

**Nedenfor følger litt informasjon og spørsmål knyttet til vårt ønske om avklaringer gjennom Planforum.**

**I tillegg er det vedlagt et oversiktskart med navn på planer og lokalisering av vannkilder.**

### **REVISJON AV KOMMUNEDELPLAN SYNNFJELL ØST.**

BAKGRUNN:

NLK ønsker å få på plass klausuleringer rundt eksisterende og fremtidige kommunale vannkilder innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst. Pr. dags dato er det flere borehull i fjell (11 stk.) som gir vann til de ulike utbyggingsområdene mens det fremtidig er lagt til grunn at hele planområdet skal forsynes fra et felles vannuttak fra Synnfjorden med tilhørende vannverk.

NLK ønsker I tillegg til fremtidige kilder å klausulere eksisterende kilder da disse er i bruk og vil bli i bruk frem til nytt felles vannbehandlingsanlegg er satt i drift.

Vi tenker å få klausuleringene regulert i overordnet kommunedelplan for deretter å videreføre klausuleringene i de aktuelle detaljreguleringsplanene ettersom de kommer på plass.

Samtlige kilder er eller utredes i skrivende stund med hensyn til størrelse på uttak etter vannressursloven §§ 8 og 45 (bærekraftig uttak).

Det foreligger pr. nå ikke plangodkjenning fra Mattilsynet på noen vannkilder i Synndalen men søknader er i prosess. Det legges til grunn i føringer i KDP og reguleringsplaner at nye fritidsboenheter og næringsformål ikke skal kobles til hverken eksisterende eller fremtidige vannkilder før plangodkjenning er på plass.

Private enkeltstående vannkilder innenfor potensielle klausuleringssoner er registrert og lokalisert.

I tillegg vil revisjonen av KDP også omfatte ny lokalisering av fremtidig Synnfjorden vannverk.

**Vårt spørsmål knyttet til revisjon av KDP Synnfjell Øst og klausulering er om vår prosess/metode/gjennomføring er tilstrekkelig jf. beskrevet prosess nedenfor.**

#### Eksisterende vannkilder og tenkt prosess:

- Spåtind vannverk er basert på borehull i fjell (2 stk.) – disse erstattes i sin helhet omgående av nytt uttak i Synnfjorden nord og tilhørende oppgradering av eksisterende vannverk. Nytt uttak er etablert og forventes igangsatt relativt raskt (før jul). Det er lagt til grunn et maksimalt uttak på 400 m<sup>3</sup> i døgnet.  
Kilden er vurdert etter Vannressursloven § 5 – aktsomhetsplikten. NLK vurderer at dette uttaket alene ikke vil utløse konsesjonsbehov. Tema har vært drøftet med NVE v/Arnliot Einride Strømseng den 20.11.2024.  
Uttaket vil allikevel inngå når det omsøkes konsesjon for fremtidig uttak i Synnfjorden (4000 m<sup>3</sup> i døgnet, men bare 15 L/s i årsmiddel). Konsesjonssøknaden er i hovedsak ferdig utarbeidet og fremlegges NVE i løpet av kort tid.  
Rapport med utredning av klausulering av nordre og fremtidig søndre uttak er utarbeidet av Rådgivende Biologer i Bergen. Klausuleringssoner med tilhørende føringer innarbeides i

revisjon av KDP. Klausuleringssonene og tilhørende føringer videreføres inn i reguleringsplan for Spåtindområdet.

- Klemosæterhøgda vannverk er basert på borehull i fjell (2 stk.) – benyttet av ca. 330 fritidsboliger innenfor planområdene Klemosæterhøgda, Huldreheimen, Klemosætervegen, Storslåtte og Synnfjellporten – hovedvannkilde pr. dags dato – tenkt benyttet frem til fremtidig felles vannkilde er etablert. Uttaket er gitt konsesjon av NVE (2023) for uttak inntil 110 m<sup>3</sup>/døgn.  
Vannkilden er utredet mht. hensynssoner for vannforsyning av Norconsult (2023). Det er gitt 3 ulike soner med ulike grader av føringer der sone 0 er strengest regulert. Uttakk av de mest sentrale føringer gjengis nedenfor.
  - Sone 2 (ytterst) har følgende føringer: Ingen nye borehull eller avløpsanlegg. Krav til overdekning over fjell under VA-anlegg og nye bygg. Ingen uttak av sand/grus. Ingen utendørs lagring av potensielt farlige væsker etc. Tetthetskrav til avløpsnett.
  - Sone 1 har følgende tilleggsføringer: Forbud mot sprenging. Avløp som rør i rør eller helsveiset ledning. Økt krav til overdekning over fjell under bygg.
  - Sone 0 (rundt brønnen) har videre følgende tilleggsføringer: Inngjerding (minimum 10 meter) og overbygg over brønn. Ingen annen aktivitet enn relatert til drift av vannverk.Klausuleringssoner med tilhørende føringer innarbeides i revisjon av KDP. Det gjennomføres også en revisjon av reguleringsplan for Klemosæterhøgda som sikrer de samme forholdene.
- I Nylene er det 3 stk. borehull i fjell - benyttet av 6 fritidsboliger innenfor planområdet Nylene. Ett av de eksisterende borehullene tenkes erstattes i sin helhet, der en kun benytter de to øvrige borehullene med ett felles vannverk - tenkt benyttet frem til fremtidig felles vannkilde er etablert. Største planlagte uttak på om lag 60 m<sup>3</sup> er utredet etter aktsomhetsplikten § 5 i VRL der NLK vurderer at tiltaket ikke medfører behov for konsesjon.  
Vannkilden er utredet mht. kapasitet og klausulering av Asplan Viak (2023). Det er gitt 3 ulike soner med ulike grader av føringer der sone 0 er strengest regulert. Se soneinndeling med tilhørende føringer ovenfor.  
Klausuleringssoner med tilhørende føringer innarbeides i revisjon av KDP.  
Klausuleringssonene og tilhørende føringer videreføres inn i reguleringsplan for Nylene.
- Nordrumsæterhøgda vannverk er basert på borehull i fjell (2 stk.) – benyttet av ca. 110 fritidsboliger innenfor planområdene Storslåtte og Synnfjellporten i sammen med vannkilde fra Klemosæterhøgda - tenkt benyttet frem til fremtidig felles vannkilde er etablert. Uttaket er gitt konsesjon av NVE (2022) for uttak inntil 50 m<sup>3</sup>/døgn.  
Vannkilden er ikke utredet mht. klausulering, men arbeidet igangsettes og resultatene innarbeides i revisjon av KDP når rapport foreligger. Klausuleringssoner og tilhørende føringer videreføres inn i reguleringsplan for Storslåtte og evt. Synnfjellporten.
- Gråberga borehull i fjell – kilden blir benyttet av 4 fritidsboliger med maksimalt uttak på 3 m<sup>3</sup>/døgn - tenkt benyttet frem til reguleringsplanområdet evt. blir knyttet til felles nett. Gråberga er et eget reguleringsplanområde hvor mulig ny utbygging er relativt beskjedent (om lag 20 enheter). Det er ikke igangsatt en regulering av området. Kilden utredes nå mht. mengde uttak. Kilden er ikke utredet mht. klausulering.
- Aassætra vannverk er basert på 1 borehull i fjell – benyttet av 36 fritidsboliger med maksimalt uttak på 46 m<sup>3</sup>/døgn innenfor planområdet Aassætra – tenkt benyttet frem til

felles vannkilde er etablert. Kilden har pr. nå en ledig kapasitet på om lag 20-30 nye enheter. Kilden er ikke utredet mht. klausulering.

NLK ønsker - basert på kunnskap fra utredninger gjennomført av Norconsult og Asplan Viak for borehullene i Klemosæterhøgda og Nylen - å legge til grunn tilsvarende vurdering for klausuleringssoner i Gråberga og Aassætra, uten at disse utredes av hydrogeolog. NLK legger da til grunn noe utvidede sikkerhetsmarginer og kun 2 soner rundt vannkildene.

- Det legges en sone 0 nærmest borehullene med minimum 10 meter diameter rundt borehullene med føringer tilsvarende sone 0 for borehullene på Klemosæterhøgda og i Nylen.
- Vurderingen av avgrensning av sone 1 er basert på kotehøyde for vannspeil i brønn når denne har høyt uttak (laveste manøvreringsnivå). Kotehøyden overføres til omkringliggende terreng som avgrensning av sone 1 nedstrøms brønnen, da vann fra overflaten ikke kan renne flatt gjennom fjellet tilbake til brønnen gir dette en stor sikkerhetsmargin. Kommunen erfarer at Norconsult og Asplan Viak benytter et fall på 5-10% for å finne hvilke arealer som teoretisk kan ha avrenning tilbake til borehullet. Øvrig utforming av sone 1 er basert på vurderinger av avrenning av overflatevann/bekker etc. men med stor sikkerhetsmargin. Utstrekningen på sone 1 i Gråberga og Aassætra tilsvarer både sone 1 og sone 2 for borehullene på Klemosæterhøgda og i Nylen. Videre foreslås det å legge inn en tilleggsføring i bestemmelsene som gir mulighetene til å redusere føringene innenfor sonene dersom en tiltakshaver ønsker å få dette utredet ved byggetiltak:  
«Dersom det skal gjøres tiltak innenfor klausuleringssone 1 som ikke er i tråd med føringene gitt til sonen, må det gjennomføres og dokumenteres en detaljert utredning av hydrogeolog som sikrer at ønsket tiltak ikke påvirker vannkildene. Basert på fremlagt informasjon kan NLK vurdere å tillate at tiltaket igangsettes.»

Klausuleringssoner og tilhørende føringer videreføres inn i reguleringsplan for Aassætra og Gråberga med mindre privat part ønsker å få borehullene utredet for nye klausuleringssoner.

#### Fremtidig vannkilde og tenkt prosess:

- Synnefjorden er jf. vedtatt KDP den fremtidige vannkilden for hele planområdet. Her planlegges det nå for to uttak, ett i nord og ett i sør. Nordre uttak etableres nå som erstatning for eksisterende fjellbrønner i Spåtindområdet jf. omtale ovenfor under eksisterende anlegg. Planlagt uttak totalt fra Synnefjorden er opptil 4000 m<sup>3</sup>/døgn. Uttaket fra Synnefjorden omsøkes mht. konsesjon. Rapport med utredning av klausulering av nordre og søndre uttak er utarbeidet av Rådgivende Biologer i Bergen. Klausuleringssoner med tilhørende føringer innarbeides i revisjon av KDP. Klausuleringssonene og tilhørende føringer videreføres inn i reguleringsplan for Spåtindområdet og Detaljregulering av vann og avløp og grønne fellestiltak trinn 4.

Nordre uttak og reguleringsplanområdet Spåtindområdet planlegges sammenkoblet med uttak i sør samt øvrig felles vann og avløpsnett gjennom ledningstrase langsmed Synnfjorden jf. KDP Synnfjell Øst.

Det er pr. nå ingen ledig kapasitet på eksisterende vannkilder i reguleringsplanområdene Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Klemosætervegen, Storslåtte eller Synnfjellporten på tross av etablering av nytt utjevningsbasseng på Klemosæterhøgda. Det er satt som føring både i eksisterende kommunedelplan og påbegynte reguleringsplaner at ny vannkilde (Synnfjorden) skal være på plass med både konsesjonsvedtak og plangodkjenning før nye fritidsboliger blir fradelt innenfor disse områdene. Hvorvidt dette blir direkte via etablering av nytt uttak i sør med tilhørende nytt vannverk eller om dette blir via uttak i nord med tilhørende ledningsnett er ikke avklart.

Størrelsen på uttaket i nord er noe større enn eksisterende behov i Spåtindområdet og «overskuddet» kan i prinsippet benyttes enten til ny utbygging i Spåtindområdet eller lengre sør. Spåtindområdet har ikke mye rom for ny utbygging mht. utslipp av avløp (ledig ca. 30 enheter) og er dermed avhengig av ledningstrase og sammenkobling mot felles nett sørover til nye Synnfjell RA. Vi tenker at hvorvidt uttak av vann til 1. byggetrinn går via nordre uttak eller søndre uttak kan være et handlingsrom alt ettersom hvor stort kommunen ønsker å satse finansielt i ett byggetrinn 1 og hvor privat part ønsker å sette i gang med utbygging.

**Vårt spørsmål knyttet til revisjon av KDP Synnfjell Øst og ny lokalisering av vannverkstomt er om vår prosess/metode/gjennomføring er tilstrekkelig jf. beskrevet prosess nedenfor.**

I eksisterende KDP ligger fremtidig felles vannverk ved Gråberga bro. Tomten viser seg gjennom prosessen med detaljregulering å være utfordrende mht. utbygging i myr da arealbehov gjennom økt kunnskap er større enn antatt ved utarbeidelse av kommunedelplanen.

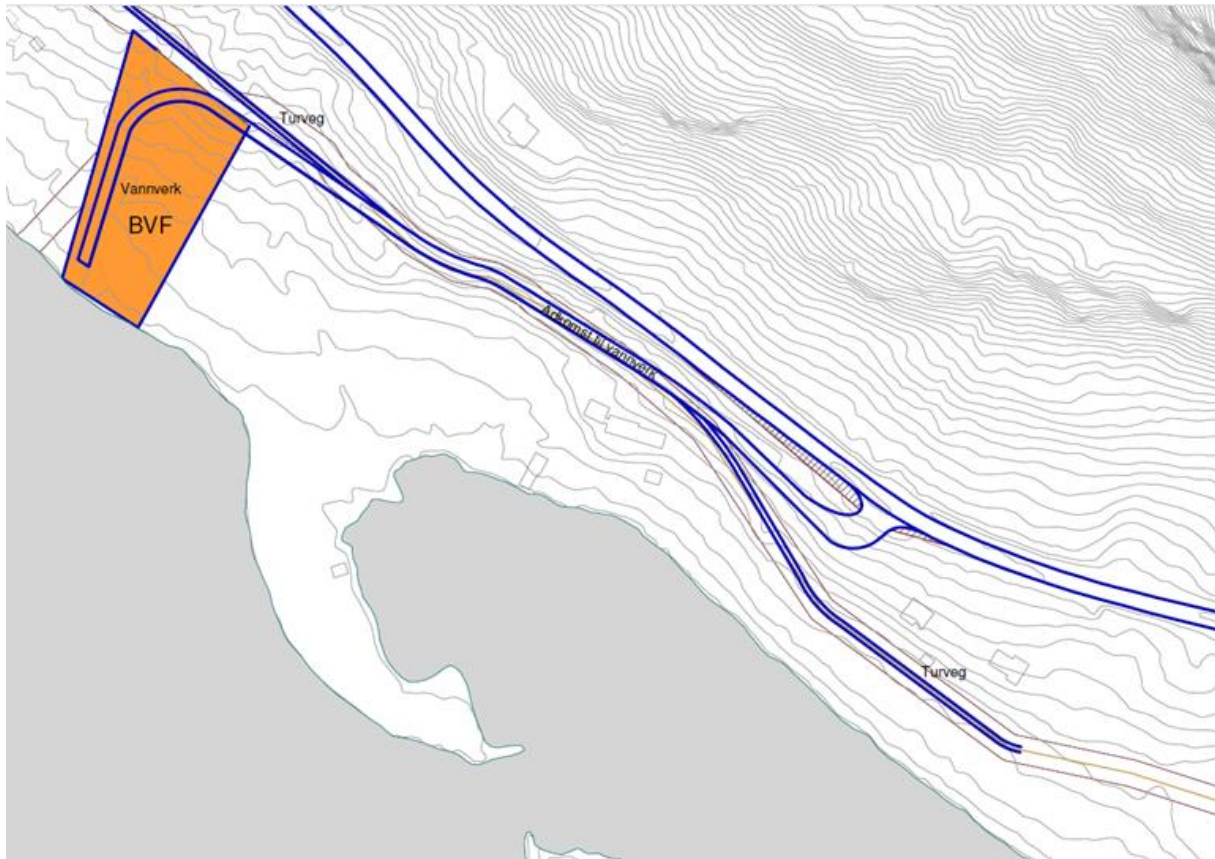
NLK har derfor søkt alternativer og funnet en ny lokalisering jf. illustrasjon:



Nytt område ble utredet mht. naturfare (skred og flom), terreng, naturmangfold, kulturminner mm. gjennom prosessen med KDP.

NLK har hatt dialog med Fylkeskommunen v/ Annbjørg Backer om ny adkomst fra Synnfjellveien og berørt grunneier om bruk av tomteareal.

NLK anser området som tilstrekkelig utredet og forslår å legge inn om lag følgende areal til arealformål BVF (vannforsyning):



Videre utredninger/vurdering i tråd med Drikkevannsforskriften og Vannressursloven gjennomføres i prosessen og føringer innarbeides i revisjonsarbeidet.

### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR VANN OG AVLØP OG GRØNNE FELLESTILTAK TRINN 1**

#### **BAKGRUNN:**

Reguleringsplan for VA og grønne fellestiltak trinn 1 har vært på 2 høringsrunder. Denne har ligget på vent grunnet avklaring rundt finansiering og gjennomføring av løsninger for vann og avløp. Denne planen (samt alle andre reguleringsplaner innenfor Synnfjell Øst som har vært på høring) med tilhørende rekkefølgekrav la til grunn bruk av utbyggingsavtaler. Det har vært forsøk på en prosess med bruk av utbyggingsavtaler men dette har ikke førte frem og er lagt vekk. En ønsker nå en medfinansiering gjennom bruk av tilknytningsavgifter.

Som en følge av endringer vekk fra utbyggingsavtaler er det bla. et behov for å endre ordlyden i rekkefølgekravene knyttet til gjennomføring av VA- tiltak.

For å sikre tilstrekkelig juridisk grunnlag mht. krav om utbyggingsavtaler var samtlige felles vann og avløpstiltak knyttet til en plikt om gjennomføring innen et gitt tidspunkt/årstall.

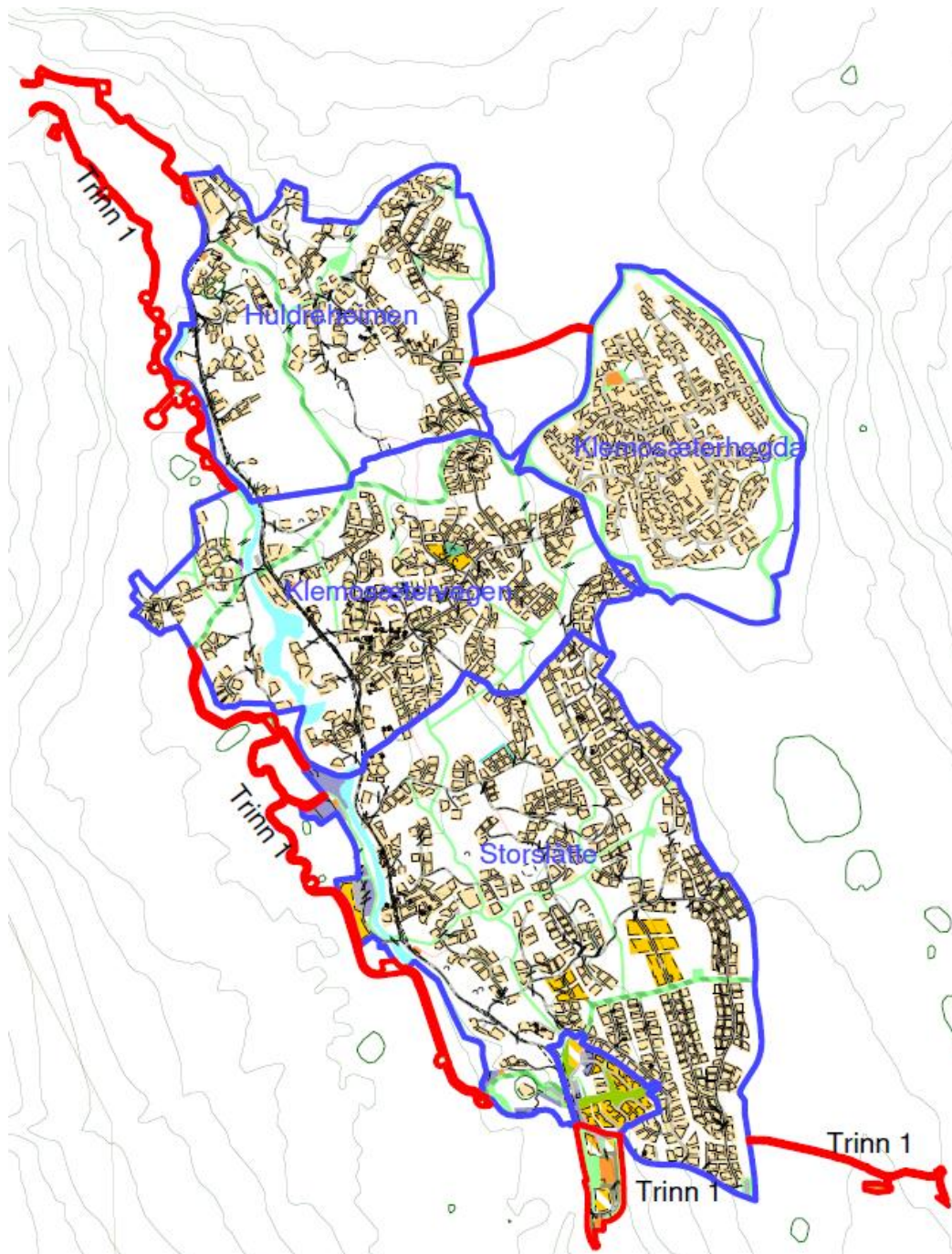
NLK ønsker nå i hovedsak å endre dette til gjennomføring før ny utbygging finner sted.

Dvs. vannkilde (uttak fra Synnfjorden) og nytt avløpsrensianlegg med tilhørende nødvendig ledningsnett angis med gjennomføring innen et gitt årstall for å sikre rask gjennomføring, da dette er tiltak som både er knyttet mot behov mht. eksisterende bebyggelse og utslippstillatelser mens øvrige tiltak som i all hovedsak er knyttet til nye fritidsboliger og nye næringsarealer blir kun knyttet opp mot ny utbygging.

PROBLEMSTILLING:

Trinn 1 planen ble startet opp og utarbeidet før tilliggende private reguleringsplaner for hytteområdene (Huldreheimen, Klemosæterhøgda, Klemosætervegen og Storslåttet). Trinn 1 planen er benyttet som grunnlag inn i omliggende «hytteplaner». Vi valgte denne løsningen da vi på det tidspunktet planarbeidet med trinn 1 ble startet ikke visste om de private omliggende planen ville komme eller ikke.

Nå har samtlige tilliggende planer kommet og vært på 2 høringsrunder jf. illustrasjon. Blå linje viser plangrenser for «hytteplaner» og rød linje viser plangrense for trinn 1 planen.



Vi ser at det blir utfordrende for 3. part å ha så mange planer å forholde seg til samt å se sammenhengen mellom planene særlig mht. løsninger for vann og avløp og turveinett. Vi spør derfor om det kan være mulig å innlemme detaljreguleringsplan vann og avløp og grønne fellestiltak trinn 1 inn i omliggende «hytteplaner». Dvs. strekninger med vann og avløpstraseer og tekniske tiltak og turvei/utfartsparkeringer legges inn i de planene som ligger inntil.

**Er det noe formelt hinder for å gjøre denne forenklingen?**

**Samtlige planer med tilhørende arealdisponeringer og føringer har vært ute til 2 høringsrunder og vi spør derfor videre om en slik sammenslåing av planer samt endring av rekkefølgekravene jf. omtale ovenfor vil utløse behov for en 3. gangs høring, eller om planene kan gå direkte til vedtak? Dette selvfølgelig forutsatt at det ikke blir andre endringer på arealdisponeringer og tilhørende føringer som følge av innspill gitt i 2. høringsrunde.**

#### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR VANN OG AVLØP OG GRØNNE FELLESTILTAK TRINN 4**

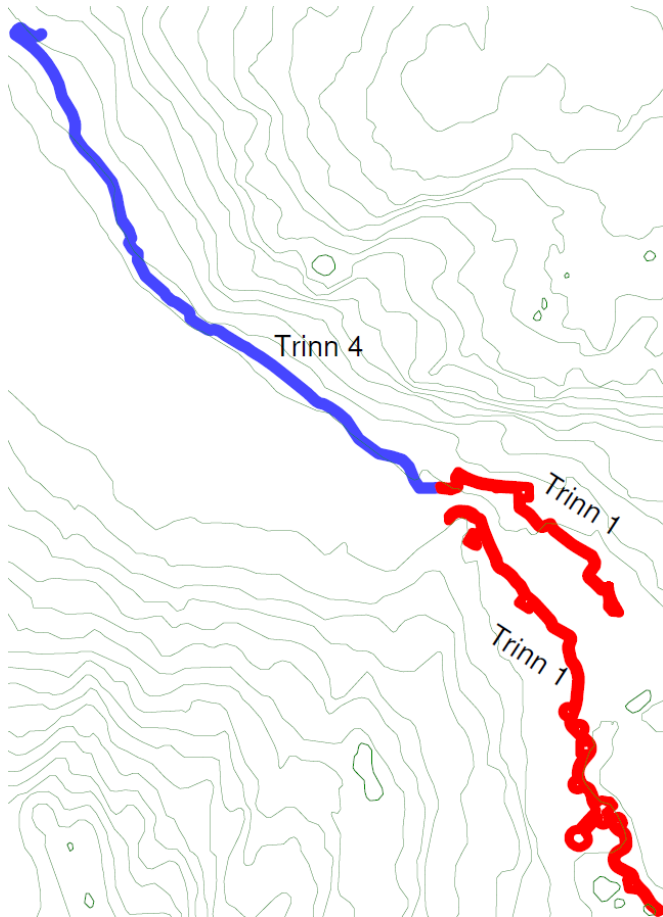
BAKGRUNN:

Reguleringsplan for VA og grønne fellestiltak trinn 4 er varslet med oppstart. Innspill knyttet til oppstartsvarselet vil bli behandlet med tilsvarende i prosessen frem mot 1. gangs høring.

Reguleringsplanen vil være i tråd med og en videreføring av revidert kommunedelplan der vannverkstomten blir flyttet i tråd med omtale ovenfor.

Vårt spørsmål knyttet til denne planen er mye likt spørsmålet om sammenslåing av planer ovenfor under trinn 1 planen. Nordre del av trinn 1 planen er fysisk løsrevet fra omliggende «hytteplaner» og vi ønsker å vurdere å sammenføre denne delen med trinn 4 planen jf. illustrasjon.





**Dersom vi gjør denne forenklingen vil det da være behov for et varsel om utvidet plangrense på trinn 4 planen, eller kan vi ta dette direkte inn ved 1. gangs høring av trinn 4 planen?**