



NORDRE LAND
KOMMUNE

Endring av del av Kommunedelplan Synnfjell Øst 2018-2029

Planbeskrivelse



Forord

Dette dokumentet er planbeskrivelsen som følger en endring av bestemmelse B5 knyttet til underpunkt «Fellestiltak» i kommunedelplan Synnfjell Øst 2018-2029

Innhold

1. Bakgrunn	3
2. Planprosessen	3
2.1 Oppstart og offentlig ettersyn	3
2.2 Medvirkning.....	3
3. Rammebetingelser	4
3.1 Føringer for planarbeidet.....	4
3.1.1 Nasjonale føringer	4
3.1.2 Regionale føringer	5
3.1.3 Kommunale føringer	5
3.1.4 Mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel	5
4. Beskrivelse av planens tema og løsninger	6
4.1 Gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF	Error!
Bookmark not defined.	
5. Virkninger av planforslaget	13
5.1 Arealregnskap	13
5.2 Risiko- og sårbarhetsforhold.....	13
6. Konsekvensutredning	13

1. Bakgrunn

Kommunedelplan Synnfjell Øst inneholder et rekkefølgekrav om gjennomføring av noen «fellestiltak» som er en nødvendig konsekvens av økt tilrettelegging for hytteutvikling innenfor planområdet.

Bestemmelse B5 inneholder en liste over hvilke fellestiltak som kreves opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse eller næringsformål.

Siden vedtak av kommunedelplanen i 2018 er det arbeidet med etablering av et privat gjennomføringsorgan som skal stå for gjennomføringen av fellestiltakene og det arbeides med utbyggingsavtaler som skal sikre at rekkefølgekravet i planen oppfylles.

Kommunen ser nå et behov for å revidere lista over fellestiltakene som kreves bygd før det kan fradeles nye tomter. Bakgrunnen for dette er blant annet nye rettsavgjørelser som presiserer at nødvendigheten av de tiltak som kreves tydelig må fremgå i plangrunnlaget.

2. Planprosessen

2.1 Oppstart og offentlig ettersyn

Endringen knyttet til fellestiltakene gjennomføres som en forenklet planprosess. Forenklingen omfatter at varsel om oppstart og utlegging til offentlig ettersyn gjøres i samme prosess.

Endringen i den konkrete bestemmelsen legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Saken går deretter til sluttbehandling.

2.2 Medvirkning

Medvirkning i denne saken sikres gjennom at endringsforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Her varsles offentlige instanser skriftlig, grunneierorganisasjoner, hytteforeninger tilskrives og dette varsles samtidig på kommunens nettsider og i lokalavisen.

3. Rammebetingelser

Kommunedelplanen skal samordne nasjonale, regionale og kommunale interesser, de mest sentrale føringene listes opp nedenfor.

3.1 Føringer for planarbeidet

3.1.1 Nasjonale føringer

Lover med tilhørende forskrifter

- Plan- og bygningsloven – PBL
- Naturmangfoldloven – NML
- Friluftsløven – FRIL
- Forurensningsloven – FORURL
- Vannressursloven – VRL
- Jordlova – JL
- Skogbrukslova
- Kulturminneløven – KULML
- Veglova – VEIL
- Mineralloven

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken
- St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld. nr. 29 (1997-1997) Regional planlegging og arealpolitikk
- St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning
- St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet. Samvirke og samordning
- St.meld. nr. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk
- St.meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner
- St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal transportplan 2006-2015
- St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet
- St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen
- St.meld. nr. 39 (2008-2009) Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen
- St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken

Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportlegging
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Andre nasjonale retningslinjer

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12)
- Flaum- og skredfare i arealplanar (Retningslinje 2-2011 NVE)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (T-1497/11)
- Norge universelt utformet 2025 – Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- EUs vanddirektiv

3.1.2 Regionale føringer

- Fylkesplan 2005-2008. Retningslinjer for areal- og ressursbruk.
- Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005
- Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003
- Jordvernstrategi for Oppland (2007)
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017, og risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland
- Verneplan for Langsua nasjonalpark
- Regionalt miljøprogram for jordbruket i Oppland 2013-2016
- Mulighetenes Oppland - Regional planstrategi 2012-2016
- Strategisk plan for Gjøvikregionen 2009-2012
- Strategier for landbruksrelatert næringsutvikling Oppland 2009
- Regional plan for folkehelse i Oppland 2012-2016

3.1.3 Kommunale føringer

- Planstrategi for Nordre Land kommune 2020-2023
- Kommuneplanens samfunnsdel 2018 - 2028
- Strategisk nærings- og utviklingsplan 2019
- Trafikksikkerhetsplan for Nordre Land 2018-2021
- Folkehelseplan 2016-2019
- Klima og energi plan
- Gjeldende arealplaner

3.1.4 Mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel

Visjonen for Nordre Land er (Kommuneplanens samfunnsdel, 2018):

Visjon Ekte landsbyliv og levende grender
Overordna mål Livskvalitet og bærekraftig utvikling

Livskvalitet i Nordre Land handler om å ha et godt liv; både det å ha et aktivt liv, å kunne realisere seg selv i arbeid og fritid, og å kunne oppleve en god helsetilstand og personlig trygghet.

Bærekraftig utvikling i Nordre Land handler om å styre utviklingen slik at vi ivaretar våre behov i dag, uten at det reduserer mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov. En utvikling og vekst som tillater at tilgjengelige ressurser kan brukes i dag, men med et langsiktig perspektiv til grunn.

4. Beskrivelse av planens tema og løsninger

4.1 Fellestiltak

Status – utfordringer

Kommunedelplan Synnfjell Øst har følgende bestemmelse om fellestiltak (B5).

B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

Følgende rekkefølgekrav gjelder for alle reguleringsplanområder med unntak av områdene Nysætra (H810_9), Oppsjøen (bestemmelsesområde #1), Åssætra (H810_7) og Dokkfløy massetak (BRU2):

Fellestiltak (gruppe A)

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse eller næringsformål skal fellestiltakene i tabell 1 kulepunkt 1-5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet og fellestiltak kulepunkt 6-8 skal være sikret med tilgang på grunn. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Kulepunkt 1-5 skal bygges først men disse likestilles i prioritet og rekkefølgen kan endres gjennom bruk av utbyggingsavtaler.

Rekkefølgekravet videreføres til fellestiltak i tabell 1 kulepunkt 6 -8 stegvis når finansiering foreligger.

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Fellestiltak. Utført og finansiert av gjennomførings- organisasjonen	Estimert omfang	Merknad
Tidligløype/Turveg ved Endelausmyrene og utfartsparkering ved Nordrumsætra	4,6km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Deler av parsellen skal gå i eksisterende traktorveg. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca.35 plasser
Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell og utfartsparkering ved fremtidig skistadion	1,5 km	Rulleskiløypen skal etableres med et 3 meter bredt asfaltdekke. Tilførselsdelen GTD3 skal ikke lyssettes. Øvrig anlegg skal lyssettes. Løypen skal være tilrettelagt for allmenn bruk, der de mest utfordrende parsellene unngås. Løypen skal gå via GDT3 og inn i eksisterende konkurranseløype. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 130 plasser. P-plassen skal inneha et miljøstasjonspunkt.

Turveg Svinningsæter bro – Fremtidig skistadion og utfartsparkering ved Gråberga	6 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer, klopp/rampe og 3 rasteplasser. Deler av strekingen er sammenfallende med vann og avløpstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser
Utfartsparkerings-plasser og tilrettelagt fotgjengerovergang over fv. 196 ved Nylen, Synnfjellporten og Svinningsæter bro		Parkeringsplassene skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25, 50 og 10 plasser. P-plass ved Nylen skal inneha et miljøstasjonspunkt. Prioriteten inneholder også tilrettelagt kryssing av fv. 196
Tidligløype/Turveg Synnfjellporten – Svinningsæter bro	3,1km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekingen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon.
Turveg/tilførselsløype Hansehoppet - Nylen	2,4km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer og wc ved Nylen
Turveg Hundrekroningen - Strangsætervegen	2,0km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning.
Turveg /rundløype langs fjorden til fremtidig skistadion.	3km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer og rasteplasser

Intensjonen bak fellestiltakene er beskrevet i kommunedelplanens planbeskrivelse:

Planområdet har mange kvaliteter for friluftsliv og hytteturisme, men mangler en del helhetlig og organisert tilrettelegging for dette. Økt tilrettelegging og fokus på trafikksikre alternativer vil bidra til å utløse mer av områdets potensial for verdiskaping.

Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er det gjort en vurdering av noen tiltak som vil gjøre området som helhet mer attraktivt for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Tiltakene kommer som et behov og en konsekvens av økt tilrettelegging for hytteutvikling innenfor planområdet. Disse er kalt «fellestiltak» i planen. Fellestiltakene er et ledd i en nødvendig heving av tilbudet og standarden på tilretteleggingstiltak i området. Tiltakene er en viktig del av samarbeidet om å få til et godt helårs reiselivsprodukt i planområdet.

Høyesterett har trukket opp noen retningslinjer som er relevante for utbygging av fellestiltak i Synnfjell Øst. Dette gjelder blant annet Høyesterettsdom av 4. mai 2021

Utdrag fra dommen: Plan- og bygningsloven § 12-8 nr. 10 inneholder visse skranker for forvaltningens adgang til å ta slike bestemmelser inn i reguleringsplaner. I de tilfellene der kommunen ikke selv har til hensikt å utføre tiltaket, må § 12-7 nr. 10 forstås slik at rekkefølgebestemmelser bare kan oppstilles for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt formålstjenlig. I premiss presiseres det imidlertid at det ikke innebærer at det enkelte utbyggingsprosjekt må vurderes isolert, men at disse må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og at det avgjørende vil være hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen skal gjennomføres.

Det er grunn til å anta at samme krav til «nødvendighet» også foreligger dersom rekkefølgekravene hjemles i kommuneplaner iht § 11-9 nr. Det er derfor viktig å kunne begrunne de inntatte rekkefølgekravene godt, og argumentere for at disse må anses for å være nødvendige.

Kommunen ønsker gjennom en revisjon av bestemmelsen å kvalitetssikre rekkefølgekravene og gjøre en nærmere vurdering av nødvendighet og forholdsmessighet av fellestiltakene.

Vurderinger i planarbeidet

Fellestiltakene i tabellen kan deles i 3 hovedgrupper:

- Rulleskiløype ved Spåtind
- Tidligløype, Endelausmyra
- Gjennomgående turveg med tilhørende infrastruktur som for eksempel utfartsparkeringer.

Hovedkriteriet er at tiltaket er nødvendig for gjennomføring av planvedtak, pbl §17-3,jf. tredje ledd første punktum. «For å være nødvendig må tiltaket ha saklig sammenheng med gjennomføring av planen. Utbyggingen må være den direkte foranledningen til behovet for ytelsen, slik at det er en relevant og nær sammenheng mellom ytelsen og planens innhold. Ytelsen må tjene interessene i utbyggingsområdet (veg, barnehage, parkområde) eller avhjelpe skadevirkninger eller ulemper av den konkrete utbyggingen.»

Etter presiseringer som er kommet gjennom rettspraksis og uttalelser fra Sivilombudsmannen siden vedtaket av kommunedelplanen i 2018 er det blitt tydeligere at fellestiltakene må dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller avhjelpe ulemper denne fører til.

Det er ikke ønskelig å ha rekkefølgekrav der det kan trekkes i tvil om at disse er nødvendige for utbyggingen. Dette vil kunne få uheldige konsekvenser når disse i etterkant skal danne grunnlag for utbyggingsavtaler i området.

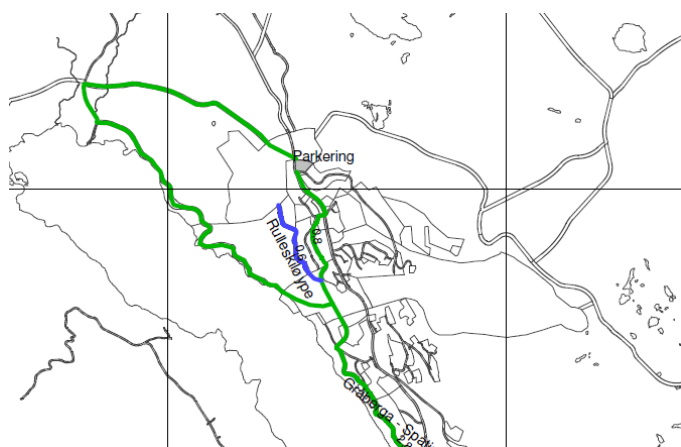
Rulleskiløype Spåtind:

Det kan argumenteres med at en skidestinasjon som Synnfjellet, bør ha et tilbud om rulleskiløype. Dette vil gjøre området mer attraktivt og heve hele området som reiselivsdestinasjon.

Tiltaket vil også kunne være et trafiksikkerhetstiltak da en vil redusere antallet rulleskiløpere langsmed fylkesveg 2436. Vegen er smal, svingete og uoversiktlig. Trafikkmengden er stor og vil øke i takt med ny utbygging.

Kommunen er imidlertid i tvil om nødvendigheten av tiltaket er i tråd med pbl §17-3,jf. tredje ledd første punktum. Rulleskiløype er i hovedsak et tiltak for en liten gruppe og det kan stilles spørsmål ved om ny utbygging utløser et behov for rulleskiløype.

Det foreslås derfor at rulleskiløype tas ut av lista over fellestiltak. Tiltaket vil fremdeles ligge inne med arealformål i kommunedelplanen og grunneiere eller andre står fritt til å finansiere og bygge denne.



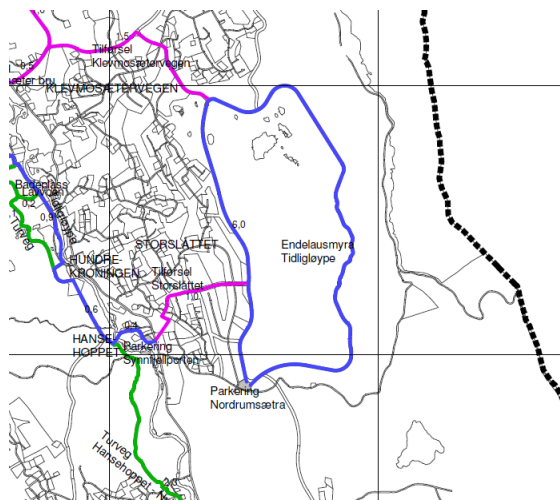
Tidligløype ved Endelausmyra

Samme argumentasjon som rulleskiløype kan brukes for tidligløype. Det kan argumenteres med at en skidestinasjon som Synnfjellet er bør ha et tilbud om tidligløype. Dette vil gjøre området mer attraktivt og heve hele området som reiselivsdestinasjon.

Det finnes allerede et tilbud om tidligløype i den kommunale vegen nord for Spåtind. Det er imidlertid knyttet noe usikkerhet til bruken av vegen som skiløype da det er andre brukerinteresser som ønsker at vegen skal være åpen for trafikk i større deler av året. Men status pr i dag er at det er et tidligløypetilbud i planområdet.

Kommunen er i tvil om nødvendigheten av tiltaket er i tråd med pbl §17-3, jf. tredje ledd første punktum. Tidligløype er i hovedsak et tiltak for en liten gruppe og det finnes eksisterende alternativer. Det kan derfor stilles spørsmål ved om ny utbygging utløser et behov for tidligløype.

Det foreslås at tidligløype tas ut av lista over fellestiltak. Tiltaket vil fremdeles ligge inne med arealformål i kommunedelplanen og grunneiere eller andre står fritt til å finansiere og bygge denne.



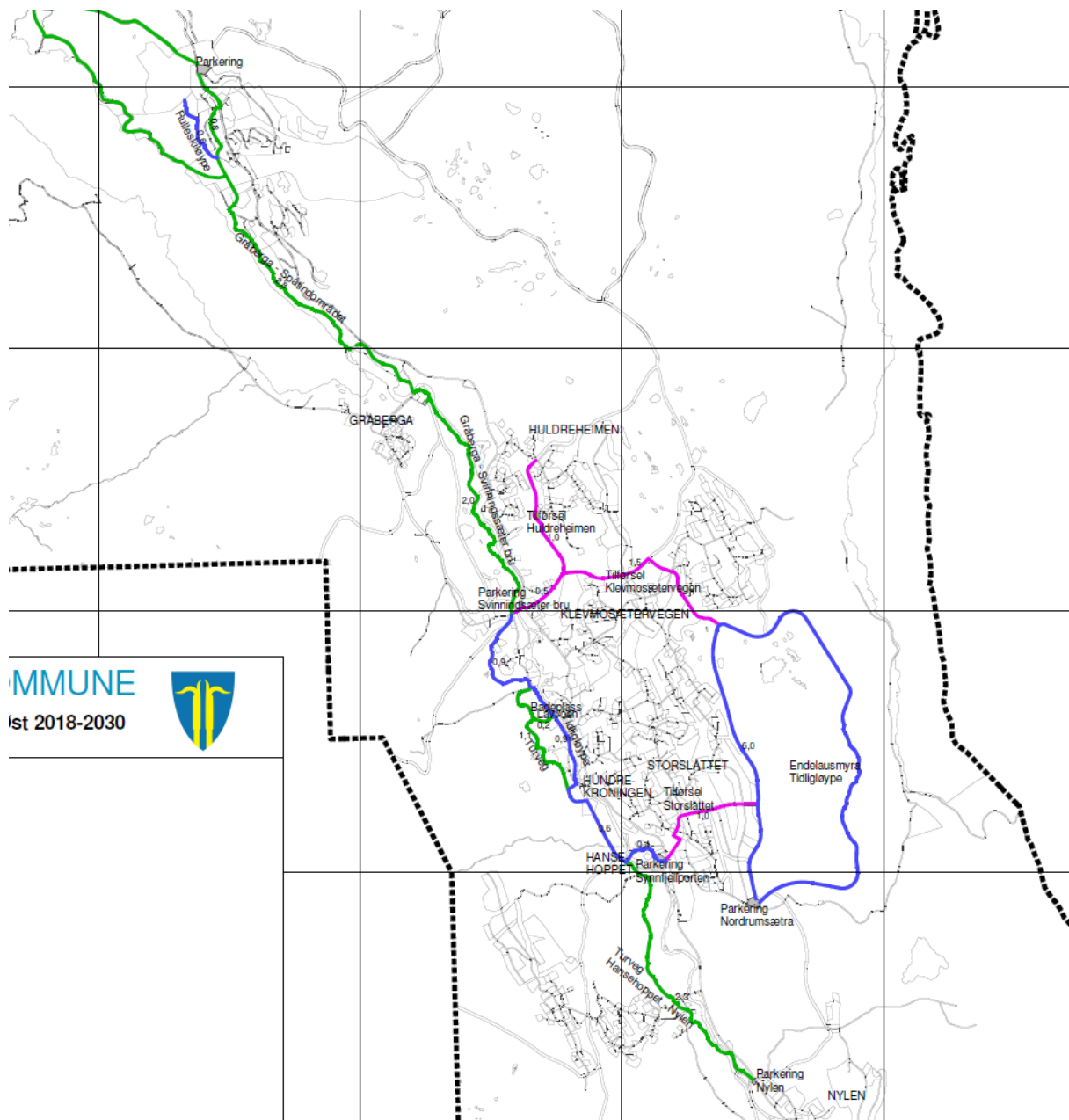
Gjennomgående turveg med tilhørende infrastruktur som for eksempel utfartsparkeringer.

Hovedhensikten med dette tiltaket er å etablere en attraktiv turveg med en tilhørende infrastruktur som bidrar til at gående, trillende, syklende bruker turvegen fremfor å gå langs fylkesvegen.

Fylkesveg 2436 er smal, svingete og uoversiktlig. Trafikkmengden er stor og vil øke i takt med ny utbygging. Utfordringen med myke trafikanter er tidvis tilstede i dag og utfordringen vil øke betydelig med økende belastning ved ny utbygging.

Tiltaket strekker seg gjennom hele utbyggingsområdet og vurderes å være nødvendig for at de nye områdene kan bebygges.

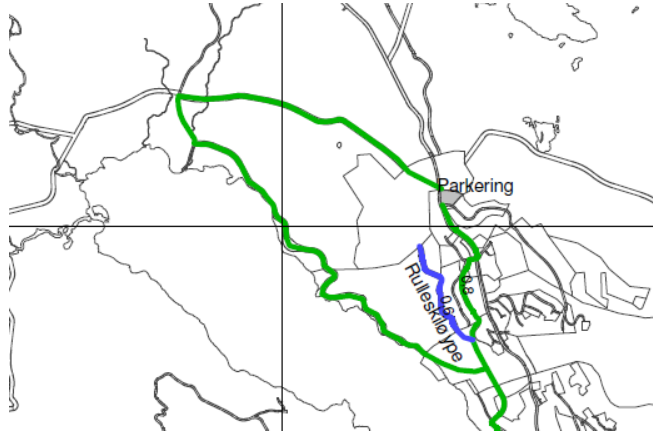
Dette fellestilltaket vil derfor dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen eller avhjelpe ulemper denne fører til.



Turveg /rundløype langs fjorden til fremtidig skistadion.

Denne delen av turvegen anbefaler kommunen å ta ut som et påkrevd fellestiltak. Kommunen vurderer at denne delen er av mindre betydning med hensyn til trafiksikkerhet.

Traseen har en verdi som gjør at området blir mer attraktivt som turistområde, men kommunen ser ikke at dette er et tiltak som utløses av ny utbygging.

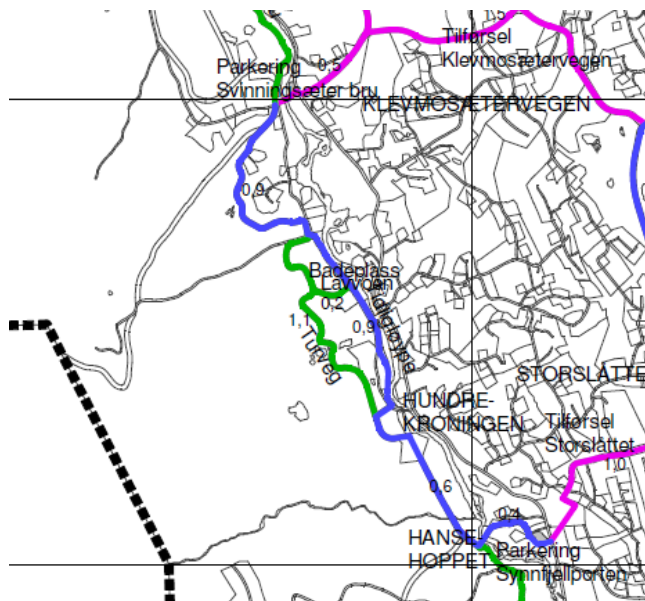


Turveg Hundrekroningen - Strangsætervegen

Denne delen av turvegen går parallelt med den gjennomgående turvegen. Den er lagt slik for å få en rundløype i dette området.

Kommunens vurdering er at den gjennomgående turvegen vil være tilstrekkelig for å ivareta trafiksikkerhetsutfordringene som utløses av ny utbygging. Den parallelle traseen foreslås derfor tatt ut av påkrevde fellestiltak.

Tiltaket kan imidlertid være et attraktivt tilbud for hytteeiere i «kjerneområdet» og da som en kortere rundtur. Den vil også kunne ha en funksjon som tidligløype for dette området. Kommunen vurderer at dette primært vil være et tiltak i «kjerneområdet». Arealformålet i kommunedelplanen beholdes og kommunen vil oppfordre private parter til å finne en løsning for å finansiere og bygge tiltaket.



Løsninger i planen

Forslag til ny bestemmelse er som følger:

B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

Følgende rekkefølgekrav gjelder for alle reguleringsplanområder med unntak av områdene Nysætra (H810_9), Oppsjøen (bestemmelsesområde #1), Åssætra (H810_7) og Dokkfløy massetak (BRU2):

Fellestiltak (gruppe A)

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse eller næringsformål skal fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Der turveien/tidligløyper er samlokalisert med VA- traser skal tiltakene etableres samtidig. Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Fellestiltak. Utført og finansiert av gjennomføringsorganisasjonen	Estimert omfang	Merknad
Turveg Fremtidig Skistadioen til Svinningsæter bro – inkl. utfartsparkering ved Gråberga	6 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekingen inkluderer broer, klopp/rampe og 3 rasteplasser. Deler av strekingen er sammenfallende med vann og avløpstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser
Tidligløype/Turveg Svinningsæter bro - Synnfjellporten inkl. utfartsparkeringer ved Svinningsæter bro og Synnfjellporten og fotgjengerovergang over Fv. 2436	3,1 km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekingen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 50 og 10 plasser.

Turveg/tilførselsløype Hansehoppet - Nylene inkl. utfartsparkeringer ved Nylene og fotgjengerovergang over Fv. 2436	2,4km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer og wc ved Nylene. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25 plasser og inneha et miljøstasjonspunkt.
---	-------	--

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Arealregnskap

Endringen i planbestemmelsene har ingen innvirkning på planenes arealregnskap

5.2 Risiko- og sårbarhetsforhold

Endringen i planbestemmelsene har ingen innvirkning på vurderingene av risiko og sårbarhetsforhold i disse planene.

6. Konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal planbeskrivelsen for kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging inneholde en konsekvensutredning av planens virkning på miljø og samfunn.

På kommuneplannivå er det virkning av foreslåtte utbyggingsstrategier og den samlede virkningen av planens arealendring for miljø og samfunn som skal vurderes.

Planendringene som nå foreslås endrer ikke konsekvensutredningene som er gjort ved utarbeidelsen av planene da intensjonen bak bestemmelsen er den samme som ved vedtak av planene.