

SYNNFJELL ØST - SYNNDALEN



PLANPROGRAM FOR PLANARBEID MED NY KOMMUNEDELPLAN SYNNFJELL ØST - SYNNDALEN

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	3
1. Innledning	4
1.1. Bakgrunn for planen	4
1.2. Om planprogram	4
2. Formålet med planarbeidet	5
3. Rammer og føringer for planarbeidet	6
3.1. Lovgrunnlag	6
3.2. Statlige føringer	6
3.3. Regionale føringer	6
3.4. Kommunale føringer	6
4. Forslag til planområde - beskrivelse	7
4.1. Landskap, natur- og kulturverdier	7
4.2. Næringsaktivitet, eiendomsforhold, og interessegrupper	7
4.3. Infrastruktur og bosetting	8
5. Næringsmessige muligheter	10
5.1. Lokal verdiskaping – også på lang sikt	10
5.2. Muligheter	10
6. Krav om felles planlegging	12
7. Eksisterende planer og framtidige byggeområder	16
7.1. Forholdet til eksisterende planer	16
7.2. Framtidig behov for tomter - fortetting og utvidelse	17
8. Konsekvensutredninger og andre nødvendige utredninger før arealdisponering foretas	18
8.1. Naturverdier	18
8.2. Kulturminner og kulturmiljø	18
8.3. Friluftsliv	19
8.4. Landskap, terreng og klima	19
8.5. Vegetasjon	20
8.6. Vann og vassdrag	20
8.7. Landbruk og beiterett	21
8.8. Samfunnssikkerhet og beredskap	21
8.9. Teknisk infrastruktur	21
8.10. Utforming og plassering av bebyggelsen	22
8.11. Behov for masser og massedeponi	23
8.12. Lokalisering av andre næringsområder	23
8.13. Skiltplan	24
8.14. Snødeponi	24
8.15. Industriområde	24
9.0. Forslag til arealdisponering	24
10. Organisering, medvirkning, framdrift	25
10.1. Organisering av kommunedelplanarbeidet	25
10.2. Medvirkning og informasjon	25
10.3. Framdriftsplan	26
11. Økonomi	28

Vedlegg: Kart med forslag til nytt planområde

Forord

Nordre Land kommune har lange tradisjoner for fritidsbebyggelse, men har fremdeles et uutnyttet potensial i forhold til verdiskaping knyttet til turisme, reiseliv og hytteutvikling. Synnfjell Øst med Synndalen er et av de viktigste områdene i kommunen for videre satsing på hytteutvikling og fjellturisme. Det er behov for en ny og framtidsrettet kommunedelplan for næringsbasert utvikling i turistøyemed i området. Dette planprogrammet skisserer hvordan arbeidet med å lage en ny kommunedelplan for Synndalen skal foregå. I tillegg vil planprogrammet skissere de overordnede målsetningene for hva kommunedelplanen skal løse i forhold til fremtidig utvikling i Synndalen.

Planen skal være et fremtidsdokument som kartfester og beskriver tiltak som skal realiseres i etapper og over en periode på minimum 12 år.

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for planen

Planområdet til Synndalen har mange kvaliteter i forhold til å satse på næringsbasert hytteutvikling og turisme. Området har en lang tradisjon for fritidsbebyggelse, og bærer preg av å ha en blanding mellom hytter med lav til middels standard og nye hytter med høy standard. Det er også en blanding mellom manglende/lite helhetlig infrastruktur og tildels høy grad av utbygd infrastruktur. Området består av arealer som begynner å bli høyt utnyttet og områder som ikke er blitt utviklet siden 1950 tallet. Synndalen som område bærer preg av og ikke ha hatt en omforent og helhetlig plan for utviklingen. Tiltak er satt i gang på flere området samtidig, uten at disse er satt i et overordnet system. For bosetting, næringsutvikling i kommunen og framtidig bruk og forvaltning av området er det behov for å tenke nytt og helhetlig for å bidra til en positiv utvikling og gode synergieffekter mellom turisme, lokal befolkning og næringsliv.

Det er behov for en ny kommunedelplan for å imøtekomme interesser i forhold til utbygging av fritidsboliger og andre næringer knyttet til turisme, landbruk mv. En ny kommunedelplan for Synndalen må i enda større grad enn tidligere planer ta hensyn til at det i dag bygges fritidsboliger med høyere standard enn før. Dette medfører blant annet behov for mer helhetlige løsninger for håndtering av vann og avløp og annen infrastruktur. For dette området er det derfor en forutsetning at grunneierne samarbeider slik at det er mulig å gjennomføre felles planlegging med helhetlige løsninger.

Den nye kommunedelplanen skal også ivareta og kartfeste områder som ikke skal bygges ut. Dette kan være områder som har stor interesse på grunn av kulturhistoriske funn, spesielle naturtyper, biotoper, visuelle karaktertrekk ect. Planen skal samtidig legge til rette for ikke kommersiell utbygging. Den skal legge til rette for og kartfeste blant annet skitraseer, hundeløyper, ganglinjer/stier, felles parkeringsplasser, informasjonspunkter, fiskeplasser ect.

Ny kommunedelplan skal være en helhetlig plan som ivaretar både ulike typer utbyggingsinteresser og bevaringsinteresser de kommende 20 årene.

Basert på dagens forutsetninger vedtok formannskapet høsten 2011 at det skulle startes opp arbeid med en ny kommunedelplan for Synndalen.

1.2. Om planprogram

Forut for planprosessen skal kommunen utarbeide et planprogram, jf Pbl § 4-1. Dette skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, prosessen og opplegget for medvirkning.

Programmet skal også utrede behov og opplegg for konsekvensutredninger, og er en skisse for hvordan arbeidet med kommunedelplanen skal foregå. Planprogrammet vedtas av kommunestyret.

2. Formålet med planarbeidet

Kommunens mål for ny kommunedelplan i Synndalen

Kommunedelplanen skal legge til rette for en næringsbasert turisme i Synndalen som bidrar til lokal verdiskaping på kort og lang sikt, og som samtidig tar hensyn til landbruket, fast bosetting og natur- og kulturkvalitetene i området.

Kommunens strategi for å bidra til dette målet er i første rekke en hensiktsmessig kommunedelplan.

De fem viktigste pilarene i planen blir å:

1. Legge til rette for *feltmessig utbygging* og fortetting av hytter innenfor tre fokusområder: området rundt Spåtind Sport Hotell og Synnseter Fjellstue, Området med Vesleslåttet, Klevmosæterhøgda, Storslåttet, og Krokhølen samt området rundt Åssætra. Det vil si at hovedtyngen av utbygging av hytter/næring og tilhørende infrastruktur legges til disse fokusområdene.
2. Bidra til *god arealutnyttelse og tilrettelegging for felles og helhetlig infrastruktur i utvidet forstand* med veier, vann, avløp, tilrettelagte gangveier/stier, rasteplasser, utsiktspunkter, parkeringsplasser og skiløyper, turistrettet virksomhet, massetak med mer.
3. Stille *krav om felles planlegging* i området for å sikre punkt 2.
4. Sikre "grønne" arealer som ikke skal berøres av tiltak.
5. Videreføre og videreutvikle merkevaren Synnfjellet; Synndalen skal være et område med god plass for den enkelte, med enkel og kort avstand til helårs turveinett og andre tilrettelagte aktiviteter i vakkert natur- og kulturlandskap.

Planprosessen skal sørge for en avveining og samordning av ulike interesser innenfor planområdet. Det skal utarbeides en sammensatt konsekvensutredning som følger planen, som viser aktuelle konsekvenser ved endret arealdisponering. Denne skal gi grunnlag for å vurdere arealdisponeringer i planen.

Kommunedelplanen vil ved vedtak erstatte kommuneplanens arealdel i området, og bør ved rullering av arealdelen innarbeides i denne. Den vedtatte kommunedelplanen blir juridisk bindende for arealbruken innenfor planområdet.

3. Rammer og føringer for planarbeidet

Blant viktige føringer for planarbeidet er:

3.1. Lovgrunnlag

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 (forkortet til Pbl.).
- Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000.
- Lov om vern mot forurensing og om avfall av 13. mars 1981.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) 19.juni 2009.
- Lov om friluftslivet av 28. juni 1957.
- Lov om kulturminner av 10. juni 2005.

3.2. Statlige føringer

Aktuelle statlige føringer i forhold til kommunal planlegging:

- Rikspolitiske retningslinjer om barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag og ny lov om vassdrag og grunnvann
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold
- St.meld. 39. (200-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen
- Forurensningsforskriften kap. 30 (ang. produksjon av pukk, grus sand, singel)

3.3. Regionale føringer

Planer:

- Fylkesplan 2005-2008. Regionalt handlingsprogram 2005. "Mulighetenes Oppland"
- Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005
- Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003
- Jordvernstrategi for Oppland (2007)
- Regionplan for samfunnssikkerhet og beredskap 2010-2013
- Verneplan Langsua nasjonalpark
- Miljøprogram 2013-2016 for Oppland

3.4. Kommunale føringer

- Planstrategi for Nordre Land Kommune (2010-2016)
- Ros-analyse for Nordre og Søndre land
- Kommuneplanens arealdel (2013- 2023) Kommuneplanens arealedel er under utarbeidelse.
- Gjeldene reguleringsplaner i området jfr. kap. 7

Kommuneplanens arealdel 2013- 2023

Kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse, og det vil bli arbeidet parallelt med denne og kommunedelplanen. Området for denne kommunedelplanen vil ligge under kommuneplanens arealedel og må forholde seg til de overordnede retningslinjer som denne beskriver.

4. Forslag til planområde - beskrivelse

Planområdet er foreslått i henhold til vedlagte kart, og tilsvarende gjeldene kommunedelpen for området. Planområdet er begrenset til områder der kommunen mener det bør satses på en aktiv hytte- og turistutvikling og tilhørende arealer for felles goder og infrastruktur.

Planområdet ligger i Nord-Torpa i den nord-vestre delen av Nordre Land kommune. Området strekker seg fra områder i sør, der det avgrenses ved Nysætra, med spredt bosetting, kulturlandskap og jordbruksaktivitet - til fjellskogområder i nord, med karakter av rekreasjonsområde. Området har nær beliggenhet til Synnfjellet, med Spåtind 1414 moh som høyeste punkt.

4.1. Landskap, natur- og kulturverdier

Planområdet domineres av kulturlandskap samt skog- og fjellområder. Vernskogbeltet i området er alt nord for Åssætervegen. Landskapsrommet defineres av elvedalen med elva Synna som går i nord - sør retning. I vest avgrenses området av fjellmassivet Synnfjell og Spåtind (1414 moh) Duvende åslandskap med større skogområder strekker seg i sørlig retning. Både Skjervungfjellet og Nysfjellet ligger innenfor planområdet som avgrenses av Dokksfløyvannet i øst. Innenfor planområdet finner en flere vann, med Synnfjorden, Dokksfløy og Oppsjøen som de største.

Kulturlandskapet omfattes av landbruk, noe spredt bosetting, spredt- og tettbebygde områder med ny og eldre fritidsbebyggelse og eldre seterområder. Deler av området bærer preg av gammelt stølslandskap som ikke lenger skjøtes på tradisjonelt vis. Det er en stor utfordring med økende gjengroing i området, som følge av mindre og endret landbruksaktivitet, og fraflytting.

Det er en del SEFRAX-registrerte bygninger i området

Det er flere arkeologiske kulturminner i området og en flyscanning av området sommeren 2012 viste at det finnes både flere og tettere funn enn en tidligere har registrert.

4.2. Næringsaktivitet, eiendomsforhold, og interessegrupper

Av næringsaktivitet er det jord- og skogbruk som er det dominerende i området. Det finnes flere eldre sætre i området men de fleste av disse er i dag ikke i bruk i tradisjonell betydning. Dyrket jord brukes til slått eller beite, mye gjennom leieavtaler med eierne. Gjengroing er imidlertid et økende problem, både i seterområder og det øvrige kulturlandskapet, fordi det er utfordrende å få til en økonomisk bærekraftig forvaltning der.

Nest etter landbruk er det generell turistnæring, hytteutvikling og hotelldrift som er de viktigste næringsveiene i området.

Videre er det i Nord-Torpa en del selvstendig næringsdrivende innenfor håndverkstjenester, entreprenørvirksomhet/bygg og anlegg.

Eiendomsforhold

Store deler av planområdet består av private grunneiendommer. Hvorav mange er organisert i Utmarkslaget for Dokksfløy og Synndalen. Grunneierlaget vil være et viktig samarbeidsorgan i den videre planprosessen. I nord er store deler eid av Statsskog/Torpa Allmening.

Interessegrupper

I tillegg til grunneierne vil det være flere interesseorganisasjoner/interessenter.

Det bør tidlig i planarbeidet utarbeides en liste over interesseorganisasjoner og deretter settes av en referansegruppe for de ulike interessegruppene, som jobber tett opp mot kommunen i utarbeidelsen av konsekvensutredninger og kommunedelplanen.

4.3. Infrastruktur og bosetting

Infrastruktur

Området har en gjennomfartsvei med Synnfjellsvegen i nord-sør retning. Denne knytter området opp mot Torpa og Dokka i sør og Langsua/Lenning i nord. Fra nord via krysset ved oppsjøen kan en komme inn i planområdet både fra Lillehammer og Lenningen/Etnedal. Veien fra krysset ved Oppsjøen er kun tilgjengelig med bil sommerstid. På vinteren stenges denne rett nord for Rødekorshytta ved Spåtind Sport Hotell. Fra Spåtind Sport Hotell og nordover er veien kommunal vei med grusdekke. Fra hotellet og sørover ble veien nyasfaltert sommeren 2012. Øvrig veinett i planområdet er private grusveger delvis stengt med bom. De ulike vegene fordeler seg fra Synnfjellsvegen i forskjellige armer uten at de internt er knyttet sammen eller knyttet til veger i naboområdet.

Det er ingen etablerte bussforbindelser gjennom området, men skoleruta går inntil området ved Nysætra.

Det er utbygd strømnnett i store deler av området. Bredbånd følger strømnettet.

VA nettet har i planområdet gått fra å være enkeltanlegg for hver enkelt hytte til i dag å være et relativt godt utbygget fellesnett med tilhørende renseanlegg. Anlegget har i stor grad vært bygd ut under SØAS som i dag eier og drifter dette. Anlegget som i tillegg til rørtraseer blant annet består av renseanlegg, tette tanker og midlertidige tanker har vært bygd ut over lengre tid og det foreligger per skrivende stund ingen komplett digitalisert og innmålt oversikt over hele anlegget. Det vil i den videre planprosessen være en nødvendig jobb å få registrert og kartfestet alle utbygde deler av anlegget både i trase, høyder, dimensjoner, kvalitet og type anlegg. VA registreringen skal i tillegg favne de områder som er utbygd utenfor SØAS sitt anlegg og de hytter som ikke er koblet på noen form for felles anlegg. Dette gjelder blant annet VA anlegget med renseanlegg ved Spåtind Sport Hotell og omliggende hytter.

Det skal utarbeides et temakart med eksisterende VA anlegg i forkant av konsekvensutredninger innenfor tema infrastruktur.

Bosetting og bebyggelse

Innenfor det foreslåtte planområdet bor det kun fastboende ved Nylen og en familie på Spåtind Sport Hotell. Det er per i dag om lag 850 fritidsboliger innenfor planområdet.

Bebyggelsen i området kan deles inn i disse kategoriene:

- Landbruksbebyggelse: Støler som delvis står tomme eller benyttes som fritidsboliger.
- Eldre hyttebebyggelse, spredt og i hyttefelt: Disse hyttene har ofte lavstandard, det vil si ikke innlagt VA og strøm. Dette er i stor grad mindre bygg.
- Eldre renovert hyttebebyggelse, spredt og i hyttefelt tilkoblet VA- og strømnnett og med utvidede bygningsenheter og anlagt vei
- Nyere hyttebebyggelse: Ofte større hytter med høy standard og tilkoblet felles VA nett og strømnnett
- Leilighetskomplekser : Synnsæstra med selveierleiligheter tilkoblet VAnett og strømnnett
- Hotell; Spåtind Sport Hotell
- Kafe; Synnfjellporten

Servicetilbud og fritid

Innenfor planområdet er det 2 serveringssteder: et ved Synnfjellporten og et ved Spåtind Sport Hotell. Det er pr dags dato ingen detaljhandelsbutikker, men Synnfjellporten har noe utsalg av enkle dagligvarer.

Spåtind Sport Hotell driver konvensjonelt hotell men har i tillegg aktiviteter som alpinbakke og oppkjørte skiløyper.

Innenfor planområdet er det et utstrakt skiløypenett. Dette er både turløyper innover i fjellet og langs dalen og konkurranseløyper nord for Spåtind Sport Hotell. Om sommeren er det muligheter for sykling og stier og veger for turgåing. I tillegg finnes det et relativt utstrakt løypenett for hundekjøring i området.

Synnfjorden og Dokksfløy har salg av fiskekort. I Synnfjorden finnes det muligheter for båtutleie.

Hytte- og velforeninger i området er aktive med en del arrangementer gjennom året. Lavoen ved Krokhølen har ulike arrangementer i ferier, særlig vinterstid.

Synnfjell arrangementer arrangerer hvert år Tour the Synnfjell.

I tillegg arrangeres flere skirenn og andre aktiviteter gjennom året.

Nytt av 2013 var hundeløpet Mush Synnfjell som tiltrakk seg 55 spann med inntil 600 hunder. Løpet går i egne hundeløyper i Synnfjellet.

5. Næringsmessige muligheter

5.1. Lokal verdiskaping – også på lang sikt

Hyttebrukerne er "deltidsinnbyggere", som er viktig for det øvrige reiselivet og andre lokale og regionale næringsdrivende.

Det bør arbeides målrettet for å fremme verdiskaping i og i tilknytning til området – også etter at hytteområdene er ferdig utbygd. Hyppig bruk av hyttene og høy lokal omsetning av varer og tjenester for hyttebrukerne bidrar til dette. Hytter har i økende grad blitt et "hjem nummer to" for flere, for eksempel er det stadig flere som også tar i bruk fritidsboligen som hjemmekontor, og flere som har mer fritid. For å oppnå synergieffekter av hytteutbyggingen og verdiskaping på sikt er det av betydning at det er et visst omfang av hytter i området, og at disse brukes mest mulig. Økt bruk og økte krav til moderne komfort stiller større krav til infrastruktur - og bidrar også til økt bruk av lokale varer og tjenester.

Hytteutviklingen i planområdet har gått fort de siste 10 årene og det ser ut til at det positive markedet kan vedvare. Det oppfattes av mange som positivt å ha en hytte i nærheten av aktive kulturlandskap og det kan utvikle seg positive synergieffekter mellom landbruk og turisme. Landbruket trenger flere bein å stå på. Næringsbasert hytteutvikling kan gi mulighet for det hvis grunneierne deltar aktivt i verdikjeden ved utvikling av hytteområder, sammen med det øvrige næringslivet.

Engasjement, kompetanse og samarbeid mellom ulike aktører er blant forutsetningene for å få til en slik utvikling. Får en til dette vil det kunne bidra til næringsutvikling for flere, og gi ringvirkninger i en større del av lokalsamfunnet rundt. Kommunen kan være en positiv tilrettelegger for dette, men det må være private interesser som driver og gjennomfører en slik utvikling.

Det kan også være hensiktsmessig for næringsutøverne å se utviklingen av tilbud i sammenheng med omkringliggende turistområder utenfor planområdet, for eksempel i Lenning/Etnedal, Langsua nasjonalpark og Synnfjell Syd.

5.2. Muligheter

Området er allsidig og attraktivt for ulike former for friluftsliv og rekreasjon. Innenfor planområdet er det et variert landskap med kulturlandskap, skogsområder og høyereliggende fjellskogområder opp mot fjellet. Snaufjellet ligger nært og lett tilgjengelig. Den korte avstand til Langsua nasjonalpark i nord gir muligheter for aktiviteter knyttet til nasjonalparken. Det er gode muligheter for opplevelser knyttet til vann og elver sommerstid. Vinterstid er dette svært snøsikre områder som passer godt for ski og andre vinteraktiviteter. Det er god tilgang på oppkjørte skiløyper, og tradisjonelle turstier.

Foruten naturopplevelser byr området og regionen på varierte kulturopplevelser, blant annet knyttet til lokal historie og tradisjoner. Randsfjordmuseene - avdeling Lands Museum og Kittilbu, Dokksfløydammen, Grønvold Sag og Mølle er blant aktuelle severdigheter. Opplevelser knyttet til håndverk, byggeskikk, kulturminner, sætring eller mattradisjoner kan være andre muligheter. Det er et aktivt miljø i kommunen innen ulike frilftsaktiviteter, som

for eksempel jakt/fiske, hestesport, hundekjøring med mer. Kommunen har ressurspersoner og miljøer med kompetanse på alle disse områdene, som kan brukes i forhold til reiseliv/turistutvikling. Nordre Land har et rikt kulturliv med aktuelle tilbud for tilreisende, og Landsbyen Dokka har bredt spekter av service- og handelsfunksjoner. Utviklingen av tiltak er avhengig av de initiativ som kommer fra ulike næringsaktører.

Nedenfor er det listet opp en del muligheter som kan ha potensial i området. Listen er ikke uttømmende.

Tabell 1

Muligheter	Eksempler
Salg av tjenester og produkter	- Håndverkstjenester, vaktmestertjenester, løypekjøring, renhold, transport og andre type tjenester - Tilrettelagte opplevelser i nærmiljøet; kunsthåndverk, foto, mattradisjoner, gårdsbesøk, guiding (jakt, fiske, severdigheter, kulturhistorie etc) - Salg av ulike produkter til bygg /vedlikehold, håndverk, mat, etc - Utleie av hytter og leiligheter ("varme senger") - Utleie av utstyr til ulike aktiviteter
Aktiviteter	Langrenn, alpint, snowboard, hundekjøring, sykling, jakt og fiske, turgåing for gående og rullende, klatring, hestesport, vannaktiviteter som vindsurfing, kajakk, ro og badeliv samt kaiting på vinter etc (noe av dette vil kreve tilrettelegging og dermed bli en del av tjenestetilbudet)

Mulighetene i tabell 1 er avhengig av ulik grad av investeringer og arealer, noen er mer krevende å tilrettelegge for enn andre. Kommunedelplanen skal ta høyde for å sette av arealer til denne typen aktiviteter og håndtere arealdisponering i forhold til dette i tillegg til den tradisjonelle arealdisponeringen av infrastruktur og hyttetomter.

6. Krav om felles planlegging

se også illustrasjon 1 og 2 nedenfor

Planområdet er stort og innehar store investeringer og fellesløft. For å få til en logisk og helhetlig utvikling av området der man sikrer god planlegging og gjennomføring av fellestiltak, vil det i den videre planprosessen bli utarbeidet ett sett av rekkefølgebestemmelser for hvordan planområdet skal utvikles trinnvis. Rekkefølgebestemmelsene vil ligge i kommunedelplanen. Det vil her blant annet bli kartfestet hvilke fellestiltak som forventes utbygd i sammenheng med annen utbygging som for eksempel hytteutvikling. Krav om felles planlegging beskrives her i tre ulike nivå.

1. Forpliktende samarbeid innenfor de ulike utbyggingsområdene

Kommunen vil innenfor det nye kommunedelplanområdet stille krav til grunneierne/utbyggere om en felles planlegging i definerte områder før reguleringsplaner for de gitte områder behandles, (jfr. Pbl §11-8 e). Dette er nødvendig for blant annet å oppnå en arealeffektiv utnytting med felles og gode løsninger for blant annet vei, vann og avløp samt skiløyper, turveier mm. Kravet om felles planlegging betyr *i praksis at det ikke vil bli behandlet reguleringsplaner der det ikke er et grunneiersamarbeid på plass med blant annet en bindende avtale på hvordan felles arealer og felles tiltak skal løses.*

Gjennom rekkefølgebestemmelser vil kommunen stille krav om rekkefølge på utbyggingen noe som skal bidra til en kontrollert utbygging med en fornuftig infrastruktur, jf Pbl §12-7 pkt 10. Dette skal være rekkefølgebestemmelser internt på de ulike reguleringsområdene, ikke reguleringsområdene imellom. Rekkefølgebestemmelsene vil beskrive i hvilken rekkefølge hyttetomter skal bygges ut og inneha bestemmelser for utbygging av felles goder som infrastruktur med blant annet VA, vei, tilrettelagte ganglinjer og løypenett, rasteplasser, utsiktspunkter og parkeringsplasser. Dette bidrar og til en samfunns- og bedriftsøkonomisk bedre utbygging, noe alle parter vil være tjent med.

Kommunen vil med kommunedelplanen kartfest hvilke områder som må ha en felles planlegging på plass før evt. forslag til reguleringsplaner vurderes. Kommunen vil med kommunedelplanen kartfeste og beskrive hvilke tiltak som skal utføres innefor hvilke reguleringsplanområde. Dette kan være tiltak som hører til innefor gitte reguleringsplangrenser men også tiltak som naturlig bindes opp mot det gitte utbyggingsområdet. Rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen skal si noe om rekkefølgen på utbyggingen av pålagte felles tiltak i forhold til øvrig utbygging innenfor reguleringsplanområdet.

Av dette følger at alle felles tiltak være seg VA, vei, bredbånd, tilrettelagte gang-/sykkelveier, skiløyper, stier rasteplasser, utfartsparkeringer med mer må være planlagt og kartfestet på kommunedelplannivå. Videre følger at kommunedelplanen kartfester og beskriver hvilke felles tiltak som påfaller de ulike reguleringsplanområdene.

Før planlegging av hyttefelt er det derfor avgjørende at grunneierne etablerer et forpliktende samarbeid for å kunne fremme en felles reguleringsplan for et område. Dette må være på plass før kommunen behandler reguleringsplaner og realisering av områdene kan skje. Et slikt samarbeid kan organiseres på ulike måter, og inneholde ulike elementer. De som naturlig inngår i et slikt samarbeid er grunneiere som berøres med fordeler og ulemper av

hytteutbyggingen, det vil si også grunneiere som ikke selger tomter, men som er berørt på andre måter. Det er gode eksempler på forskjellige samarbeidsløsninger fra andre områder, der grunneierne seg i mellom har kommet fram til fordelingsordninger med hensyn til inntekter og utgifter.

En god og veldrevet infrastruktur gir et positivt inntrykk overfor hyttekjøpere og -eiere. Et etablert grunneiersamarbeid kan også gjøre det mulig for grunneierne og ytterligere utvikle tjenester og aktiviteter sammen. På den måten kan dette øke områdets attraktivitet overfor både nye hyttekjøpere og eiere av eksisterende hytter. Det bidrar til lokal verdiskaping utover selve tomtosalget.

2. Forpliktende samarbeid mellom de ulike utbyggingsområdene

I tillegg vil kommunedelplanen pålegge grunneiere /utbyggere å være med på enkelte fellestiltak som vil bli knyttet opp mot flere ulike utbyggingsområder. Dette kan for eksempel være gangveitraseer eller parkeringsplasser som ikke ligger innefor noen hytte-/næringsutbyggingsområder. Dette vil være tiltak som avklares i den videre planprosessen og som kartfestes og inngår i rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen. Dette kan til eksempel være tiltak som gir Synndalen det lille ekstra konkurransefortrinnet i forhold til andre tilsvarende og konkurrerende hytteområder i fjellet.

Tiltakene skal være nøye gjennomtenkt gjennom en felles forståelse med grunneieren og brukere av fjellet før disse kartfestes i kommunedelplanen. I den videre planprosessen skal det utredes hvordan en fordelingsnøkkel på kostnader og utbygging skal utformes.

3. Forpliktende bidrag fra kommunen.

Kommunen forplikter seg gjennom dette planprogrammet til å og legge ned et stort stykke arbeid i planprosessen for å kartlegge eksisterende situasjon og utrede nødvendige tema for å utarbeide en kommunedelplanene som skal tilrettelegge, definere og legge retningslinjer for den videre utviklingen i Synnfjellet.

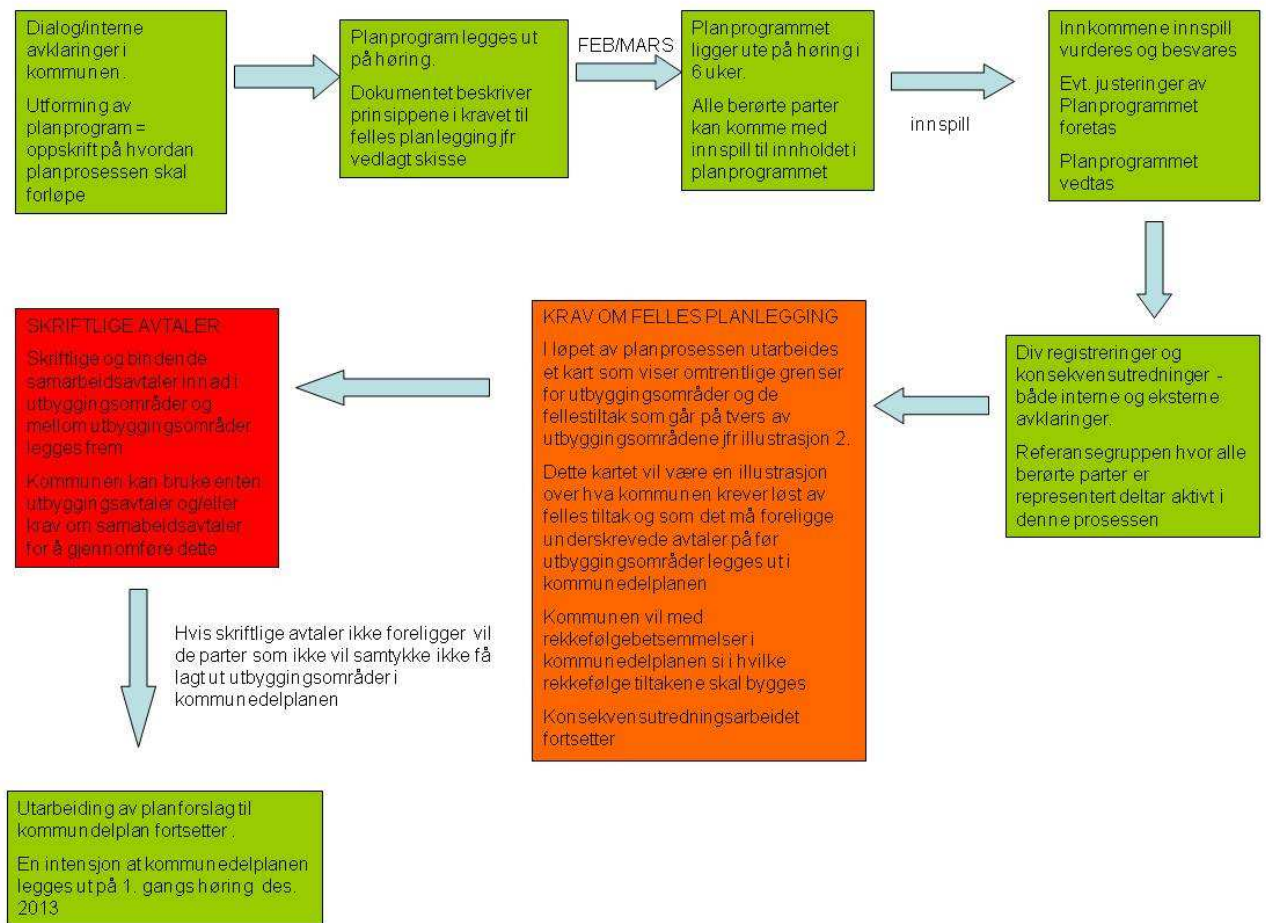
Kommunen vil videre for å fremme Synndalen som et attraktivt turistmål i kommunen bidra og forplikter seg til å stå for planlegging og planleggingskostnadene gjennom nødvendige regulerings- og byggeplaner samt oppfølging av at fellestiltak mellom utbyggingsområdene blir gjennomført i tråd med intensjonene. Slike fellestiltak kan til eksempel være tilrettelagte skiløypetrasser/turveinett, utfartsparkeringer, rasteplasser og lignende. Kommunedelplanen vil redgjøre for og kartfeste hvilke tiltak dette vil gjelde. Kommunen ønsker å legge trykk på utarbeidelsen av disse reguleringsplanene for å kunne legge disse til grunn ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler i forbindelse med private utbyggingsområder/reguleringsplaner for hytter og næring jfr nivå 2.

Kommunen ser Synndalen som en attraktiv turistdestinasjon men også et naturområde som bidrar til generell nytte og glede for alle kommunens innbyggere og ønsker derfor å bidra til utvikling av området. Kommunen skal derfor gjennom kommunedelplanarbeid velge et tiltak som fremmer Synndalen og Nordre Land som turistdestinasjon og bidra med 20% av kostnadene på dette fellestiltaket.

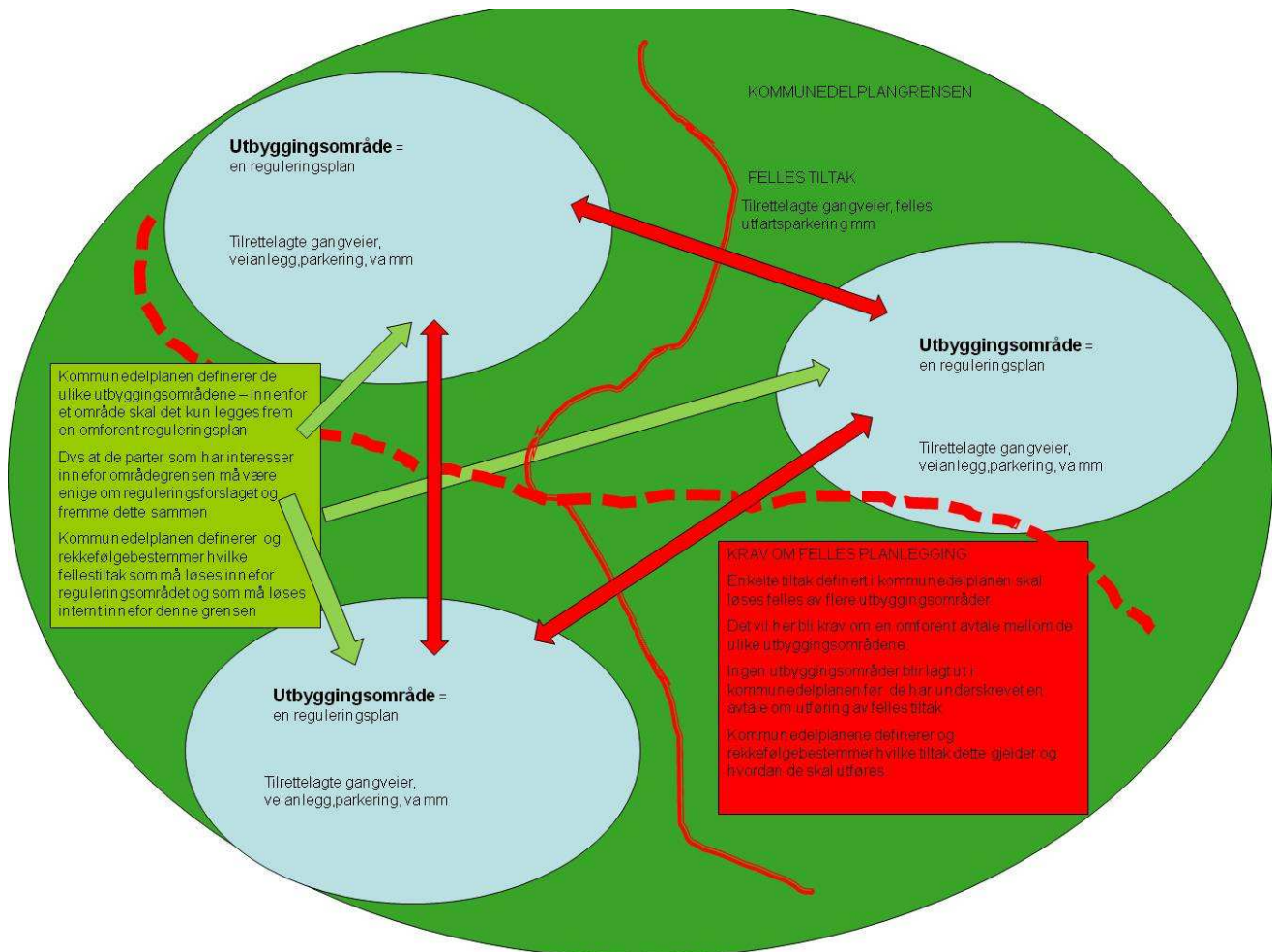
Utbyggingsavtaler/samarbeidsavtaler

For å gjennomføre fellestiltak vil det i forbindelse med kommunedelplanen/reguleringsplanprosessen være aktuelt med samarbeidsavtaler/utbyggingsavtaler mellom private utbyggere og kommunen på en del områder, jf Pbl § 17-1. I arbeidet med kommunedelplanen skal det klarlegges for hvilke tema dette er aktuelt.

Illustrasjon 1 - Oversikt over fremdrift/ organisering av arbeidet frem til utarbeiding av planforslaget



Illustrasjon 2 – Oversikt over hvordan krav om felles planlegging vil bli organisert



7. Eksisterende planer og framtidige byggeområder

7.1. Forholdet til eksisterende planer

Tabell 2

Plan-id	Navn på planen	Type plan	Planstatus	Merknad
20050011	R2 Vesleslåttet	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050012	R3 Klevmoseterhøgda	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050013	R4 Klevmosetervegen – Krokhølen	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050014	R5 Krokhølen – Strangsetra	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050015	R6 Storslåttet	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050016	R7 Åsetra	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050017	R8 Nylén	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050018	R9 Nysetra	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20050019	R1 Gråberga	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20060003	Spåtind – Synnseterområdet	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20070002	Åssætra masseuttak	Reguleringsplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20070003	Alpinanlegg ved Spåtind	Bebyggelsesplan	Gjeldende	Innenfor nytt planområder
20110007	Synnfjellstugua	Detaljregulering	Gjeldende	Innenfor nytt planområder

Gjeldene kommunedelplan for området er Kommundelplan Synnfjell Øst 2003-2015

Det foreligger til sammen 13 regulerings- / bebyggelses-/detaljreguleringplaner i området.

Totalt sett innefor kommunedelplanområdet er det 850 antall oppførte hytter hvorav ca 600 ligger under regulerte områder.

Dagens tomteresevne innenfor godkjente planer anslås til å ca 100 tomter. Planprosessen videre vil frembringe eksakt tall på eksisterende tomteresevne.

Regulerings- og bebyggelsesplanene innenfor det tidligere kommunedelplanområdet må vurderes med tanke på hvilke planer som fortsatt skal gjelde, eller som eventuelt skal oppheves. Det må også vurderes om det skal kreves nyregulering i tråd med krav om felles planlegging.

7.2. Framtidig behov for tomter - fortetting og utvidelse

Utbyggingstakten i kommunedelplanområdet har siden 2006 vært ca 40 hytter i året. Fremtidig behovet for hyttetomter vil i den videre planprosessen bli vurdert opp mot områdets tåleevne i forhold flere ulike faktorer.

Det skal med andre ord vurderes et mer nøyaktig mål for størrelsen på fremtidig tomtereseve i planområdet på grunnlag av utviklingen til nå, en vurdering av hyttetyper, innspill som framkommer i planprosessen, vurdering av den framtidige utviklingen i området samt naturgitte rammer og andre hensyn som framkommer gjennom utredningsfasen i planarbeidet.

Enkelte delområder og enkelttomter som ligger i eksisterende kommunedelplan og gjeldene reguleringsplaner er ikke tatt i bruk av den grunn at de ikke er salgbare grunnet liten attraktivitet. Derfor gjenspeiler dagens tomtereseve på ca 100 tomter ikke de reelle mulighetene for utbygging i området. Den videre planprosessen i kommunedelplanarbeidet må gjennomgå og tydeliggjøre hvilke områder/tomter dette gjelder og se på alternative løsninger for arealene og evt. erstatning for "ubrukelige" hyttetomter.

Områder i Synndalen som faller utenfor kommunedelplanområdet vil fanges opp av kommuneplanens arealdel. Det vil ikke bli lagt opp til feltmessig utbygging i disse områdene. Innenfor planområde må det i den videre prosessen vurderes hvilke eksisterende hyttefelt som skal videreutvikles og fortettes. Det må vurderes områder for fortetting der dette kan skje uten utilbørlig sjenanse for eksisterende hytter. Fortetting av eksisterende hytteområder er en naturlig del av utviklingen av området og i samsvar med overordnede prinsipp for arealforvaltning. Videre må det vurderes mulighet for utvidelse av eksisterende hyttefelt og etablering av nye områder. I samband med vurdering av fortetting og nyetablering av hyttefelt må det tas en vurdering av ulike typer hyttebebyggelser, der en ser på muligheten av å bygge andre typer enheter en det som tradisjonelt er tilbudt i Synndalen. I tillegg må det vurderes lokalisering for og settes av arealer til ulike typer næring. Videre kommer arealer til infrastruktur i utvidet forstand som må vurderes opp mot og koordineres med nye byggeområder og fortetting av eksisterende.

8. Konsekvensutredninger og andre nødvendige utredninger før arealdisponering foretas.

I det videre vil det bli beskrevet ett sett av konsekvensvurderinger som er nødvendige for å foreta et riktig og velbegrunnet valg for de ulike arealdisponeringene i området. Det vil i tillegg her bli beskrevet øvrige analyser som skal legges til grunn for å kunne foreta ett veloverveid utvalg av fremtidige hyttefelt og næringsområder, utvidet infrastruktur og grønne ikke berørte områder. De ulike utredninger og analyser vil avstedkomme ett sett av ulike temakart. Disse vil danne grunnlaget for en utarbeidelse av sårbarhetskart og egnethetskart som igjen vil være grunnlaget for arealdisponeringen i planområdet.

I henhold til Pbl § 4-2 skal *planens virkninger for miljø og samfunn* konsekvensutredes. Der det ikke eksisterer tilstrekkelige registreringer, skal det gjennomføres beslutningsrelevante kartlegginger og utredninger. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone. Dette kan gjelde for eksempel snøskred, steinsprang etc. I hht. Pbl § 4-3 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyser for forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

8.1. Naturverdier

Biologisk mangfold og andre miljøverdier er kartlagt gjennom Miljøregistreringer i skog (MiS), artskart og naturtyperegistreringer. Kvaliteten på disse registreringene vurderes som gode. Dette danner grunnlaget for nærmere konsekvensutredninger. Alle naturtyper innenfor områder som er vurdert benyttet til utbyggingsområder med hytter og næring skal registreres og kartfestes. Der en finner unike arter/landskapstyper skal disse markeres på et sårbarhetskart og vurderes avsatt som grøntsoner/hensynsoner i kommunedelpånen. Alle arter i utbyggingsområdene skal være registrert, dette være seg hekkeområder, leikområder, trekk ect.

I tillegg skal det lages et registreringskart basert på INON utarbeidet av DN for å gi en oversikt over berørte versus inngrepsfrie områder i eksisterende situasjon.

8.2. Kulturminner og kulturmiljø

En del registrering av kulturminner er gjort i forbindelse med gjeldene reguleringsplaner i planområdet. I tillegg ble det sommeren 2012 i samarbeid med kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen utført en laserscanning av store deler av planområdet med LIDAR-systemet for registrering av mulige kulturminner.

I enkelte eksisterende reguleringsområder vil det være nødvendig med nye undersøkelser i marka etter at laserscanningen viste flere minner enn først antatt. Det viser seg også at området er preget av et stort antall "ikke synlige" kulturminner som må registreres ved direkte befarings i marka. Deler av planområdet i nord er ikke laserscannet og må ved evt. vurdering av utnytting befares direkte på barmark.

Det ansees som svært nødvendig at disse synfaringene legges tidlig i planprosessen da eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner vil være en av flere viktige premissgivere for den videre vurdering av arealdisponeringer i planområdet.

Siden en av målsetningene i denne kommunedelpånen er å kartfeste arealer til fellesgoder som felles infrastruktur i utvidet forstand med vei, va, massedeponier, tilrettelagte gangveier,

skiløypenett, sykkeløypenett, rasteplasser, utsiktspunkter og parkeringsplasser samt arealfeste "grønne korridorer" må kulturminneundersøkelsene utføres på større områder enn bare antatte arealer til utbygging av hytter og næring.

Kommunen vil derav gjennom kommunedelplanprosessen oppfylle undersøkelsesplikten jfr kulturminneloven § 9 slik at en allerede her får dokumentert og vurdert alle kulturminner i området.

8.3. Friluftsliv

Det må sikres arealer til ferdselsårer langs vassdrag og i grønne kanaler. Det skal bevares friluftslivs-/turområder og grønne korridorer mellom utbyggingsområdene, samt at det sikres adkomstmuligheter til disse områdene. I tillegg til å sikre "urørt mark" skal det sikres arealer for tilrettelagt friluftsliv med opparbeidede gangstier for gående, rullende og syklende samt traseer for skiløypenett og rasteplasser og utsiktspunkter. I forhold til adkomst til turveinett sommer som vinter må det avsettes arealer til utfartsparkeringer på utvalgte områder. Eksisterende skiløyper, turstier og annet friluftsliv er i stor grad kartlagt. All eksisterende aktivitet må vurderes før plassering av byggeområder samt hvorvidt de naturlig kan innlemmes og blir en del av fremtidig turveinett.

8.4. Landskap, terreng og klima

Det er viktig med en god terrengtilpasning ved plassering av hyttefeltene og næringsområder slik at blant annet fjernvirkningen blir minst mulig og at mest mulig av hovedlinjene i landskapet ivaretas. Det bør gjøres en overordnet landskapsanalyse der en vurderer hvor landskapet er sårbart i forhold til nær- og fjernvirkning og hvor landskapet kan tåle utbygging uten at det overordnede visuelle landskapsbildet forstyrres.

En landskapsanalyse skal blant annet beskrive hvor tett opp mot tregrensen eller nært inntil siluettlinjer en kan strekke utbygging i de ulike områdene og hvor tett innpå kulturlandskapet en kan legge utbyggingsområder uten at kvaliteter i landskapsbildet forringes.

All utbygging skal i kommunedelplanen beskrives med høyde og volum i forhold til en overordnet landskapsanalyse. Alle terrenginngrep skal i kommunedelplanen på et overordnet nivå beskrives med maks gjennomsnittlig endring av terrenget innenfor et utbyggingsområde. I fremtidige reguleringsplaner skal høyder på bygg og inngrep i terrenget dokumenteres gjennom illustrasjonsplaner med høydekurver for eksisterende og nytt terreng samt illustrerende oppriss. Dette vil bli innarbeidet i de juridisk bindende bestemmelsene til kommunedelplanen.

Landskapsanalysen skal beskrive sol/skyggeforhold på et overordnet nivå slik at de områder som arealfestes til utbygging legges med mest mulig grad av gunstig soleksponering.

Videre skal landskapsanalysen drøfte egnethet i forhold til terrengets helningsgrad i forbindelse med vurdering av utbygging i området. Der landskapsanalysen kommer frem til uunyttbar helningsgrad i forhold til terrenginngrep skal dette vises på et sårbarhetskart.

Landskapsanalysen skal i tillegg til å vurdere fjernvirkningen i landskapsbildet også belyse mulig forringelse/understreking av det nære landskapsbildet. Analysen skal kartfeste og beskrive evt. særlige områder der det vil være nødvendig med mer detaljerte landskapsstudier i forbindelse med reguleringsplaner. Dette er landskapsområder som innehar spesielle kvaliteter som må ivaretas ved all utbygging. Et eksempel på dette kan være elvesletter der

fjernvirkningen av inngrep ikke vil være påtagelig men nærvirkningen av landskapsbildet kan bli totalt endret ved inngrep.

Forholdet til lokalklima ved hytte- og næringsutbygging må ivaretas med hvordan enkeltbyggene legges i terrenget samt en bevisst bruk av vegetasjon. Den detaljerte utformingen av dette må ivaretas i de enkelte reguleringsplanene, men kommunedelplanen skal arealfeste klimavernsoner og grøntkorridorer som blant annet vil bidra til bedret lokalklima i forhold til vindbelastning.

8.5. Vegetasjon

Vegetasjonen kan fortelle om begrensninger og muligheter for tekniske inngrep i landskapet. Vegetasjonsregistreringer vil kunne gi et nærmere bilde av bruksegenskaper i terrenget hvor det er sårbare eller ikke egnede områder (for eksempel myrlendt) som må unngås, men også områder som er mer robuste for inngrep.

Behandlingen av vegetasjonen har stor visuell betydning for virkningen av inngrepet samt at grønnstrukturen er viktig for både friluftsliv og dyreliv.

Det må derfor være et bevisst forhold til håndteringen av grønnstrukturen i området, både mellom hytteområdene og innimellom hyttene. Grønnstrukturen i og mellom hyttefeltene skal binde de grønne områdene innenfor og rundt byggesonen sammen med friluftsområder utenfor, og brede vegetasjonsbelter mellom mindre og konsentrerte byggeområder er gunstig. Eksisterende områder for friluftsliv, stier, løyper etc bør gis mulighet til å videreutvikles og bindes sammen med nye. Kommunedelplanen skal beskrive forholdet til hogging i utbyggingsområder og sikre at en gitt andel av både trær og busker beholdes i byggeområdet. Illustrasjonsplaner vedlagt reguleringsplaner skal dokumentere hvilke vegetasjonsområder innenfor planområdet som skal beholdes ved utbygging. Kommunedelplanen skal videre utrede og beskrive forholdet til bruk av tilpasset eller stedegen vegetasjon ved nyplanting og revegetering ved tilsåing.

Videre skal det i den videre planprosessen utredes hvordan en i planområdet skal forholde seg til den stadig økende utfordringen med gjengroing. Det skal utredes behovet for skjøtselplaner og hvordan evt. skjøtelsplaner skal settes ut i livet og hvem som skal håndheve arbeidet. Utredningen skal blant annet se på hvordan hogst av skog og beiting påvirker temaet gjengroing.

Vegetasjonskart vil kunne gi informasjon om hvor hovedplasseringen av grønnstrukturen bør være.

8.6. Vann og vassdrag

Hensyn til og bruk av vassdrag må utredes i det videre planarbeidet. Dette gjelder både byggebegrensninger, bevaring av kantvegetasjon og naturmiljø samt hvorvidt det vil være aktuelt med tilrettelegging for tilkomst og bruk av vassdrag. I tillegg bør det utredes hvorvidt det vil bli og hvilke konsekvenser det evt. vil få med mulige økte nedbørsmengder ved utbygging av infrastruktur som veier etc.

8.7. Landbruk og beiterett

Det er viktig å ha igjen områder som er dyrkbare og/eller egnet for opparbeiding av innmarksbeite i tilknytning til sætrene i området.

Utmarksbeitinga er en forutsetning for husdyrhold i området. Det er derfor viktig å ha igjen "grønne belter" fra bygda og opp til sætrene og videre til utmarka og høyfjellet for beiting og forflytning av beitedyr.

Kommunedelplanen skal utrede forholdet mellom beiterett og inngjerding av private hyttetomter og næringsområder. Denne utredningen skal også belyse forholdet mellom gjerding, gjengroing og allmennhetens ferdsel.

Det er gjennomført sæterregistreringer i området der både biologiske og jordbruksmessige kvaliteter, samt kulturhistorie er registrert. Disse må ligge til grunn for konsekvensutredninger i planarbeidet.

8.8. Samfunnssikkerhet og beredskap

Områder som er utsatt for fare på grunn av naturgitte forhold og/eller miljøforhold og innebærer en risiko for allmennheten må vurderes nærmere. Dette kan dreie seg om for eksempel flom, skred, radon, forurensning etc. Det foreligger i hovedsak kartgrunnlag for dette, men dataene må utredes nærmere gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) før utlegging av byggeområder. Det samme gjelder vurdering av adkomst/tilgjengelighet for brann- og redningsressurser osv. Dette gjelder blant annet en vurdering av hvorvidt adkomstveier bør sammenbindes mellom de ulike hytteområdene.

8.9. Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, renovasjon

Det er en viktig forutsetning at det planlegges hytteområder der det er mulig å få til gode VA-løsninger. En framtidsrettet vann- og avløpsløsning er viktig. Dette kan realiseres med en fortettet utbygging og med klare krav om rekkefølge i utbyggingen. VA-anlegg skal bygges i henhold til krav i kommunens gjeldende forskrifter på området. Deler av området innenfor kommunedelplangrensen er relativt godt utbygget med VA jfr kap.4.3. Den videre planprosessen skal kartlegge eksisterende anlegg og innarbeide dette i en overordnet VA plan for området. Kommunedelplanen skal planlegge og arealfeste traseer for VA anlegg og beskrive nødvendige løsninger for et komplett og framtidsrettet anlegg.

Type forvaltning og eierskap skal utredes i det videre planarbeidet.

Renovasjonsløsningen som finnes i dag med egen miljøstasjon anses per i dag som god, men det bør i den videre planprosessen utredes hvorvidt det blir behov for en utvidet og/eller endrede renovasjonsløsninger i planområdet.

Strøm og bredbånd

Det er viktig i planprosessen å avklare hovedlinjene for kabeltraseer for strøm/bredbånd. Alle kabler bør ligge som jordkabler, helst sammen med vann og avløp hvis mulig. Plassering av nye trafoer og transformatorstasjoner bør få en overordnet plassering allerede i kommunedelplanen og deretter detaljplasseres i reguleringsplanene.

Veger

Det må i planprosessen gjøres en vurdering av eksisterende adkomstveger, og behov for nye. Alle eiendommer skal være sikret tinglyst veirett fra vei som er åpen for allmenn ferdsel og fram til eiendomsgrense. Adkomstveger til hytter skal bygges i henhold til Statens Vegvesens krav, og vegstandarden bestemmes ut fra forventet bruk. Det skal vektlegges en god terrengtilpassning på veianlegget der anlegget skal være praktisk tilrettelagt for fremtidig vedlikehold. Kommunedelplanen skal kartfeste plassering av alle adkomstveier eksisterende og fremtidige inn i alle utbyggingsarealer og påse at disse utgjør et logisk helhetlig nett med minst mulig løpemeter vei og inngrep i terreng. Alle veianlegg inklusiv grøfter og stikkrenner skal dokumenteres i reguleringsplaner med lokalisering, helning, terrengtilpassning, massehåndtering, inngrepets omfang, dimensjonering og detaljering. Dette skal fremgå både i reguleringsplanens kartdel og bestemmelser, samt at det for hver reguleringsplan skal legges frem og godkjennes illustrasjonsplaner, lengdesnitt og tverrsnitt for å sikre og synliggjøre at intensjoner i kommunedelplanen ivaretas. For å kunne ha en god beredskap og gi muligheter for økt service bør det vurderes nærmere om det skal gjøres en vegadressering til fritidsboligene.

Øvrig "myk" infrastruktur som til eksempel tilrettelagte ganglinjer/sykelstier, opparbeidede skitraseer, hundeløyper, utfartsparkeringer, rasteplasser, badeplasser, lekeplasser og utsiktspunkter.

Området innehar en del eksisterende stier og skiløypenett. Planarbeidet skal registrere og kartlegge disse jfr. kap. 8.3. I den videre planprosessen skal det utredes et evt. økt behov for denne type tiltak og gjøre rede for hvordan disse kan inngå som en del av helheten i utbyggingen av Synndalen. Det skal utredes hvordan denne type tiltak kan knytte hytte-/næringsområder sammen på en logisk og brukervennlig måte og dermed heve attraktiviteten på området. Det skal utredes hvordan disse tiltakene skal gavne både hyttebrukeren i området, turister på enkeltbesøk og fastboende/bygdefolk. Kommunedelplanen skal arealfeste og beskrive denne type anlegg og sette krav til utbygging av anleggene gjennom rekkefølgebestemmelser jfr. kap. 6.

8.10. Utforming og plassering av bebyggelsen

Generelt skal det gjøres en vurdering av byggeskikk og estetikk i forhold til nye byggeområder og fortettinger. Hyttene skal bygges slik at de er tilpasset omgivelsene både med hensyn til terreng og landskap jfr. kap. 8.4., utforming, materialbruk og fargebruk. Hytter som ligger i nærhet til eldre tradisjonell bebyggelse, som for eksempel sæterområder, må ha en harmonisk tilpasning til dette. Det skal derfor utarbeides egne reguleringsbestemmelser for byggeområder tett opptil sæterområdene.

Kommunen ønsker å stimulere til miljøvennlige bygg, både gjennom bruk av mest mulig fornybare materialer og kortreiste materialer og håndverkere, og utforming i forhold til energiøkonomiske løsninger som f. eks. hytter med passivhustandard.

Grad av utnytting, dimensjoner, materialbruk og farger

Den videre planprosessen skal drøfte behovet og hvorvidt en vil legge til rette for ulike typer hyttebebyggelse i forhold til standard og størrelse. Det skal drøftes hvorvidt enkeltområder tilrettelegges for ulike type hytter. En skal se på muligheten for at enkeltfelt blir lagt med store

hytter og store tomter mens andre blir lagt med mindre enheter og en tettere utnytting. evt. også leilighetsbygg. En slik vurdering gjøres i forhold til øvrige beskrevne analyser der en kartlegger landskapets egnethet for ingen utbygging til store enheter med store tomter til høy grad av unytting med små og tette enheter.

Kommunedelplanen skal kartfeste de ulike områdenes tåleevne og beskrive maks % BYA pr tomt for de enkelte reguleringsområdene.

Med bakgrunn i nærheten til snaufjellet og vegetasjonen i området er det viktig med et harmonisk material- og fargevalg. Kommunedelplanen skal i tillegg til størrelser og høyder beskrive tillatt materialbruk, takutforming og fargepalett samt angivelser av størrelse på verndaer. I tillegg skal kommunedelplanprosessen avklare forholdet til bruk av gjerder og portaler og evt. utforming av disse.

8.11. Behov for masser og massedeponi

Det er behov for å gjøre en helhetlig registrering, kartfesting og vurdering av eksisterende masseuttak i området.

Det må tas høyde for at utvikling av området vil kreve masser av ulik kvalitet. Det bør legges opp til ett større produksjons-/anleggssted innenfor eller i tilknytning til kommunedelplanområdet, som kan forsyne området, i stedet for mange små som erfaringsmessig er vanskeligere å forvalte. Lokalisering av et slikt anlegg må tilpasses slik at en unngår konflikter med hytter og fastboende i forhold til støy og visuelle effekter.

Det er behov for å vurdere nærmere områder som egner seg til masseuttak/fjelltak, herunder vurdere plassering ift. støy og behov for støyutredninger, transportavstand og steinkvalitet. Mht sistnevnte er det av betydning å få gjort en vurdering av områder som bør utelukkes ift alunskiferinnhold.

Det vil også være behov for et anlegg for mottak/ deponering av masser, dette kan med fordel plasseres i tilknytning til masseuttak og skal kartfestes i kommunedelplanen.

8.12. Lokalisering av andre næringsområder

Planarbeidet skal drøfte og klarlegge behovet for ulike typer næringsaktivitet. Det må gjøres en samlet vurdering av innspill og behov i løpet av planprosessen for å komme fram til en hensiktsmessig plassering av næringsområder. Det er behov for at aktuelle aktører kommer på banen tidlig i planprosessen med innspill til lokalisering av områder for næringsformål. Hovedsakelig skal næringsområder ligge i tilknytning til utbyggingsområdene. Det skal utredes hvorvidt det skal legges til rette for flere ulike områder med næringsrelaterte aktiviteter og /eller om det skal samles til et sentralt område innenfor plangrensen.

All næringsrelatert utbygging skal underlegges samme type utredninger som hytteutviklingen og skal dermed kartfestes og beskrives i kommunedelplanen med gitte bestemmelser for dette formålet jfr. kap 8.10.

8.13. Skiltplan

Det bør i forbindelse med planprosessen utarbeides en skiltplan som legges ved kommunedelplanen. Denne planen skal gjøre rede for plassering av skilter, antall, størrelse, materialbruk, farge og utforming. Dette for å gi et helhetlig inntrykk og en oversiktighet for den besøkende samt beredskap i området.

8.14. Snødeponi

Det må utredes behovet for snødeponi, hvorvidt dette er et behov og evt. hvordan dette skal løses og hvor deponiene evt. skal lokaliseres.

8.15. Industriområde

Det skal i den videre planprosessen utredes behovet for et industriområde for oppstilling av maskiner, anleggsbrakker etc. Dette både i forhold til behov for en maskinpark i forbindelse med utbygging av hytter/næring men også fremtidige maskiner i forhold til vedlikehold. Enkelte utbyggingsfirmaer vil ha behov for kontorer i området ved utbygging og evt. seinere. Det bør utredes mulighetene for å samle denne type behov i et felles areal slik at man unngår "forsøpling" av området visuelt og lydmessig. Det bør utredes hvorvidt dette evt. kan samlokaliseres med masseutak/deponi eller miljøstasjon.

9.0. Forslag til arealdisponering

Kommunedelplanen skal redegjøre for arealbruken i planområdet, og gi føringer for framtidige utbyggingsområder. Kommunen har allerede mottatt en del innspill i forhold til den videre planprosessen og vil etter kunngjøring og oppstart av planprosessen motta flere forslag fra ulike aktører til arealdisponering og aktiviteter i området. En sammenstilling av innspill og de temakart og hensynskart som kommer av beskrevne konsekvensutredninger vil danne grunnlaget for å konkretisere arealdisponeringen i området.

10. Organisering, medvirkning, framdrift

10.1. Organisering av kommunedelplanarbeidet

Tabell 3

Roller		
<i>Prosjektansvarlig</i>	Leder Plan og Næring	
<i>Prosjektledelse og faglig ansvar</i>	Arealplanlegger på Plan og næring	Det vil bli nedsatt en administrativ arbeidsgruppe med deltagere som har ansvar og arbeidsoppgaver innenfor berørte fagområder
<i>Styringsgruppe</i>	Rådmannens ledergruppe	FSK er kommunedelplanutvalg, og skal vedta offentlig ettersyn av forslag til planprogram og kommunedelplanen
<i>Prosjekteier</i>	Rådmann	Kommunestyret skal vedta planprogrammet etter høring og foreta sluttbehandling av kommunedelplanen

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk og formannskapet holdes orientert og deltar underveis i planprosessen

Private og politikere involveres i tillegg gjennom åpne møter

10.2. Medvirkning og informasjon

Prosessen fram til ferdig plan skal sørge for god medvirkning og sikre at alle synspunktene som kommer inn, blir vurdert og at konklusjoner blir utarbeidet på en helhetlig måte. Det er viktig å sikre engasjement og gode innspill tidlig i planprosessen, jf. beskrivelse av aktører i kap. 4.2.

Planprogram

I forbindelse med at planprogrammet legges ut på høring blir det gjennomført et åpent møte for alle interesserte i Synnfjell Øst, med informasjon om den kommende planprosessen og med utveksling av forventninger til planarbeidet.

Det annonseres (lokalavis og kommunens nettsider) oppstart av planprosessen med ny kommunedelplan samtidig med at planprogrammet legges ut til offentlig høring i minst 6 uker. Mens planprogrammet ligger ute til høring, bør det legges opp til bredest mulig informasjon og drøfting samt at det etableres en referansegruppe for det videre arbeidet i planprosessen bestående av representanter for berørte grupper/interesseområder samt naturverinteresser, idrettslag etc. Det er viktig for framdriften i planarbeidet at flest mulig av forslagene til arealbruk kommer inn mens planprogrammet er ute på høring.

Planprogrammet blir lagt ut på kommunens hjemmesider og det vil være tilgjengelig i papirformat på biblioteket i Dokka sentrum, Synnfjellporten og Spåtind Sport Hotell. Etter at innspill er kommet inn til planprogrammet og evt. justeringer er utarbeidet, vil programmet bli lagt fram for endelig politisk godkjenning.

Kommunedelplanen

Gjennom høringsperioden er det åpent for å komme med innspill til planarbeidet. Møter med interessenter vil bli holdt etter behov samt at det vil bli avholdt ett sett av åpne informasjon- og innspillmøter. Det er en forutsetning for realisering av byggeområder at det blir et grunneiersamarbeid i forhold til en del fellesskapsløsninger, jfr. kap. 6. I tillegg til grunneiere og utbyggere vil de øvrige partene i referansegruppen jfr. kap. 4.3. være viktige samarbeidspartnere i utvikling av området og i planprosessene framover.

Når det foreligger et politisk vedtatt forslag til ny kommunedelplan, vil dette bli annonsert og lagt ut på høring i minst 8 uker. Kommunedelplanforslaget blir lagt ut på kommunens hjemmesider og vil være tilgjengelig i papirformat på biblioteket i Dokka sentrum, Synnfjellporten og Spåtind Sport Hotell.

Grunneierlag og relevante foreninger i området vil få forslaget tilsendt. Det vil bli holdt et åpent møte der planforslaget vil bli presentert.

Underveis i planarbeidet vil det være kontakt med regionalt planforum, som sikrer dialog med relevante offentlige aktører (Fylkeskommune, fylkesmannen osv).

Medvirkning og innspill fra politikere sikres gjennom prosjektorganiseringen og orienteringer etter behov.

10.3. Framdriftsplan

Planprosessen skal være effektiv, samtidig er det viktig for sluttproduktet at det brukes nødvendig tid til å vurdere ulike alternativer og innspill. Ved å gjennomføre en grundig gjennomgang av alle nødvendige og innspilte hensyn i perioden med konsekvensutredning og utarbeidelse av planforslag vil vi kunne legge frem et planforslag som er omforent og gjennomgått av alle parter slik at den videre prosessen forenkles og evt. forkortes.

Det er viktig for en effektiv prosess at så mange som mulig av innspillene kommer tidlig i planprosessen og at disse belyses helhetlig og grundig slik at dobbelarbeid og lange prosesser unngås.

Kommunen tar sikte på å ha den nye kommunedelplanen ferdig utarbeidet og til 1. gangs høring vinteren 2014 se fremdriftsplan, tab 4. I forhold til fremdrift viser tab.4 at den mest tidkrevende delen ligger i utredningsfasen. Dette er naturlig da grunnlaget for planen legges her men det være avgjørende for fremdriften i denne fasen hvordan og hvor raskt de involverte grunneierne kommer frem til omforente avtaler jfr kap 6. illustrasjon 1 og 2. Framdriftsplanen viser i tillegg hvordan prosessen vil bli videre hvis det skulle vise seg at det blir behov for flere høringsrunder.

Tabell 4

Framdriftsplan - faser i planarbeidet (pp= planprogram, kdp= kommunedelplan, FSK= formannskap, KS=kommunestyre)			2012	2013							2014						2015
Oppgaver			nov	Jan	Mar	Mai	Jul	Sep	Nov	Jan	Mar	Mai	Jul	Sep	Nov	Jan	
			des	Feb	Apr	Jun	Aug	Okt	Des	Feb	Apr	Jun	Aug	Okt	Des	Feb	
FSK: vedtak om oppstart av planarbeidet			■														
Utarbeide forslag til pp			■	■													
FSK: behandle forslag til pp, vedtak om å sende på høring/varsle oppstart				■	■												
Off. høring pp 6 uker					■	■											
Justering av pp					■	■											
FSK: innstilling til vedtak KS: vedtak av pp						■											
Utarbeide forslag til kdp m/konsekvensutredninger/møte i planforum/avtaleinngåelser mellom grunneiere				■	■	■	■	■	■								
FSK: 1.gangsbeh. av kdp, vedtak om å sende på høring										■	■						
1gangs.off høring av kdp 8 u											■	■					
Justering av kdp/ evt.KS: sluttbeh. av kdp/ evt. 2. gangsbeh. av kdp, vedtak om å sende på høring											■	■	■	■			
2gangs off. høring av kdp 8 u														■	■		
Justering av kdp															■		
KS: sluttbeh. av kdp																■	

I tillegg til det som framgår av tabellen vil hovedutvalg og formannskapet få orienteringer etter behov.

11. Økonomi

Budsjett for kommunedelplanarbeidet:

Tabell 2

Aktivitet	kr
Utredning av naturverdier pkt 8.1	50.000,-
Utredning av kulturminner og kulturmiljøer pkt 8.2	100.000,-
Utredning av eksisterende og fremtidig friluftsliv pkt. 8.3	*
Utredning av landskap, terreng og klima pkt 8.4	*
Utredning av eksisterende vegetasjon og håndtering av denne pkt 8.5	30.000,- +*
Utredning av vann og vassdrag pkt 8.6	*
Utredning av landbruk og beiterett pkt 8.7	20.000,- +*
Utredning av samfunnssikkerhet og beredskap (ROS analyser) pkt 8.8	40.000,- + *
Registrering og Utredning av teknisk infrastruktur pkt 8.9	280.000,- +*
Utredning av tema bebyggelse pkt 8.10	*
Registrering og Utredning av masser og massedeponi pkt 8.11	*
Utredning av andre næringsarealer pkt 8.12	*
Utredning av skiltplaner pkt 8.13	*
Utredning av behovet for og arealfesting av snødeponi pkt 8.14	*
Utredning av behovet for og arealfesting av industriområder pkt 8.15	*
Bruk av interne ressurser	150.000,-
Eksterne møter	50.000,-
Prosjektledelse m/ analyser og planprosess	900.000,-
Sum	1.620.000,-

*Ligger inne i summen under prosjektledelse