

Synnfjell og Dokkfløy utmarkslag

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR KLEVMOSÆTERHØGDA

Dato: 23.02.2021
Versjon: 03



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Synnfjell og Dokkfløy utmarkslag
Tittel på rapport: Planbeskrivelse Klevmosæterhøgda
Oppdragsnavn: Regulering Klevmosæterhøgda
Oppdragsnummer: 621609-01
Utarbeidet av: Julie Grindborg, Inger Nes og Nils-Ener Lundsbakken
Oppdragsleder: Nils-Ener Lundsbakken
Tilgjengelighet: Åpen

Revisjon: Nordre Land Kommune
Revisjon 2.gangs høring: Nordre Land Kommune

Forord

Grunneiere i Synnfjell og Dokkfløy utmarkslag samarbeider om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for utbygging av fritidsboliger på Klevmosæterhøgda ved Synnfjell i Nordre Land kommune. Asplan Viak AS har vært engasjert som plankonsulent for å utarbeide detaljreguleringsplan.

Terje Strømsjordet har vært grunneiernes kontaktperson i prosjektet. Nils-Ener Lundsbakken har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Hamar, 27.02.2020

Nils-Ener Lundsbakken
Oppdragsleder

Inger Nes
Kvalitetssikrer

Revisjon av planbeskrivelsen

Nordre Land Kommune har gjennomført en mindre oppdatering av planbeskrivelsen slik at den er i samsvar med justert reguleringsplan, justerte bestemmelser og justert ROS-analyse.

Revisjon av planbeskrivelsen til 2. gangs høring

Nordre Land Kommune har gjennomført en mindre oppdatering av planbeskrivelsen slik at den er i samsvar med justert reguleringsplan, justerte bestemmelser og justert ROS-analyse.

Dokka, 23.02.2021

Nordre Land kommune

Innhold

1. INNLEDNING	5
1.1. Bakgrunn	5
1.2. Planprosess og medvirkning	5
1.3. Vurdering av krav om konsekvensutredning	6
2. FØRINGER FOR PLANARBEIDET	7
2.1. Overordnede nasjonale og regionale føringer	7
2.2. Kommunale planer	7
2.2.1. Kommuneplanens arealdel 2015-2027	7
2.2.2. Kommunedelplan for Synnfjell øst	8
2.3. Gjeldende reguleringsplan	9
2.4. Planer under utarbeidelse	9
3. DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	10
3.1. Områdets karakter	10
3.2. Eksisterende fritidsbebyggelse - Historisk utvikling	13
3.3. Eksisterende fritidsbebyggelse - Byggeskikk	14
3.3.1. Type 1: Nyere hytter med torvtak, store mengder dekor og inspirert av dragestil	14
3.3.2. Type 2: Nyere historiske tømmerhytter med torvtak og dekordetaljer	14
3.3.3. Type 3: Mindre dekorert versjon av historiske tømmerhytter	15
3.3.4. Type 4: Arealeffektiv hytte med tømmermannskledning, eldre type (vanlig på 1950-80 tallet)	16
3.3.5. Type 6: Moderne nordisk, nøktern stil inspirert av dansk arkitektur	16
3.3.6. Type 7: Moderne norsk tolkning av 50-60 tallets arkitektur – for eksempel Ålhytter og Heddahytter	17
3.3.7. Landskapstilpasning eksisterende hytter	17
3.4. Eiendomsforhold	19
3.5. Naturmiljø	19
3.6. Kulturminner og kulturmiljø	20
3.7. Nærmiljø og friluftsliv	20
3.8. Trafikkforhold	20
3.9. Støy og luftforurensning	20
3.10. Sosial infrastruktur	20
3.11. Teknisk infrastruktur	20
3.12. Grunnforhold	21
4. PLANFORSLAGET	2322
4.1. Plangrep	2322
4.2. Bebyggelse og anlegg	2423
4.2.1. Estetikk og hyttestørrelser	2423
4.2.2. Terrengtilpasning	2524
4.2.3. Vegetasjon	3130
4.2.4. Tomteoversikt og eiendomsforhold	3130
4.3. Universell utforming	3130
4.4. Grønnstruktur og naturområder	3130
4.5. Parkering	3130
4.6. Renovasjon	3231

4.7.	Veger.....	<u>3231</u>
4.8.	Turveger og skiløyper	<u>3231</u>
4.9.	Vann og avløp	<u>3433</u>
4.10.	Overvann.....	<u>3433</u>
4.11.	Rekkefølgekrav.....	<u>3534</u>
4.12.	Utbyggingsavtaler	<u>3534</u>
5.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	<u>3735</u>
5.1.	Arealregnskap – sett opp mot Kommunedelplan Synnfjell Øst.....	<u>3735</u>
5.2.	Naturmiljø.....	<u>3836</u>
5.3.	Landskapsbilde.....	<u>3836</u>
5.4.	Nærmiljø og friluftsliv	<u>3937</u>
5.5.	Kulturminner og kulturmiljø	<u>3937</u>
5.6.	Trafikkforhold	<u>3937</u>
5.7.	Støy	<u>4038</u>
5.8.	Sosial infrastruktur.....	<u>4038</u>
5.9.	Overvann.....	<u>4038</u>
5.10.	Skog- og jordbruk.....	<u>4038</u>
5.11.	Hensynet til barn og unge	<u>4038</u>
5.12.	Risiko og sårbarhet	<u>4038</u>
5.13.	Radon	<u>4139</u>
5.14.	Vurdering iht. naturmangfoldloven §§ 8-12	<u>4240</u>
6.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	<u>4341</u>
6.1.	Åpent møte	<u>4341</u>
6.2.	Innspill til varsel om planoppstart	<u>4341</u>
6.2.1.	Offentlige instanser	<u>4341</u>
6.2.2.	Velforeninger og private	<u>4543</u>
6.3.	Innspill til varsel om utvidet planområde	<u>4846</u>
6.4.	Politisk behandling av planmaterialet ved vedtak om utlegging til 1. gangs høring.	<u>4947</u>
6.5.	Innspill ved 1. gangs høring.	<u>5048</u>
6.6.	Politisk behandling av planmaterialet ved vedtak om stedfesting av planen.	<u>5048</u>
KILDER.....	<u>5149</u>	
VEDLEGG	<u>5250</u>	

3. DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

3.1. Områdets karakter

Planområdet ligger øst for Synnfjell, på ei høyde med vidt utsyn, blant annet mot Synnfjell. Området har atkomst fra Synnfjellvegen fv. 196, og ligger ca. 1,5 km øst for denne vegen. Klevmosætervegen er hovedadkomstveg til området.



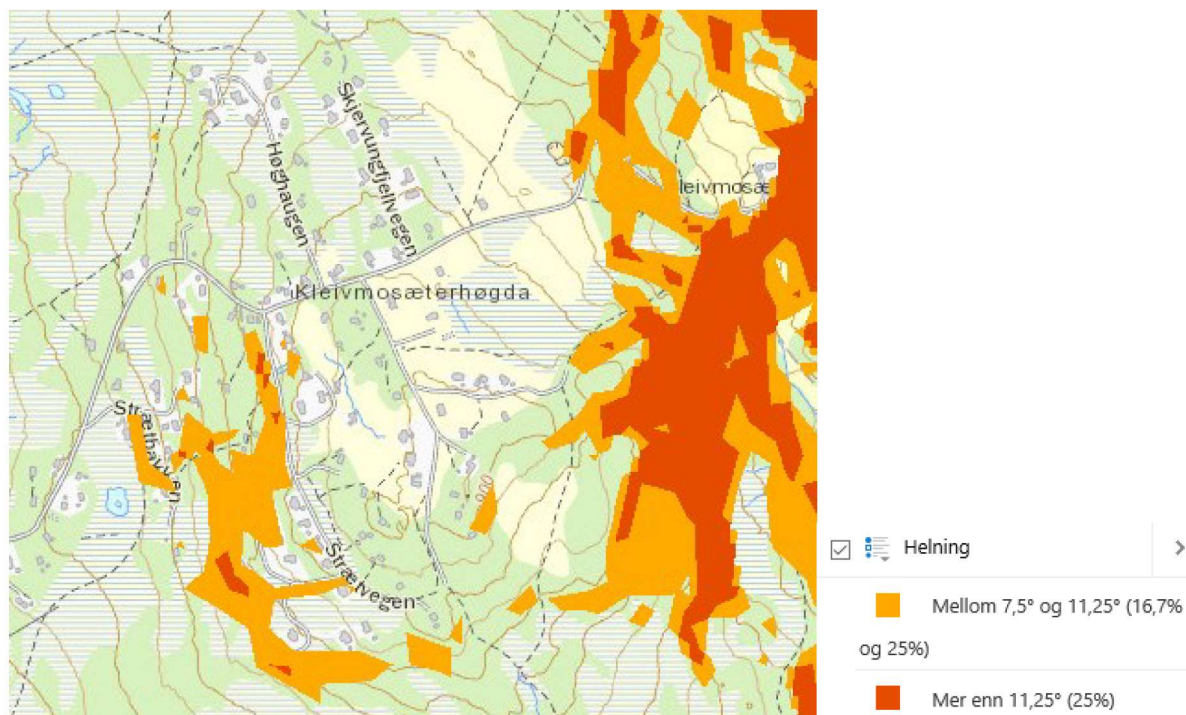
Figur 4 Planområdets plassering øst for Synnfjell i Nordre Land kommune.

Området ligger grovt sett i ei slak helling sørover fra Skjervungsfjellet. Høyeste punkt på Klevmosæterhøgda ligger på ca. 900 m. Vegetasjonen veksler mellom høyfjellsskog og åpne myrområder. Området benyttes som utmarksbeite for sau og storfe.



Figur 5 Flyfoto av planområdet viser eksisterende fritidsboliger og veksling mellom skog og åpne myrområder.
Kilde: Innlandsgis.no

Eksisterende bebyggelse i området er fritidsboliger. Det er 116 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Terrenget varierer fra nesten flatt til brattere skrenter. Rett øst for planområdet, mot Dokkfløyvatnet, er det bratt og det er partier med helning over 25% (se Figur 6).



Figur 6 Områder med helning over 16,7% er vist med farge i kartet. Kilde: Innlandsgis.no



Figur 11 Vanlig på nyere hytter: Høye fyllinger og mer terrengarrondering enn tidligere. Mer vegetasjon blir fjernet for å tillate dette.



Figur 12 Nyere hytter: Lysegrått betongfundament er vanlig, hyttene "svever" over terrenget. Resten av byggeskikken minner om eldre tids bygninger, men fundamentene er en kontrast til gamle metoder.

3.4. Eiendomsforhold

Per 2020 er det 116 bebygde fritidsboligtomter i planområdet. De ubebygde tomtene i området er i stor grad eiet av sju grunneiere tilsluttet Synnfjell og Dokkfløy utmarkslag. Nordre Land kommune eier også en eiendom innenfor planområdet. Utmarkslaget er forslagsstiller for reguleringsplanen.

3.5. Naturmiljø

Det er ikke registrert prioriterte eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Ansvarsarten risbjørk er registrert i området.

Fugleartene gråsisik, gråtrost og bjørkefink er registrert i området og er i kategorien ansvarsarter. Videre er det registrert gjøk (NT=nær truet), og dessuten lirype (NT), fiskemåke (NT) og sivspurv (NT).

3.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente verdier knyttet til kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Sommeren 2019, etter varsel om planoppstart, har Oppland fylkeskommune gjennomført kulturminneregistreringer innenfor planområdet. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner, det vil si kulturminner fra før år 1537, ved registreringen.

3.7. Nærmiljø og friluftsliv

Det er etablerte stier gjennom området i dag. Stiene er del av et nettverk av stier mellom hytteområdene i Synnfjell øst og til ulike målpunkt i nærområdet, blant annet mot Skjervungfjellet.

Det går skiløyper gjennom planområdet i dag. Kommunedelplanen for Synnfjell øst viser en løsning for omlegging av skiløypene. Enkelte av skiløypetraseene etableres som turveger og tilrettelegges slik at det er grunnlag for å kjøre opp skiløyper selv med relativt lite snø (såkalte «tidligløyper»).

3.8. Trafikkforhold

Hovedatkomsten til planområdet er fra Synnfjellvegen fv. 196 via Klevmosætervegen. Klevmosætervegen er en grusveg med bredde på ca. 3,5 meter i privat eie. Vegen er stengt med bom og er derfor kun tilgjengelig for hytteiere og grunneiere i området. Det er en lav årsdøgntrafikk (ÅDT) på vegen, men i perioder av året med mange folk på hyttene som f.eks. i påskeferien, er trafikken merkbart større. Klevmosætervegen med sideveger brøytes i vinterhalvåret.

Klevmosætervegen er stedvis smal og noe uoversiktlig. Med planlagt økning i antall fritidsboliger må eksisterende vei oppgraderes med breddeutvidelser for oversikt og møteplasser. Eksisterende kryss mellom Klevmosætervegen og Fv. 2436 er relativt oversiktlig men ikke i hht. Håndbok N -100 og bør med planlagt økning i antall fritidsboliger oppgraderes.

3.9. Støy og luftforurensning

Områdets beliggenhet og omgivelser tilsier at det ikke er utfordringer knyttet til støy eller luftkvalitet fra vegtrafikk eller annen virksomhet.

3.10. Sosial infrastruktur

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Torpa som ligger i en avstand på 15 km fra planområdet. Det er også bensinpumpe ved butikken. Spåtind Fjellstue ligger 6,5 km fra planområdet. Ved fjellstua er det alpinanlegg, kiosk, svømmebasseng og restaurant.

Fra planområdet er det 37 km til kommunesenteret Dokka. Her finnes flere butikker og tilbud.

3.11. Teknisk infrastruktur

Det er per i dag etablert vann og avløpsanlegg til hyttene på Klevmosæterhøgda. Anlegget eies og driftes av Nordre Land kommune. Det er begrenset kapasitet på drikkevannsforsyningen. Det er ikke kjent at det har vært perioder der det har gått tomt for vann, men ytterligere utbygging vil kreve økt kapasitet på vannforsyningen. Det foreligger pr. 2020 ingen dokumentasjon på at uttak av råvann er innenfor bærekraftig nivå.

Det er begrenset kapasitet på transportnettet for avløpsvann, der det er en utfordrende strekning langs Synnfjellvegen med lite fall samt en avløpspumpestasjon ved Hundrekroningen bro som er flaskehalsene. Kommunedelplanen og reguleringsplan for VA og fellestilltak trinn 1 inneholder en avskjæringstrase som vil avlaste begge disse punktene mht. avløp fra Klevmosæterhøgda.

Nordrumsætra avløpsrenseanlegg har ifølge den midlertidige utslippstillatelsen ikke ledig kapasitet til nye hytter. Tillatelsen er gitt for 1200 PE og det er tilknyttet nær 400 hytter til dette anlegget p.t.

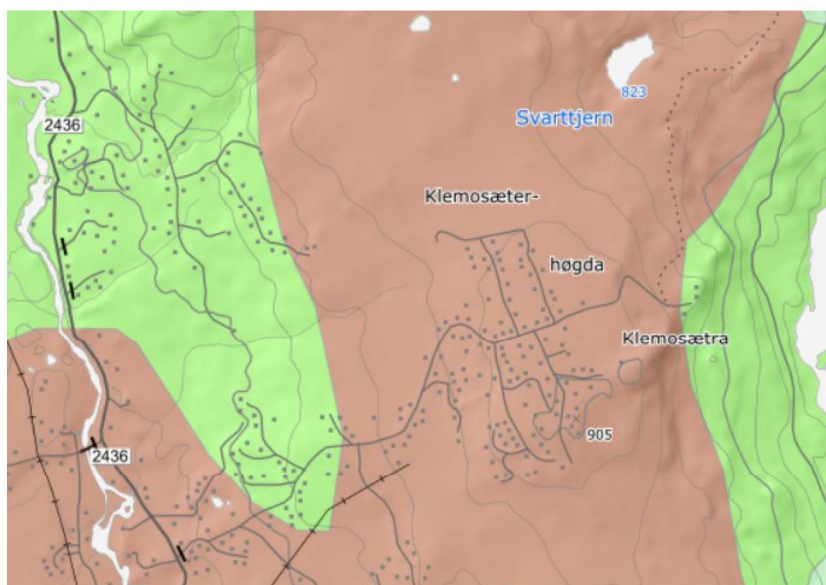
Kommunedelplanen og reguleringsplan for VA og fellestiltak trinn 1 inneholder arealer for et nytt Synnfjell RA som skal erstatte Nordrumsætra RA.

Enkelte hytter i området er ikke koblet til vann og avløp. Disse hyttene har etablert private løsninger og benytter blant annet felles vannpost i området.

Det er lagt opp strømforsyning til området. Kraftledninger er etablert som jordkabel og det er ingen luftstrekke i området

3.12. Grunnforhold

Berggrunnen i området består ifølge NGUs berggrunnskart av leirskifer. Utsnitt fra NGUs løsmassekart er vist under og viser at området er dominert av «torv og myr» med mektighet større enn 0,5 m.



Figur 13 utsnitt fra NGUs løsmassekart. Brunt areal markerer løsmassetypen «torv og myr».

Området er bevokst med skog på de tørreste delene og myrvegetasjon i øvrige deler. Det er gradvise overganger mellom skog og myrområder. Det er markert flere myrområder innenfor planområdet i kartgrunnlaget (AR5), men det er relativt stor usikkerhet knyttet til dette grunnlaget. Enkelte områder som framstår som myrlendt er ikke registrert som myr i kartgrunnlaget, samtidig som enkelte områder som er definert som myr i kartet framstår som relativt tørt ved befaring av området.

Ved planlegging av nye tomter til fritidsbebyggelse er det gjort en overordnet vurdering av grunnforholdene for å unngå å legge til rette for bygging på myr. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i observasjoner i felt, flybilder og kartgrunnlaget AR5. Det vil være en viss usikkerhet knyttet til vurderingene på dette nivået. Ved utbygging må krav til sikker byggegrunn i teknisk forskrift (TEK-17) ivaretas.

I grunnkartet for området er det markert stier ut fra Klevmosæterhøgda nordover mot Skjervungsfjellet, sørover mot Slettmostjernet, mot Svarttjern og Klevmosætra og vestover mot Vesleslåtthøgda. Som konsekvens av utbyggingen vil det være aktuelt med mindre omlegginger av stiene innenfor planområdet. Se ytterligere vurdering i kapittel 5.4 om konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv.

4.9. Vann og avløp

Som en del av arbeidet med reguleringsplan er det utarbeidet en vann- og avløpsplan for området. VA-planen bygger på føringer i kommunedelplan for Synnfjell øst og reguleringsplan for VA og fellestiltak - Trinn 1 - Synnfjell øst. Det er lagt til grunn som en forutsetning at kommunen sikrer tilstrekkelig trygt, godt og sikkert vann med tilfredsstillende driftstrykk i planområdet og at avløpskapasiteten er tilstrekkelig.

Det forefinnes foreløpig ingen dokumentasjon innenfor planområdet eller omliggende områder på at de vannuttak som foretas er innenfor bærekraftige uttak. Det er derfor lagt inn et rekkefølgekrav der det må fremlegges en dokumentasjon på bærekraftig uttak for både eksisterende og fremtidig råvannsuttak før nye tomter fradeles.

Alle nye hytter skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Det etableres nye ledninger i området slik at nye hytter tilkobles avløpsnettet med selvfall. Nye og eksisterende ledninger er markert med hensynssoner i plankartet. For å illustrere hva som er nytt og eksisterende vann og avløpsanlegg er det utarbeidet en illustrasjon jf. vedlegg; Eksisterende og nye vann og avløpsanlegg.

I reguleringsplan for VA og fellestiltak - Trinn 1 - Synnfjell øst er det avsatt areal til en grunnvannsbrønn og vannverk (BVF2) og grunnvannsbrønn (BVF1). Begge arealene videreføres i en midlertidig periode frem til ny eller utvidet vannforsyning er etablert. Lengden på ivaretagelse av anleggene vil være avhengige av flere faktorer som blant annet tilgang på vann gjennom disse grunnvannsbrønnene, og nye midlertidige grunnvannsbrønner, samt utbyggingstakt. Grunnvannsbrønn BVF1 er ikke sikret med overbygg. Dette skal utføres innen ett år etter vedtak av planen.

I tillegg tilrettelegges det for et nytt borehull (BVF4) for å øke sikkerheten på tilgang til råvann i en midlertidig fase frem til nye større råvannskilder er etablert. BVF4 gis samme føringer som BVF1 mht. utforming.

Det tredje arealet for vannforsyning i dette området er et nytt område for utjevningsbasseng BVF3. Bassengvolumene vil bli gravd noe ned i terrenget og bli overbygget med bygg som vil være tilpasset omkringliggende fritidsboliger mht. mønehøyde, materialbruk og størrelser.

Slokkevannsdekning for området baseres på tankbil og det etableres uttakspunkter i nettet for supplering av vannmengder.

4.10. Overvann

Som det fremgår av kartet under er planområdet lokalisert på en høyde og det er ikke registrert vassdrag i kartverket. Det er heller ikke registrert bekker i området gjennom befaring.