



# Etnedal kommune

## Saksframlegg

**Mappe:** 18/190  
**ArkivID:** K2 - L12  
**Saksbehandler:** Rolf Erik Poppe

### Reguleringsplan Synnfjellfoten II

#### Bakgrunn for saken:

«Skriv her»

#### Saksopplysninger:

Plan og Oppmåling Valdres har på vegne av grunneiere utarbeidet forslag til reguleringsplan for Synnfjellfoten II på Lenningen. Forslaget er en revisjon av gjeldende reguleringsplan, som ble vedtatt 24.04.2008. Planavgrensningen for forslaget følger grensen for gjeldende plan. Av reguleringsbestemmelsene, pkt. 1, fremgår det at: *«Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap».*

I kommuneplanens arealdel 2011-2014 er området avsatt som hensynssone H910\_3 der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Planforslaget er således ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.2.2 angir retningslinjer for hensyn som bør tas ved fortetting;

*«Ved fortetting med ny bebyggelse bør det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. (...) Fortetting må skje på en skånsom måte slik at området beholder sitt særpreg.»*

Gjeldende plan inneholder 58 tomter for fritidsbebyggelse, hvorav ca. 35 er bebygde. Planen er vedlagt saken, Vedlegg A, Illustrasjon A1. Revidert forslag legger med 66 nye tomter opp til mer enn en dobling, som betyr at planen totalt vil inneholde 124 tomter. Foreslåtte tomter er dels fortetting blant eksisterende tomter, men hovedsakelig nye tomter langs nye veger innenfor planområdet. Størrelse på tomtene varierer fra 1000 til 2000 m<sup>2</sup>. I gjeldende plan er arealer utenfor regulerte tomter og veier regulert til jord- og skogbruk. Nye foreslåtte tomter er ikke i tråd med dette arealformålet, og plankonsulent har følgelig utarbeidet konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger.

Det legges opp til høystandardhytter med en utnyttelsesgrad på BYA 270 m<sup>2</sup>, der hovedhytta kan være inntil 180 m<sup>2</sup>. Eksisterende hytter har i hovedsak privat brønn og septik. Revidert forslag legger opp til at alle nye og eksisterende hytter skal ha innlagt vann og avløp. Løsninger for vann- og avløp er ikke endelig avklart, men planens bestemmelser, pkt.9.1. og rekkefølgebestemmelser, setter krav om at det må foreligge godkjent felles V/A-plan for hele planområdet før byggetillatelse kan gis.

Det ble avholdt oppstartsmøte 23.04.2015 og planarbeidet ble varslet til myndigheter og berørte 30.07.2015 og med annonse i avisa Valdres 01.08.2015. Det kom 13 uttalelser til varsel om oppstart, noen med flere underskrifter. Plan og Oppmåling Valdres har i planbeskrivelsen gjort en oppsummering og kort vurdering av uttalelsene.

Lenningen er et attraktivt område for fritidsbebyggelse og friluftsliv. Det er også et høytliggende og eksponert fjellområde med nærhet til sårbare verneområder, herunder Langsua nasjonalpark og Storelægeret landskapsvernområde i nord og Røssjøen naturreservat i vest. Mot sørvest ligger stølsmiljøet rundt Ølsjølia og Slaveriet. I denne saken

er det snakk om fortetting av en gjeldende plan og innenfor planområdet småkupert terreng med høydedrag. Innenfor og nær planområdet er det registrert rødlistearter med status nær truet som følge av vesentlig bestandsnedgang. Lortetjeden har en viss verdi for våtmarksfugl. Rundt planområdet er det registrert verdifullt plantemangfold. Planen berører også buffersone for INON (Inngrepsfrie naturområder) og beitebruk. Dette medfører mange hensyn som må vurderes, og administrasjonen mener det er viktig å se forslag til revidert reguleringsplan i sammenheng med Lenningen som helhet. Administrasjonen er enig med forslagstiller og Fylkesmannen i at fortetting er å foretrekke fremfor å ta i bruk urørte arealer, men det må likevel være en balanse og samlet vurdering mellom fortetting og ivaretagelse av eksisterende kvaliteter innenfor planområdet samt omkringliggende hensyn.

Røssjøen naturreservat ligger omtrent 250m vest for planområdet. Grensen for reservatet sammenfaller med kommunegrensen mot Nord-Aurdal. Synnfjellfoten II er den av planene på Lenningen som strekker seg lengst mot vest, se Vedlegg B, illustrasjon B3. Verneformålet med naturreservatet er å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde og et svært viktig leveområde for sjeldne sårbare plante- og fuglearter. Fylkesmannen påpeker i sin uttalelse til varsel om oppstart at det er avgjørende at «(...) nærheten til reservatet blir vurdert og tatt hensyn til ved tilrettelegging for fortetting i området.»

Naturmangfoldloven § 7 lyder som følger: «Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.»

Med bakgrunn i denne bestemmelsen skal det gjøres vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet basert på tilgjengelig kunnskap. En slik vurdering fremgår av planbeskrivelsen side 30-31.

Av planfremmers vurdering, planbeskrivelsen kap. 5.2.2, fremgår det at «Samlet belastning for økosystemene, jfr. nml § 10, vil øke som følge av utbyggingen. Flere hytter betyr økt ferdsel som forstyrrer og forringer habitatene for de rødlistede artene lirype, hare og gjøk, og på sikt gir mer ferdsel inn i naturreservatene i influensområdet.»

Foruten mulig økt ferdsel, mener administrasjonen det er viktig å ha i mente at naturlig infiltrasjon og avrenning på Lenningen i hovedsak skjer til myrer og bekker som til syvende og sist leder ut i Røssjøen. Potensiell, uønsket, diffus avrenning kan på lang sikt påvirke hele økosystemet.

Noe av hensikten med Naturmangfoldloven er å sikre at ulike påvirkningsfaktorer sees i sammenheng, og at den totale belastningen på arter, naturtyper og økosystemer ikke overstiger tålegrensene. Siden varsel om oppstart for arbeidene med Synnfjellfoten II ble varslet i 2015, har det skjedd mye. Etnedal kommune holder på med en revisjon av kommuneplanens arealdel. På Lenningen har det kommet 8 innspill om nye arealer for fritidsbebyggelse, se vedlegg B, illustrasjon B4. Pr. i dag er det ca. 280 hytter i området. De siste 10 år, fra 2008 til april 2018, er det oppført om lag 90 hytter. Pr. mars 2018 var det et sted mellom 70 og 80 ledige tomter. Foruten Synnfjellfoten II, ble det 20.02.2018 varslet oppstart for reguleringsplan Lenningen I på den andre siden av Fylkesveg 204, en plan som også legger opp til fortetting blant eksisterende fritidsbebyggelse. Kommunen holder også på med en egen kommunedelplan for naturmangfold og ser på mulighetene for en samlet VA-løsning for hele Lenningen. En samlet VA-løsning vil gi bedre oversikt og kontroll over vannforbruk, rensing og utslipp. I tillegg skal Nasjonalparkstyret gjennomføre en artsregistrering i Røssjøen i løpet sommeren som vil gi oppdatert status for naturreservatet. Dette er sentralt for kunnskapsgrunnlaget, jfr. Naturmangfoldloven § 8.

### **Vurdering:**

Etter en samlet vurdering, mener administrasjonen det vil være hensiktsmessig å se utviklingen av Lenningen under ett. Arbeidene med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for naturmangfold gir gode mulighet for å få til dette. Administrasjonen

vurderer det som viktig at kvalitetene i nærområdet ikke blir forringet. Å se Lenningen som helhet vil være viktig for å sikre kvalitet og attraktivitet for området, herunder også stier, løyper, mulig kanalisering av ferdsel i verneområder, beite m.m. En videre behandling av reguleringsplan Synnfjellfoten II nå, kan for Lenningen gi negative konsekvenser for innkomne forslag til kommuneplanens arealdel. Både av hensyn til naturmangfoldet og for Lenningen som helhet, mener administrasjonen at reguleringsplan Synnfjellfoten II bør behandles etter vedtak av kommuneplanens arealdel.

#### **Forslag til vedtak:**

Det jobbes for tiden med flere overordnende planer som angår Lenningen, herunder kommuneplanens arealdel og overordnet VA-løsning for området. Etter en samlet vurdering ønsker kommunen å se utviklingen av fritidsbebyggelse på Lenningen under ett. Som høyfjellsområde med nærhet til naturreservat, stølsmiljø og nasjonalpark, er området sårbart for inngrep, og utbygging bør sees i en større sammenheng. På nåværende tidspunkt ser ikke kommunen grunnlag for å fremme forslag til reguleringsplan Synnfjellfoten II, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-11. Planen tas opp til behandling etter vedtak av Kommuneplanens arealdel.