

## KOMMUNEDELPLAN SYNNFJELL ØST, 2. gangs høring

### KOMMENTARER TIL PLANBESKRIVELSEN

#### Generelt

Synnfjell øst må bevare sitt preg av fredelig fjellområde med lett tilgang til vakker og uberørt natur. Utbyggingen må ikke bli så omfattende at den truer områdets særpreg. Den vedtatte kommuneplanen anslår et tomtebehov på «ca. 600 for Synnfjell øst», mens forslaget til ny kommunedelplan legger opp til det dobbelte. Vi påpekte dette avviket i forhold til overordnet plan også i første høringsrunde, og kan ikke se at tilsvar eller revidert planforslag begrunner avviket. For at området fortsatt skal være attraktivt for nye hyttekjøpere må antall nye hytter/enheter reduseres.

#### Vann og avløp

En omfattende og «tradisjonell» VA-løsning som foreslått vil kreve meget store investeringer og gi betydelige kostnader for hytteeiere både i anskaffelse og i årlige utgifter. Det må vurderes mer fremtidsrettede lokale løsninger for deler av området. Jfr. Regjeringens EØS-notat om sirkulær økonomi. Med trinnvis utbygging over en årrekke vil slike nyutviklede løsninger bli naturlige. Da blir også økonomien samlet sett mindre sårbar. Ut fra dette mener vi det nå er på tide å forlate den planlagte VA-løsningen som skulle dekke hele området.

Med mer tidsmessige og moderne VA-opplegg kan en forlate «tvangstrøya» med et så stort antall hyttetomter/enheter som foreslått og få en mer harmonisk og begrenset utbygging som ikke utfordrer tålegrensen for Synnfjell øst.

Uavhengig av dette synes plassering av BAB12 og 13 omtrent på det høyeste punktet i et åpent, etablert, hytteområde uheldig. Disse bør heller plasseres i tilknytning til BAB5

#### Byggeområder

Det åpne myrlandskapet i Synnadalens er karakteristisk og må bevares. Kartene i 1. gangs høring viste områder med myr, mens det er påfallende at denne merkingen er fjernet i kartene til 2. gangs høring. Planbeskrivelsen påstår at det er vektlagt å bevare store sammenhengende myrdrag, men planen angir fortsatt 370 daa myr beslaglagt til byggeformål og samferdsel. Utkastet skriver om Storslåtten at hele planområdet holdes nedenfor det sammenhengende myrdraget. Dette stemmer dessverre ikke. Det påstås videre at utbyggingsområdene «er lagt nedenfor snaufjellgrensa». Men myrviddene på kjølen fra Nylene til Skjervungfjell ligger oppunder 900 meters høyde, og bidrar til inntrykket av åpent snaufjell her.

Byggeområder tett inntil og til dels inn på myrene må fjernes. Dette gjelder særlig BFR14 i Huldreheimen, BFR15 på Klevmosæterhøgda (*se fig.*), deler av BFR47 og BFR48 i Storslåtten, dessuten BFR1 ved Spåtind.





Med flere hytter sør i Synndalen vil skituren for småbarnfamilier og eldre allerede kjennes ganske lang når en går over Endelausmyrene opp mot Klevmosæterhøgda. Da blir det skuffende om skituren skal gå helt inntil hyttefelt. For både gamle og nye hytteeiere, og øvrige skiløpere, er det viktig med skiløyper i uberørt fjell- og skog-landskap, og ikke langs bebyggelse. Der det ikke finnes skjermingsskog mellom planlagte byggefelt og løypetraseene, må slik skjermingsskog etableres før randområdene mot skiløypene kan bebygges. Hvis ikke vil opplevelsesverdien i viktige deler av våre fine skiløyper forringes.

### Fellestiltak

Synnadalens hyttelag ønsker ikke å prioritere gjennomgående turveg på vestsiden av Synna, noe som ville kreve store investeringer. Turgåere som vil gå lengre turer vil foretrekke stier opp i fjellområdene. For hyttefolk flest, ikke minst barnefamilier og eldre, vil det være mye lettere med en turveg gjennom hyttefeltene på østsiden av Synna. En sammenbinding av eksisterende atkomstveger i hyttefeltene vil være enklere for de daglige korte turene, og vil kreve langt mindre investeringer. Dette må prioriteres fremfor store deler av den gjennomgående turvegen. Fellestiltakene må holdes på et nøkternt nivå, slik at det ikke blir for dyrt å kjøpe hytte i Synnfjell øst.

Spesielt med tanke på trafiksikkerhet blir det feil å prioritere nye turdrag mellom Hundrekroningen og brua på Svinningsetervegen. Her går det allerede en fullt brukbar, og lite trafikkert grusveg. Da er det viktigere å prioritere trafiksikker ferdsel fra Åssætra til Synnfjellporten, der man kan komme inn på det sammenbundne vegnettet i det sentrale hytteområdet.

Vi forstår at kommunen gjerne vil ha generelt utformede turveger og andre anlegg for sine innbyggere, men mener dette da er noe kommunen må finne kostnadsdekning for. Det er urimelig hvis hyttefolket skal bekoste dette.

Siden GTD7 mot Knausen ble vedtatt tatt ut av planen i Formannskapsmøtet 9.5., bør den vel også utgå fra plankart, bestemmelser og kostnadsoverslag. Og grunnlaget for GF1, GF2 og GF3 faller vel også bort, slik at disse utgår.

### Spåtind-området

Utviklingen rundt hotellet på Spåtind gir grunn til bekymring, og vi tviler på om den er bærekraftig. Trenden er at de tradisjonelle høyfjellshotellenes tid er på hell, og vi tviler på om det framover blir grunnlag for hotellet som en «motor» i utviklingen, slik også vi har hatt forhåpninger om.

Den forretningsmessige strukturen er blitt komplisert og uoversiktlig, og kommunen bør sikre at Spåtind-selskapene og morselskapet INFRA AS hefter gjensidig for forpliktelser. Ellers er det risiko for at søsterselskaper med gjeld igjen slås konkurs, mens salgsinntekter holdes unna i andre selskaper i konsernet.

Resultatet kan bli at utbyggingskostnader i området må overføres til selvkostområdet, altså nye og eksisterende hytteeiere.

Siden Statskog vel også får fremtidige festeavgifter, synes det rimelig at de også stiller garantier for dekning av felleskostnader.



## SYNNADALEN HYTTELAG

### Synnfjellporten

Ut fra usikkerhet om hotellet mener vi det bør satses tungt på Synnfjellporten og det nærmeste området rundt når det gjelder servicefunksjoner, bevertning, campingplasser osv.

### Campingplasser

Vi er sterkt i tvil om campingplasser bør plasseres flere ulike steder i området. En campingplass i drift krever nærhet av personell, og gjerne en kiosk. Også en campingplass ved Hundrekroningen er for langt unna Synnfjellporten til enkelt å betjenes derfra. Campingplasztilbudet bør konsentreres nær Synnfjellporten for å bidra til bærekraftig drift der.

### Krokhølen

Vi er glad for at formannskapet fjernet feltmessig utbygging og fortetting av hytter i Krokhølen. Krokhølen med de unike og sårbare elveslettene bør istandsettes etter tidligere uheldige tiltak, og skånes mot utbygging. Planen foreslår Krokhølen som aktivitetsområde med tilbud om aktiviteter og bespisning. Dette må utgå og elveslettene bevares. Aktuelle aktiviteter, bespisning og øvrig næringsvirksomhet må lokaliseres ved Synnfjellporten.

### Økonomi

Slik planen nå foreslås vil det bli en betydelig økonomisk belastning både å skaffe hytte i Synnfjell Øst og ikke minst å klare de årlige driftsutgiftene, som allerede i dag merkes godt i en vanlig familieøkonomi. Med enklere og mer framtidsrettede VA-løsninger som anført ovenfor kan det også legges til rette for hytter av mer moderat størrelse og enkel standard. Det er viktig at Synnfjell Øst kan være aktuell også for hytteinteresserte med vanlig økonomi.

### Næringsliv

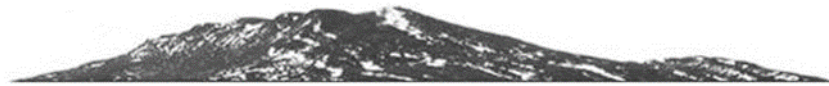
Kommunen bør vurdere utbyggingsbestemmelser som i langt høyere grad enn hittil prioriterer bygdas egne utbyggere og håndverkere.

## KOMMENTARER TIL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### 3.2 B40 – Fritidsbebyggelse

Tomtestørrelse minst 1000 og maksimum 1500 kvadratmeter er fornuftig. Men forslaget om å tillate mindre tomtestørrelser for fortetningstomter mellom eksisterende bebyggelse må sløyfes. Hyttefolk bor ofte i by eller tettbygde strøk, og må kunne komme lett til natur rundt hytta, ikke bare ferdes på vei. Det er lagt opp til for mye fortetting, særlig på Klevmosæterhøgda, som er det høyest liggende og tettest bebygde hytteområdet. BFR17 må sløyfes.

Buffersone mot myrkant er viktig, 15 meter byggegrense er et minimum, og kun når disse 15 m er skjermingsskog. Ellers bør byggegrense være minst 50 m fra myrkant ut fra visuelle hensyn. Dette støtter vårt forslag om å sløyfe byggeområdene som er delvis på myr, jfr ovenfor, under byggeområder.



## SYNNADALEN HYTTELAG

Hvis deler av disse byggeområdene likevel beholdes, må det tas inn bestemmelser om avstand og skjerming mot skiløypene. Dette vil gjelde østre, øvre deler av B47 og B48, østre deler av BFR15, samt alle andre områder som ligger direkte inntil løypetraseene.

### 3.3.1 B47 Krokhølen

Forslagene her om bygg og aktiviteter må sløyfes. Utfartsparkeringen bør ligge nede ved brua.

### 3.3.5 B52 Hundrekroningen camping

Campingplass her er uheldig, campingtilbudet bør konsentreres ved Synnfjellporten, jfr. over.

### 7.3.5 B92 Turdrag (Tidligløype)

Når det nå, fornuftig nok, foreslås å etablere tidligløype GTD34 ved endelausmyrene, faller grunnlaget for GTD25 bort. Men skulle den beholdes, bør den i det minste begrenses til 2m bredde, som generelt for turveg.

## KONKLUSJON

Planen synes ikke bærekraftig økonomisk, heller ikke når det gjelder fjellområdets sårbarhet. Enklere og rimeligere VA-løsninger må vurderes, og gjennomgående turveg på vestsiden av Synna må sløyfes. Da vil økonomien tillate et lavere antall nye hyttetomter, slik at områdets kvaliteter som fredelig fjellnatur kan bevares.

Oslo, 2018-08-15

**for styret i Synnadalens hyttelag**

*Helge Knutzen (sign.)*

*Styreleder*

Mob: 911 33 546

Email: [Helge.Knutzen@gmail.com](mailto:Helge.Knutzen@gmail.com)

<http://www.synnadalen-hyttelag.no/>

<http://www.synnadalen-hyttelag.no/>