

Lnr.: 10844/16  
Arkivsaksnr.: 12/2762  
Arkivnøkkel.: 143

Saksbehandler: HAA

## **UTLEGGING TIL FØRSTEGANGS HØRING - KOMMUNEDELPLAN SYNNFJELL ØST**

### **Sammendrag:**

Rådmannen anbefaler at forslag til kommunedelplan for Synnfjell Øst legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen vurderer det til at Nordre Land kommune legger fram en plan som er i tråd med kommunale, regionale og sentrale føringer for arealbruk og utvikling.

### **Vedlegg:**

Kommunedelplanen, som består av

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg til kommunedelplanen:

- Konsekvensutredninger (KU)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Oversikt over eksisterende tomter i planområdet
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart reguleringsplanområder
- Temakart kulturminner
- Vann og avløpsplan for kommunedelplanområdet Synnfjell Øst

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

- Planprogram for kommunedelplanarbeidet i Synnfjell Øst (vedtatt 2013)
- Utredninger og rapporter innenfor ulike tema, jf konsekvensvurdering.

### **Saksopplysninger:**

Formell oppstart av planprosessen ble gjort gjennom vedtak av planprogrammet for kommunedelplan Synnfjell Øst i 2013.

## **Følgende ble vedtatt i planprogrammet mht målet med planen og har lagt føringene for planprosessen :**

*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 Vesleslåtten, Klevmosæterhøgda, Storslåtten, 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 :**

Siden oppstart av planprosessen sommeren 2013 har det vært et stort engasjement fra mange aktører både gjennom enkeltmøter, fellesmøter og skriftlige og muntlige innspill.

Det er etablert en referansegruppe bestående av grunneiere, hytteforeninger, næringsdrivende og andre interessegrupper som har gitt innspill i planprosessen.

Grunneiersammenlutningene i form av Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag, Synnfjell Grunneierlag og Statskog har vært samlet til fellesmøter i prosessen og har aktivt deltatt i planprosessen og kommet med innspill.

Med bakgrunn i planprogrammet, innspillene i planprosessen og de utredningene som er gjort i planarbeidet vil Rådmannen legge fram et planforslag som Rådmannen mener er faglig godt begrunnet og som vil danne grunnlaget for en videreutvikling i Synnadalen.

### **Valg av byggeområder**

Planprogrammet er i all hovedsak gjennomført i planforslaget. Utfra en samlet vurdering legges det til rette for at det kan bygges ut omlag 1200 nye fritidstomter i planområdet. Det legges opp til 7 nye reguleringsplanområder ( Spåtind, Vesleslåtten, Klevmosæterområdet, Synnfjellporten, Krokhølen vest, Åssætra, Nylene) samt en mulighet for å revidere Nysæterplanen.

Hovedpunktene som er lagt til grunn for valg av byggeområder er :

- A. Unngå sårbare områder
- B. Attraktive tomter
- C. Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur, som vann og avløp, veg o.a.

## D. Sikkerhet for gjennomføring av fellestiltak

Det vises til planbeskrivelsen for en mer detaljert beskrivelse kriteriene.

## **Nærmere omtale av krav til infrastruktur og krav til samarbeid om fellestiltak og (jf punkt C og D over)**

### **C. Infrastruktur**

#### Veger :

Krav til adkomstvegene til hytter har vært et viktig kriterie. Rådmannen mener dette er viktig både ut fra trafikksikkerhet og attraktivitet.

Utgangspunktet for ny plan er at det ikke legges ut tomter i områder der adkomstvegen i hovedsak er brattere enn 10%. Dette har påvirket utlegging av hyttetomter ved Spåtind, Gråberga, Nylene Slugulia og Åssætra. I noen av områdene har det vært mulig å løse dette ved omlegging av eksisterende veger, mens i andre områder har adkomst ikke vært mulig å løse og byggeområder er da ikke lagt inn.

#### Vann og avløp :

Det er stilt krav om at det ved høring av kommunedelplanen også skal være med en vann og avløpsplan for hele kommunedelplanområdet.

Gjennom denne planen er det vurdert eksisterende vannforsyning, avløpsrenseanlegg og ledningsnett. Det er sett på mulighetene for ett felles avløpsrenseanlegg for hele planområdet og ny vannforsyning mht sikkerhet for nok vann til også ny bebyggelse.

Det har vært et viktig premiss for utlegging av nye hytteområder at disse skal kunne knyttes til felles VA nett med et samfunnsøkonomisk forsvarlig resultat. Dette har medført at enkelte innspill til nye hytteområder har falt ut. Blant annet gjelder dette Slugulia og Nysæter. Det er også enkelte mindre områder innenfor reguleringsplanområdene der innspill ikke er tatt inn på grunn av blant annet kostnader knyttet til vann og avløp.

Innen planområdet er det pr i dag to større avløpsrenseanlegg, Spåtind og Nordrumsætra. Eksisterende VA løsning innen planområdet er ikke tilfredsstillende. Spåtind avløpsrenseanlegg renser tilfredsstillende, men har begrenset kapasitet til å møte ny utbygging. Nordrumsætra avløpsrenseanlegg renser ikke tilfredsstillende i dag og det må raskt på plass et nytt avløpsrenseanlegg. Utbygging etter ny plan kan ikke skje før nytt avløpsrenseanlegg er på plass.

Det er også utfordringer knyttet til ledningsnettet tilknyttet Nordrumsætra avløpsrenseanlegg som må løses før ny utbygging kommer i gang.

Dagens avløpsrenseanlegg ved Nordrumsætra eies av Synnfjell Øst AS, mens Spåtind Sport Hotell eier renseanlegget ved Spåtind. Det er startet forhandlinger med dagens eiere, både Synnfjell Øst AS og Spåtind Sport Hotel, om en kommunal overtakelse av alle teknisk vann- og avløpsanlegg innen kommunedelplanområdet. Det er en målsetting å slutføre dette innen 01.01.2017.

Rådmannen har vurdert om utlegging av kommunedelplanen bør avvete til forhandlingene omkring kommunal overtakelse av VA anleggene er avgjort. Argumentet for dette er at forurensningssituasjonen i Synnadalen er såpass alvorlig og må komme under kontroll før det planlegges ny utbygging. Pr i dag synes den eneste løsningen å være en kommunal overtakelse, men forhandlingene er ikke endelig avsluttet

Rådmannen har imidlertid kommet til at planen kan fremmes til førstegangshøring, men at det knyttes en rekkefølgebestemmelse i kommunedelplanen til etablering av godkjente VA-løsninger før reguleringsplaner for hytteområdene kan vedtas.

### Fellestiltak

Nye områder for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen skaper et potensial for framtidig verdiskaping, som grunneierne har mulighet til å ta i bruk. Krav til samarbeid, infrastruktur og gjennomføring av fellestiltak, samt attraktiv beliggenhet på byggeområdene, bidrar til fokus på en *næringsbasert* utvikling.

Gjennom planarbeidet er det sett på tiltak som kan gjøres for å øke attraktiviteten som hytte- og utfartsområde. Fellestiltakene er et viktig ledd i dette, for å øke tilretteleggingen og tilgjengeligheten i området. Planen forutsetter at eiendommer med byggeområder i ny plan deltar i finansiering av fellestiltak og forplikter seg økonomisk overfor en gjennomføringsorganisasjon.

Gjennom planprosessen har det vært mange innspill på type fellestiltak og beliggenhet på disse. Rådmannen har vurdert alle innspillene og legger frem forslag til tiltak som skal løses som fellestiltak. Noen av vurderingspunktene har vært :

- To kategorier fellestiltak  
Rådmannen har anbefalt at fellestiltakene deles i to kategorier:
  1. Tiltak som skal finansieres av alle som skal ha hyttetomter
  2. Tiltak som skal finansieres og bygges ut av det enkelte reguleringsplanområdet.

Argumentene for denne delingen er flere:

- Tiltakene som er lagt i kategori 1 er tiltak vi mener er felles for alle i Synnadalen og som kommer området som turistdestinasjon til gode. Derfor bør disse finansieres og gjennomføres i felleskap blant alle. Det vil være mulig å bruke en utbyggingsavtale for å sikre finansiering og gjennomføring av disse tiltakene.
- Tiltakene i kategori 2 er av mer lokalt preg/nytte og bør finansieres av de som har direkte nytte av tiltaket.
- For fellestiltakene i kategori 1 er pr i dag kommunen gjennomføringsorgan. Kommunen må da forholde seg til Lov om offentlige anskaffelser, noe som innebærer utarbeidelse av gode anbudsbeskrivelser og offentlige anbudsprosesser. Dette vil kunne fordyre prosessen og tiltakene. For fellestiltak kategori 2 styres gjennomføringen av det enkelte reguleringsplanområdet, og tiltakene kan gjennomgå en enklere prosess, gjennomføres billigere og med en mulighet for en sammensatt finansiering.
- Gjennomføringen av kategori 2 tiltak vil være knyttet til rekkefølgebestemmelser i planen.

- Type tiltak

Det skal inngås utbyggingsavtaler omkring finansiering og gjennomføring av fellestiltakene kategori 1. Utbyggingsavtaler er regulert gjennom plan og bygningsloven og det ligger begrensninger i hvilke type tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale. Tiltakene må stå i forhold til utbyggingen mht kostnader, samt at det må være en sammenheng der investeringen kommer de som skal finansiere tiltakene til nytte. Rådmannen mener at investeringene i grønn infrastruktur i form av for eksempel stier og løyper, er en type tiltak som vil bidra til å løfte området som turistdestinasjon og derigjennom komme grunneierne til nytte gjennom økt tomtepris.

Vedlikehold av eksisterende skiløyper og stinett vil tradisjonelt ikke kunne omfattes av utbyggingsavtaleregimet. Innspill på at vedlikehold og oppgradering av eksisterende skiløypenett bør inn som fellestiltak har derfor foreløpig ikke blitt tatt inn.

- **Kostnader – kvalitet**  
Der er kommet innspill på veldig mange tiltak og det er derfor foretatt en utsiling slik at den totale kostnaden pr hytte skal stå i forhold til nytten.

Det er også lagt vekt på at de tiltakene som skal bygges skal være av god kvalitet i stedet for å ha et stort antall tiltak.

- **Beliggenhet**  
Rådmannen har forsøkt å fordele tiltakene geografisk ut fra utbyggingsvolumet. Dette for at alle som skal bidra økonomisk skal ha fellestiltak i sitt nærområde
- **Sommer – vinter**  
Avveining mellom sommer og vintertilbud har vært en vanskelig avveining. Innspillene den siste tiden har vært relativt entydige i at Synnfjellet bør spisses som en vinterdestinasjon og at vi bør satse enda mer på skiløyper / tidligløyper. Samtidig må det være et poeng å tilrettelegge for økt bruk av området på sommerstid ikke minst på grunn av de som driver servering / overnattingsvirksomheter / annen næring i området. En helårsdestinasjon vil skape en tryggere og mer komplett plattform for en næringsbasert utvikling både i kommunedelplanområdet og kommunen sett under ett på lang sikt.

Tilbudet innenfor skiløyper er svært bra i Synnadalen, mens tilbudet for sommeraktiviteter er mer begrenset til fiske og tradisjonelle stier.

Rådmannen har i stor grad valgt å ta hensyn til innspillene og prioritert en ytterligere satsing på vinteraktiviteter. Tidligskiløyper er prioritert øverst og vil da bli de fellestiltakene som gjennomføres først. Sommertilbud som turveg er prioritert lengre ned.

- **Andre samfunnsinteresser**  
Rådmannen har i sin vurdering vektlagt også andre samfunnsinteresser som trafiksikkerhet og tilrettelegging for dagsturisme.

Nedenfor er det listet opp og kommentert noen fellestiltak som er spilt inn, men som foreløpig ikke er tatt inn :

- Rulleskiløype Spåtind  
Tiltaket vil primært være knyttet til hotellet, men vil også komme hele Synndalen til gode. Rådmannen har ikke valgt å ta tiltaket inn som kategori 1 tiltak da dette er et tiltak som vil kunne finansieres med bl.a Spillemidler. Det er ikke ønskelig at kommunen står som gjennomfører, søker om spillemidler og dermed blir sittende med et drift og vedlikeholdsansvar. Tiltaket bør organiseres og finansieres gjennom et annet system enn fellestiltak. Løypetraseen blir lagt inn i planen.
- Rulleskiløype Krokhølen  
Rådmannen har brukt samme argumentasjon omkring ei rulleskiløype ved Krokhølen. Denne vil komme de største hyttekonsentrasjonene til nytte og i mindre grad hotellet. Løypetraseen blir lagt inn i planen og er delvis sammenfallende med gjennomgående turveg.
- Tidligløype – Synnfjellporten, Endelausmyra -Klevmosæterhøgda  
Det er kommet innspill på en tidligløype med start ved Synnfjellporten som går i vegen over mot Dokksfløy og på myrområdet – Endelausmyrene mot Klevmosætrene. Argumentet for denne er tidlig snø og ingen vegkryssing. Rådmannen har ikke tatt inn denne tidligløypa og hovedargumentet mot er at en opparbeiding av tidligløype i nærområdet ved Endelausmyrene ikke er ønskelig av hensyn til naturområdet. Videre vil det kunne bli aktuelt med vinterbrøyting av Dokksfløyvegen hvis det etableres massetak iht kommunedelplanen.
- Turveg Nylén – Nysætra  
Rådmannen har foreslått å ta denne ut som fellestiltak i denne omgang på grunn av store kostnader med å bygge turvegen/utsiktspunkt. Det vil bli uforholdsmessig dyrt å lage et sikkert nok utsiktspunkt i enden ved elvejuvet. Traseen er lagt inn som arealformål for å sikre en evt. fremtidig opparbeidelse
- Oppgradering av eksisterende skiløypenett  
Rådmannen mener dette er et godt tiltak, men at utbyggingsavtaleregimet ikke er den best egnede gjennomføringsformen for dette tiltaket.
- Gangveg langs fylkesvegen  
Rådmannen mener dette ikke vil erstatte opplevelsen en turveg langs elva og Synnfjorden kan gi. I tillegg vil det bli etablert flere sammenbindinger fra Synnfjellportområdet til Huldreheimen gjennom sammenbindinger av eksisterende veinett. Det er videre meget krevende å etablere en gangvei langs FV196 mht grunnverv og terrenginngrep. En slik gangvei vil være Fylkeskommunens eiendom og man er derfor avhengig av at tiltaket prioriteres av Fylkeskommunen / Vegvesenet.
- Sykkelforbindelse mellom Slugulia og Gardsætra  
Forbindelsen vil delvis gå gjennom Skarberga naturreservat med de begrensninger som dette gir i forhold til nødvendige inngrep i landskapet.

Som sagt så har det vært mange innspill på dette temaet og det er foretatt faglige vurderinger utfra helhetstanke om destinasjonen Synnfjell Øst. Det er viktig at vi i høringsperioden får innspill på fellestiltakene slik at vi kan eventuelt foreta justeringer til 2. gangshøring.

Gjennomføring av fellestiltakene Kategori 1:

I planen er det en rekkefølgebestemmelse som sier :

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter. Tabell 1 – geografisk gjengitt fra sør til nord (detaljert beskrivelse av fellestiltakene jf. Kap. 5.4.1 i planbeskrivelsen)

<b>Fellestiltak Turvei/Tidligløype - parsell</b>	<b>Hovedelementer</b>
Turvei; Nylen – Åsetra - Synnfjellporten	
Turvei; Synnfjellporten – Hundrekroningen bro	
Tidligløype/Turvei; Hundrekroningen bru – Svinningsæter bro	
Turvei; Svinningsæter bro – Gråberga	
Turvei; Gråberga bru – Spåtind Sport Hotell	
Turvei; Spåtind Sport Hotell – Ny skistadion	
Tidligløype; Ny skistadion - Knausen	
Turvei; Spåtind Sport Hotell - Skjervungsbekken	
Turvei; Skjervungsbekken – Slugulia evt. Ny skistadion	

Sikret opparbeidet i denne sammenhengen betyr at det må være et system som ivaretar finansiering og gjennomføring av tiltakene.

Kommunen har som del av planprosessen fasilitert forhandlinger mellom grunneierorganisasjonene (SDU, SG) og Statskog, for å sikre ivaretagelse av felles planlegging, finansiering og gjennomføring av fellestiltak. Det foreligger en intensjonsavtale signert av alle parter, der kommunen er tillagt rollen som gjennomføringsorgan for angitte fellestiltak. Før vedtak av kommunedelplanen må intensjonsavtalen avløses av en forpliktende avtale som regulerer gjennomføringen av angitte fellestiltak.

Det vil bli startet forhandlinger om utbyggingsavtaler knyttet til finansiering og gjennomføring av fellestiltakene samtidig med utlegging av kommunedelplanen på førstegangshøring. Enighet om en utbyggingsavtale som sikrer finansiering og gjennomføring vil oppfylle rekkefølgekravet.

### **Bestemmelser og retningslinjer**

Det er utarbeidet bestemmelser og retningslinjer for planområdet. Disse er detaljert for områdene som ligger utenfor framtidige reguleringsområder. Det er også utarbeidet bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde innenfor reguleringsområdene, samt krav til forhold reguleringsarbeidet skal belyse nærmere.

Rådmannen har valgt en stor grad av detaljering. Dette begrunnes i variasjonen av landskap og terreng innenfor planområdet der en ønsker å sørge for gode styringsverktøy for å sikre god landskapstilpassning og fremtidig gode visuelle opplevelser av utbyggingene. Det er gjort en stor jobb i å skaffe et godt bakgrunnsmateriale i form av ulike utredninger (naturmangfold, landskapsanalyser m.m). Derigjennom har vi et godt nok grunnlag for å lage detaljerte plankart og bestemmelser.

### **Utelatte områder**

Det er i første rekke to større områder innenfor kommunedelplanområdet der det ikke legges opp til flere hytter. Dette er Slugulia/Svensketoppen og Nysæterområdet. Argumentene mot disse to er at de ikke kan kobles til felles vann og avløpsnett uten at kostnadene blir større enn utbyggingen kan forsvare.

### **Tidligere reguleringsplaner i området – oppheving av planer**

I forbindelse med ny kommunedelplan oppheves alle bebyggelses- og reguleringsplaner fra tidligere kommunedelplan. Alle planene ligger helt eller delvis innfor nye reguleringsområder. Opphevingen av disse er en egen planprosess og legges fram til politisk behandling.

### **Vurdering:**

I forslag til ny kommunedelplan for Synnfjell Øst legges det til rette for næringsbasert utvikling. Planen legger til rette for å ta i bruk arealene til slik utvikling, med framtidsrettet infrastruktur og mer tilgjengeliggjøring av utfartsområdene. Planen tar hensyn til landbruk, bosetting og natur- og kulturkvaliteter i området.

Etter rådmannens oppfatning er planforslag og prosess i all hovedsak gjennomført i samsvar med vedtatt planprogram og i tråd med viktige føringer. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde formannskapet til å fatte slikt vedtak:

1. Forslag til kommunedelplan for Synnfjell Øst 2016-2028 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven kap. 11.
2. Rådmannen gis fullmakt til å foreta redaksjonelle endringer i høringsdokumentet.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 5. september 2016

Jarle Snekkestad  
rådmann

Halvor Askvig