen.

Samlet vurdering:

Den foreslåtte løsningen er i samsvar med KPD Synnfjell Øst.

Utbyggingstakt: Det er lagt til grunn en takt på ca. 30 hytter/boenheter per år.

Kostnader: Beregninger viser at øvre trasé har en investeringskostnad på 39-47 mill. kr ekskl. mva. På nedre trasé er det større tetthet med eksisterende hyttebebyggelse og det tas dermed forbehold om at dette kan bli høyere kostnad. Nedre ledning omfatter også ledning på vestsiden av Synna og den tenger en oppgradering på ca 4-500 meter + oppgradering av pumpestasjon på Hundrekroningen. Øvre trasé utløser ca. 290-310 tomter mens nedre trasé/ledning utløser ca. 510-570 tomter. Dette gir en samlet kostnad per tomt på ca. 176 000 kr for øvre og ca. 205 000 kr for nedre. Dersom en isolert ser per ny enhet blir kostnaden hhv. ca. 144 000 kr og ca. 106 000 kr. Tallene indikerer at øvre trasé gir det beste kost/nytte-forholdet, selv med lik investeringskostnad.

Den øvre traseen går direkte opp til høydebassenget på Klevmosæterhøgda, mens den nedre går videre nordover til nordenden av planen for Hulderheimen og dermed oppnår

tilknytninger over et større område. Lengdene på disse traseene er henholdsvis 3185 og 4260 meter. Det blir derfor for sammenligningen sin skyld riktig å benevne antall tomter pr meter ledning.

Tverrforbindelse opp til høydebassenget er viktig å få med for nedre trasé og den er på 870 meter og antall tomter pr. meter bør korrigeres for dette.

	Øvre trasé	Nedre trasé
Lengdene på disse traseene er hhv.	3185 m	4260 m *
Investeringskostnad (snittpris tilbyder)**	ca. 43 mill. kr ekskl. mva.	ca. 57,5 mill. kr ekskl. mva. (med forbehold om eksakt pris via anbud)
Antall utløste tomter totalt	ca. 290-310 (244 nye)	ca. 510-570 (280 nye)
Kostnad per tomt (samlet)	ca. 144 000 kr	ca. 106 000 kr
Kostnad per ny enhet***	ca. 176 000 kr	ca. 205 000 kr
Nye tomer per 100 meter ledning	Ca. 7,7	Ca. 6,6
Kost/nytte-forhold	Vurderes som best, selv med lik investering	Noe svakere enn øvre trasé siden denne ikke gir utbygging i området ovenfor øvre trasé

Potensiale med vann fra Nylen og øvre trase;

- Øvre ledning Storslåtte/Klemosætervegen/Klemosæterhøgda 244 nye tomter
- Frigjorte tomter fra øvre ledning til dagens eksisterende ledning ca 100 nye tomter
- Åssætra med ny ledning fra knutepunkt Åssætra 165 nye tomter ****
- Nylen 205 nye tomter

Totalt 714 tomter + tomter på Spåtind, Gråberga og eldre ubebygde tomter i Nylen, på Åssætra og ovenfor øvre ringledning.

* Ikke medregnet oppgradering av de 4-500 m ledning på vestsiden av Synna + oppgradering av pumpestasjon på Hundrekroningen

** Dette inkluderer 5036 meter grøft fra vannverk Nylen til utjevningsbasseng Klemosæterhøgda.

*** I tillegg kommer tomter fra Nylen og Åssætra

****Krever ledning fra knutepunkt Åssætra opp til renseanlegg Åssætra ca 1,4 km. Dette er ett strekk med en til to pumpestasjoner.

Utvidelse bygg Synnfjell RA kommer i tillegg, fordelt på Nylen - Synnfjell RA (del 1) og Synnfjell RA - Klevmostæterhøgda (del 2) på henholdsvis 24.7 - 29.2 mil. og 13.6 - 18.7 mill

Det viktig å være oppmerksom på prosjektets følsomhet for rammebetingelser.

Kostnadsnivået påvirkes sterkt av entreprisekostnader, grunneieravtaler, prisstigning og grunnforhold, og usikkerheten kan bli betydelig dersom gjennomføringen trekker ut i tid. Derfor bør investeringene fases og knyttes til reell utbyggingstakt (ca. 30 enheter pr. år), og kontraktene bør bygges opp med indeksregulering og opsjoner som gjør det mulig å tilpasse tempo og omfang.

Vannforsyning:

Asplan Viak har dokumentert at grunnvannsbrønnen i Nylen har kapasitet på om lag 9 l/s, tilstrekkelig for rundt 900 hytter, ved et forbruk per hytte på 800 liter/døgn, men med høye verdier av jern og mangan som krever behandling. Forsyningen kan derfor fungere i en overgangsfase, men kommunedelplanen legger til grunn at Synnfjorden vannverk skal etableres som fremtidig hovedkilde. Bruk av Nylen som midlertidig kilde må kombineres med etablering av beskyttelsessoner og rensetiltak.

Midlertidige løsninger: For å sikre fremdrift bør det åpnes for midlertidige løsninger. Dette kan være supplerende grunnvannsbrønner, oppgradering av eksisterende renseanlegg eller bruk av tette tanker i et avgrenset tidsrom. Slike tiltak må være tidsavgrensede, ha dokumentert kapasitet og alltid knyttes til forpliktelse om senere tilknytning til fellesanlegg.

Gebyr og finansiering: Gebyrnivået for fritidsboliger i Synnfjell Øst har skapt debatt. Dette forsterker behovet for en kostnadseffektiv løsning som sikrer forutsigbarhet for hytteeiere og utbyggere.

Vurdering:

Øvre trasé gir en mulighet for vannforsyning til høyereleggende områder og det er antatt at rettighetshaverne der har mulighet for raskere realisering.

Teknisk er løsningene relativt like etter endt utbygget, da det er planlagt et ringledningsystem.

I begge alternativer gjelder at anleggene skal prosjekteres og bygges i samsvar med Nordre Land kommunes VA-norm. Det innebærer krav til dimensjonering ut fra langsiktig utbyggingspotensial, samt testing, desinfisering og dokumentasjon før overtakelse. Livsløpskostnader skal vektlegges i prosjekteringen slik at investeringene blir bærekraftige over tid.

Øvre trasé bør prioriteres foran nedre trasé. Selv om nedre trasé har noe lavere enhetskostnad, gjelder dette kun selve etableringen av VA-anlegget. I en helhetsvurdering må det også tas hensyn til omsetningshastighet for tomtene og risiko/kostnader knyttet til grunnnerverv og rett til fremføring av VA.

Tomtene tilknyttet øvre trasé ligger høyere i terrenget, har kortere adkomst til friområdene i de mest attraktive, høyereliggende partiene og vurderes som mer attraktive enn fritidsboliger nærmere fylkesveien. Dette er en klar fordel for den øvre ledningen, og bidrar til å senke bundet kapital i prosjektet.

Videre ligger øvre ledning i et område hvor det er færre grunneiere som berøres av ledningen. Mange av disse grunneierne har utbyggingsmuligheter og det er uproblematisk å legge øvre ledning over disse eiendommene. Nedre ledning er mer krevende å bygge ut da det vil kreve flere avtaler med ulike grunneier, også grunneiere som ikke har utbyggingsinteresser. Denne type prosesser er ofte svært tidkrevende og en stor risikofaktor for prosjektet.

I sum vil derfor øvre ledning være den mest økonomisk bærekraftig, da den har minst risiko med tanke på grunnnerverv/rettighet til å legge ledning, samt en størst potensial for salgbare tomter. Samlet gir dette en mindre økonomisk risiko enn ved å etablere nedre trase

Begge ledningstraseer er ansett som likeverdige sett fra et klima og miljøsynspunkt.

Midlertidige løsninger med brønner og tette tanker må håndteres strengt, for å unngå risiko for forurensning av grunnvann og overflatevann. Beskyttelsessoner og klausulering av vannkilder må følges, og miljøoppfølging skal innarbeides i reguleringsplan og entreprisekrav.

Kostnadsrisiko: prisstigning, entreprisekostnader og grunnforhold.

Fremdriftsrisiko: avhenger av utbyggingstakt (30 enheter/år) og tilknytningsplikt. Dersom tempoet i salg av tomter og tilknytning av eksisterende hytter blir lavere enn forventet, vil gebyrgrunnlaget svekkes og investeringene få lengre tilbakebetalingstid. I tillegg ligger det en regulatorisk risiko i prosjektene, da prosjektene krever godkjenning fra Mattilsynet for vannverk og eventuelt avklaringer fra NVE. Forsinkelser i slike prosesser kan påvirke både oppstartstidspunkt og kostnader.

Gebyr- og aksept-risiko: høye gebyrer kan skape misnøye og redusere betalingsvilje. Denne risikoen dempes gjennom en tydelig faseplan for utbygging, bredt informasjonsarbeid og en

gebyrpolitikk som konsekvent bygger på selvkostprinsippet, der utgiftene fordeles rettferdig på alle abonnenter.

Konklusjon:

Øvre ledningstrasé Nylen–Storslåtte–Klevmosæterhøgda etableres som første utbyggingstrinn for felles VA i Synnfjell Øst.

Løsningen vurderes som mest effektiv da tomter der har antatt stor salgbarhet og har aktører som har mulighet for rask finansiering og realisering og dermed også raskere mulighet til å finansiere nytt renseanlegg og bygge nedre trasé.

Midlertidige løsninger tillates kun dersom de er tidsavgrensede, faglig forsvarlige og avtaler/vedtak sikrer forpliktende tilknytning til fellesnett. Eksempler er supplerende grunnvannsbrønner eller tette tanker i tidlig fase.

Ved å bygge ut øvre trasé først så vil samtlige områder få mulighet til å komme i gang med utbygging, dette med bakgrunn i at det blir frigjort kapasitet på dagens nedre ledning.

Ved å bygge ut nedre trasé først så vil nye tomter som skal tilknyttes øvre trasé ikke få muligheten til å komme i gang med utbygging.

Nord-Torpa 23.10.25

For SDU Bjørn Olav Jøranli

Leif Magne Seierstad

Kjetil Koll