

SYNNFJELL ØST – vann og avløp og grønne fellestiltak

**ORIENTERING TIL ALLE GRUNNEIERE I FJELLET MED
UTBYGGINGSINTERESSER**

27.04.2023

AGENDA INFORMASJONSMØTE FOR GRUNNEIERE MED UTBYGGINGSINTERESSER

Tema 1: Kommunedirektørens mandat for gjennomføring av felles VA-anlegg og grønne tiltak.

Tema 2: Gjennomgang av status mht. utbyggingsavtaler og reguleringsplaner.

Tema 3: Gjennomgang av kommunedirektørens forståelse av grunneiernes forslag til felles midlertidig vannkilde i Nylen.

Tema 4: Økonomisk konsekvens av grunneiernes alternativ med felles midlertidig vannkilde i Nylen.

Tema 5: Kommunedirektørens forslag til va-løsninger med byggetrinn.

Tema 6: Grønne fellestiltak – hvilke tiltak er med og hva er gjennomføringsorganets oppgaver.

Tema 7: Kommunedirektørens forslag til videre prosess.

Tema 8: Fremdrift.

Tema 1: KOMMUNEDIREKTØRENS MANDAT GITT AV VEDTAK SAK 71/21 24. JUNI I KOMMUNESTYRET.

Vedtaket i sak 71/21 legges til grunn for kommunedirektørens arbeid med va- løsninger innenfor kommunedelplanområdet Synnfjell Øst.

- Kommunestyret ber kommunedirektøren:
 - legge vekt på økonomi
 - legge vedlagt områdemodell (kommunal va-plan), til grunn for utarbeidelse av og forhandling om utbyggingsavtaler mht. felles vann- og avløpsløsninger i Synnfjell Øst.
 - avvente nye investeringer mht. vann- og avløpstiltak til utbyggingsavtaler er inngått eller avklart
 - benytte en finansieringsmodell basert på anleggsbidrag
- Kommunestyret gir formannskapet myndighet til å legge utbyggingsavtalene ut til høring.

Tema 2: GJENNOMGANG AV STATUS FOR UTBYGGINGSAVTALER

- Oppstart forhandlinger om utbyggingsavtaler høsten 2021.
- NLK har lagt til grunn at de som har vært i forhandlingene har hatt et mandat til å representere grunneierne innenfor de ulike reguleringsplanområdene.
- Høsten 2022 tar privat part i forhandlingsutvalget opp igjen Nylen som alternativ midlertidig vannkilde.
- Den 30.01.23 varslet adv. Børre Hagen, i brev form, på vegne av flertallet av grunneierne stopp i forhandlingene dersom Nylen ikke legges til grunn som midlertidig felles vannkilde.
- Den 13.03.23 bryter adv. Børre Hagen, i brev form, på vegne av grunneierne forhandlingene med NLK.
- **Kommunedirektørens vurdering er at det er enighet om:**
 - **at kommunal va- plan skal legges til grunn som permanent va- løsning for Synnfjell Øst.**
 - **at tiltakene skal finansieres gjennom anleggsbidrag avtalt gjennom utbyggingsavtaler.**
 - **grunnlaget for utbyggingsavtalen.**

Tema 2: GJENNOMGANG AV STATUS FOR UTBYGGINGSAVTALER

- 5 grunneiere med betydelige utbyggerinteresser ba om et møte med kommunedirektøren. Dette ble avholdt den 22.02.23. Her informerte de om deres ide med bruk av Nylen som midlertidig felles vannkilde og kommunal va-plan som endelig løsning.
- 6 grunneiere med betydelige utbyggingsinteresser ba om et møte med kommunedirektøren. Dette ble avholdt den 03.04.23. Her informerte de om deres ønske om å ikke benytte Nylen som felles midlertidig vannkilde, men gå direkte på kommunal va-løsning og om deres ønske om fremdrift.
- **Kommunedirektøren legger dermed til grunn at det er:**
 - **Enighet om kommunal va-løsning som permanent va-løsning for Synnfjell øst**
 - **Uenighet om bruk av midlertidig løsning.**

Tema 2: GJENNOMGANG AV STATUS REGULERINGSPLANER

- Synnfjellporten vedtatt (nesten ferdig utbygget).
- Klemosæterhøgda vedtatt. Planen må revideres mht. rekkefølgekrav.
- Huldreheimen og Storslåtte gjennomført 1. gangs høring – vedtak om 2. gangs høring.
- Klemosætervegen gjennomført 1. gangs høring og er klar for behandling i HU–LMT.
- Aassætra, Nylen og Spåtindområdet – foreløpig ikke innlevert til NLK for behandling mot 1. gangs høring.
- Nysætra – har gjennomført oppstartsmøte.
- Gråberga – har ikke hatt oppstartsmøte.

Tema 2: GJENNOMGANG AV STATUS REGULERINGSPLANER

Den 14. feb. 2023 vedtar HU-LMT at alle reguleringsplaner innenfor Synnfjell øst skal avvente videre behandling inntil va-løsninger er avklart.

- Begrunnelse for vedtaket er sammenhengen mellom utbyggingsavtaler og reguleringsplaner:
 - Utbyggingsavtaler kan kun benyttes til å sikre gjennomføring av tiltak som er regulert gjennom arealplaner.
 - Alle tiltakene skal både være arealfestet (på plankartet) og både inneha en beskrivelse (bestemmelse) av tiltaket og en tidfesting av gjennomføring av tiltaket i forhold til annen utbygging (rekkefølgekrav).
 - Utbyggingsavtalene har ikke anledning til å endre tiltak, fjerne eller legge til tiltak utover det som er beskrevet i reguleringsplanene.

Tema 3: GJENNOMGANG AV KOMMUNEDIREKTØRENS FORSTÅELSE AV GRUNNEIERNES FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FELLES VANNKILDE I NYLEN

Grunneiernes bakgrunn og mål oppfattes å være:

- Kommunal løsning blir for kostnadskrevenende med det resultat at det tar for lang tid før flertallet kan komme i gang med utbygging.
- Ønske om at flere skal komme i gang raskt, med mindre økonomisk risiko.
- Ønske om å tilrettelegge for 500 nye tomter på en rask og rimelig måte.
- Grunneierne ønsker å bidra til at den økonomiske risikoen til NLK reduseres.

Forutsetninger i innspillet oppfattes å være:

- Midlertidig løsning anslås av privat part å ha kapasitet til om lag 500 nye enheter.
- Midlertidig løsning er foreslått fullfinansiert av grunneiere og skal komme i tillegg til grunneiernes anleggsbidrag til permanent VA- løsning.
- Kommunal VA-løsning skal legges til grunn som permanent løsning.
- Anleggsbidragsmodellen skal benyttes som beskrevet der alle enheter er med og betaler komplett anleggsbidrag for permanent løsning.

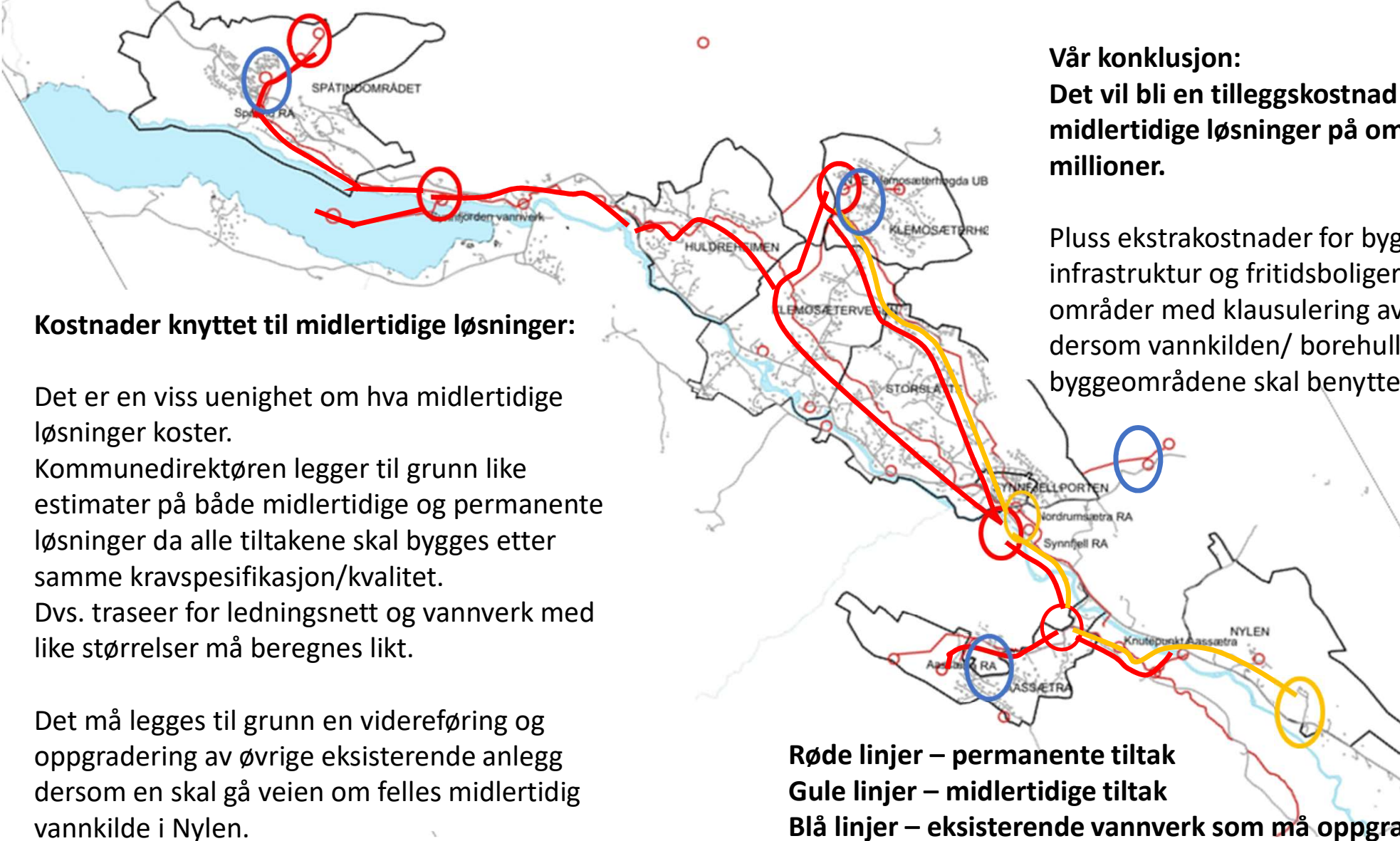
Tema 3: GJENNOMGANG AV KOMMUNEDIREKTØRENS FORSTÅELSE AV GRUNNEIERNES FORSLAG TIL MIDLERTIDIG FELLES VANNKILDE I NYLEN



Følgende ledningsnett og anlegg skal bygges, jf. grunneiernes forslag:

Røde linjer – permanente tiltak
Gule linjer – midlertidige tiltak

Tema 4 : ØKONOMISK KONSEKVENNS AV GRUNNEIERNES ALTERNATIV MED FELLES MIDLERTIDIG VANNKILDE I NYLEN



Kostnader knyttet til midlertidige løsninger:

Det er en viss uenighet om hva midlertidige løsninger koster.

Kommunedirektøren legger til grunn like estimater på både midlertidige og permanente løsninger da alle tiltakene skal bygges etter samme kravspesifikasjon/kvalitet.

Dvs. traseer for ledningsnett og vannverk med like størrelser må beregnes likt.

Det må legges til grunn en videreføring og oppgradering av øvrige eksisterende anlegg dersom en skal gå veien om felles midlertidig vannkilde i Nylen.

Vår konklusjon:

Det vil bli en tilleggskostnad på å benytte midlertidige løsninger på omlag 40 til 65 millioner.

Pluss ekstrakostnader for bygging av infrastruktur og fritidsboliger innenfor områder med klausulering av vannkildene, dersom vannkilden/ borehull innenfor byggeområdene skal benyttes/videreføres.

Tema 4: ØKONOMISK KONSEKVENNS AV GRUNNEIERENES ALTERNATIV MED FELLES MIDLERTIDIG VANNKILDE I NYLEN

Kommunedirektøren kan ikke anbefale å benytte Nylene som felles midlertidig vannkilde da det fremdeles er:

- usikkerhetsmomenter vedrørende vannkilden.
- usikkerhet vedrørende juridiske forhold.
- en betydelig ekstrakostnad for de totale investeringskostnadene.
- en økt belastning mht. driftskostnader.
- en vridning vekk fra Spåtind som satsningsområde.
- **Løsningen blir 40 – 65 mill. dyrere totalt sett.**

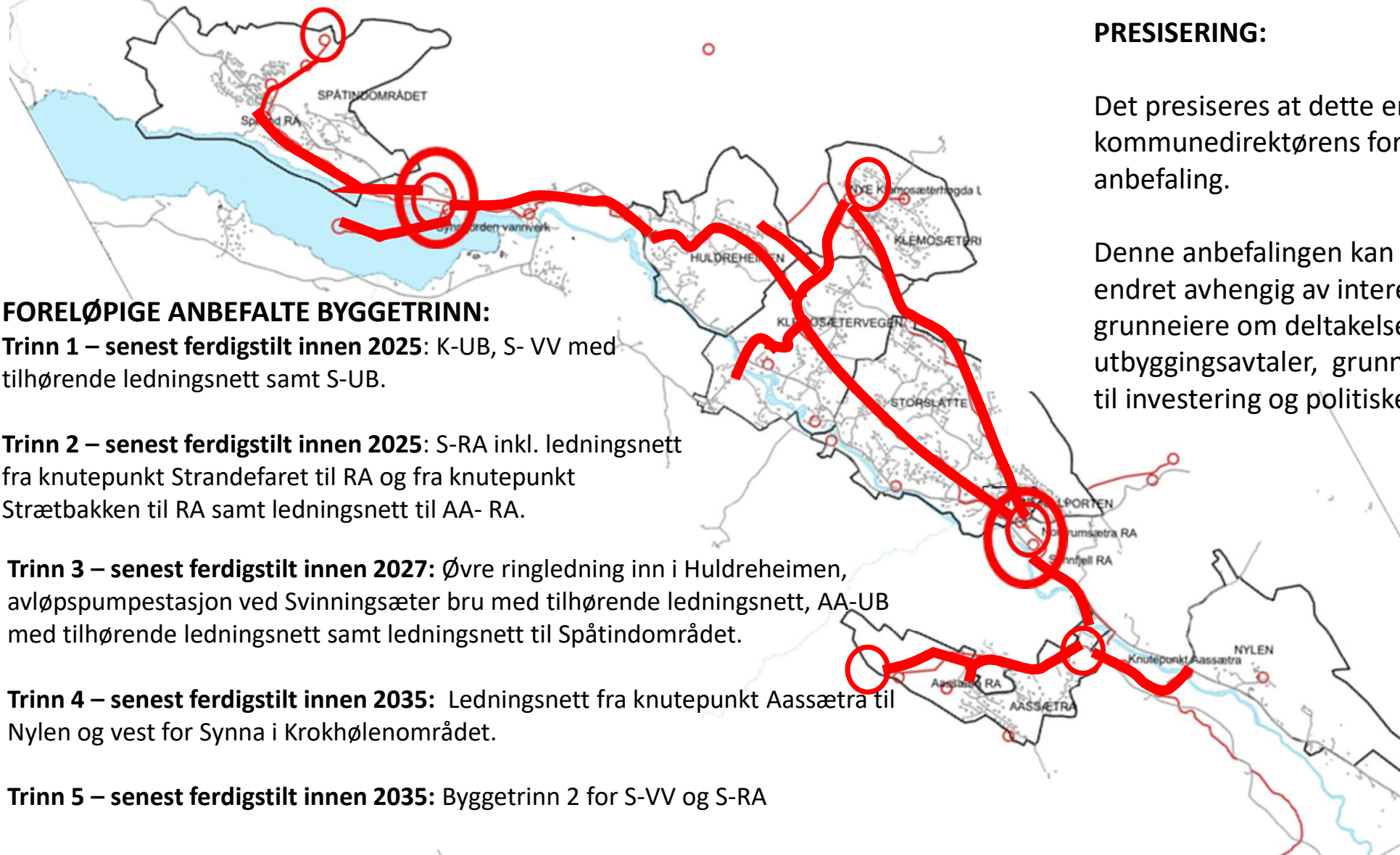
Kommunedirektøren anbefaler derfor en rask oppstart med gjennomføring av kun permanente løsninger.

Tema 5: KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VA-LØSNING OG BYGGETRINN

Rask oppstart anbefales for å:

- Imøtekomme grunneiernes behov for å komme i gang raskt.
- Løse kommunens utfordringer med dagens va-anlegg.
- Det er derfor forslått en justert prioritet og utbyggingstakt på utbygging av vann- og avløpstiltak.

Tema 5: KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VA-LØSNING OG BYGGETRINN



PRESISERING:

Det presiseres at dette er kommunedirektørens foreløpige anbefaling.

Denne anbefalingen kan f. eks. bli endret avhengig av interesse fra grunneiere om deltakelse i utbyggingsavtaler, grunneiernes vilje til investering og politiske vedtak.

FORELØPIGE ANBEFALTE BYGGETRINN:

Trinn 1 – senest ferdigstilt innen 2025: K-UB, S- VV med tilhørende ledningsnett samt S-UB.

Trinn 2 – senest ferdigstilt innen 2025: S-RA inkl. ledningsnett fra knutepunkt Strandefaret til RA og fra knutepunkt Strætbakken til RA samt ledningsnett til AA- RA.

Trinn 3 – senest ferdigstilt innen 2027: Øvre ringledning inn i Huldreheimen, avløpspumpe-stasjon ved Sviningsæter bru med tilhørende ledningsnett, AA-UB med tilhørende ledningsnett samt ledningsnett til Spåtindområdet.

Trinn 4 – senest ferdigstilt innen 2035: Ledningsnett fra knutepunkt Aassætra til Nylen og vest for Synna i Krokhølenområdet.

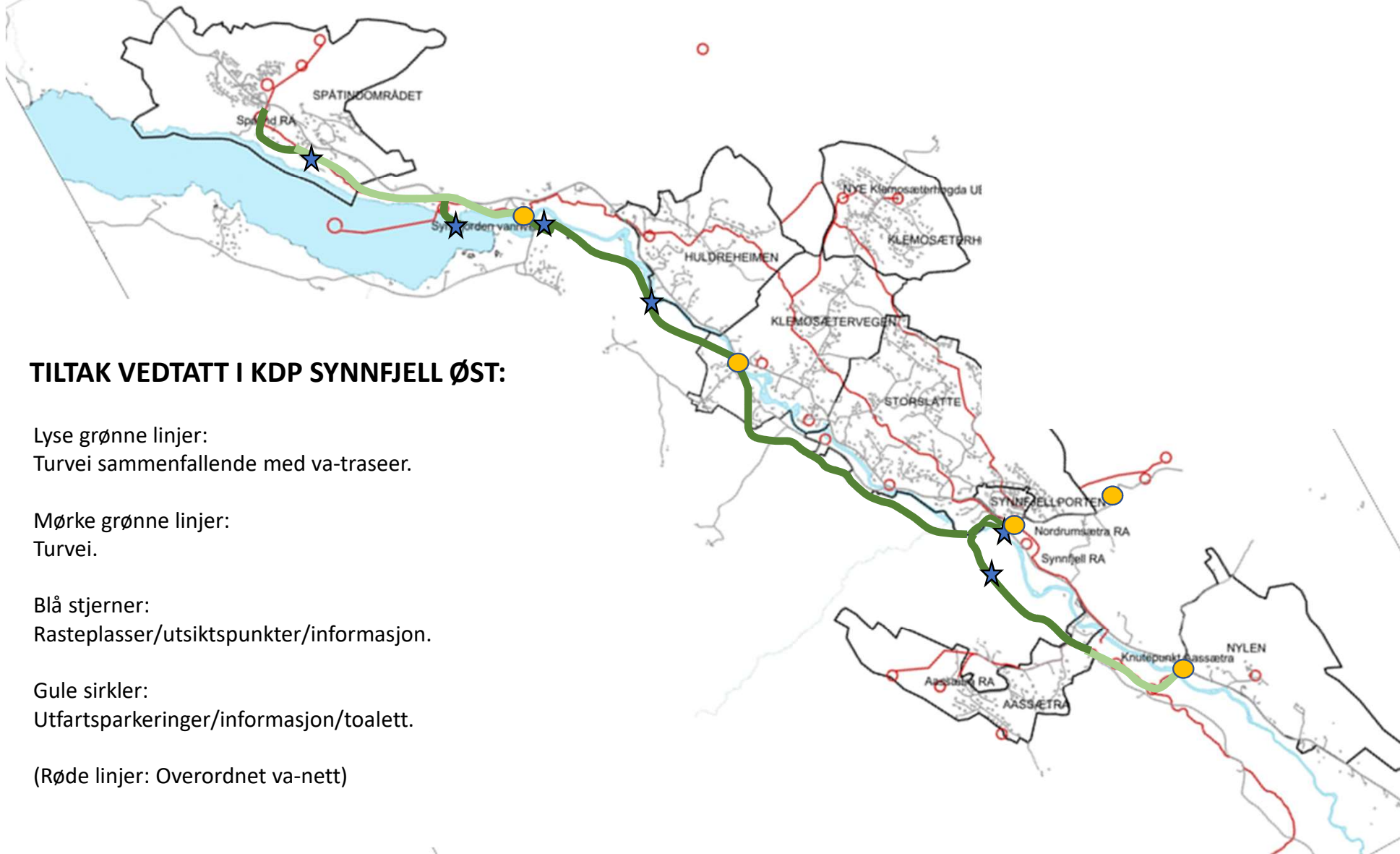
Trinn 5 – senest ferdigstilt innen 2035: Byggetrinn 2 for S-VV og S-RA

Tema 5: KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VA-LØSNING OG BYGGETRINN

I tillegg anbefaler kommunedirektøren følgende :

- Nylen gis muligheten til økt midlertidighet (anslått om lag 50 enheter) da resipienten Synna ikke skal benyttes av Aassætra.
- Løsninger for økt midlertidighet i Nylen og mulige løsninger for Gråberga tas direkte med reguleringsplanområdene.

Tema 6: GRØNNE FELLESTILTAK – HVILKE TILTAK ER MED



TILTAK VEDTATT I KDP SYNNEFJELL ØST:

Lyse grønne linjer:

Turvei sammenfallende med va-traseer.

Mørke grønne linjer:

Turvei.

Blå stjerner:

Rasteplasser/utsiktspunkter/informasjon.

Gule sirkler:

Utfartsparkeringer/informasjon/toalett.

(Røde linjer: Overordnet va-nett)

Tema 6: GRØNNE FELLESTILTAK – GJENNOMFØRINGSORGANETS OPPGAVER

Utbyggingsavtalene kan ikke slutføres før et gjennomføringsorgan er etablert og avtaler mellom organet og grunneiere er inngått.

- Gjennomføringsorganet skal:
 - Gjennomføre de vedtatte og regulerte tiltakene.
 - Bygge tiltakene i tråd med bestemmelser i reguleringsplanene.
 - Bygge tiltakene i en prioritert rekkefølge jf. rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanene.
- Gjennomføringsorganet har ikke anledning til å:
 - endre, fjerne eller legge til tiltak utover det som er beskrevet i reguleringsplanene.
 - benytte midler innkrevet gjennom utbyggingsavtalene til andre tiltak enn de som er vedtatt gjennom arealplaner og som er en del av utbyggingsavtalene.

Tema 7: KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VIDERE PROSESS

Kommunedirektøren går i dialog/forhandlinger med hvert enkelt planområde:

- Konsekvenser av anbefalt løsning gjennomgås i detalj.
- Forhandlinger om mulig enighet om utbyggingsavtaler med bla. følgende momenter:
 - Prinsippet om betaling av anleggsbidrag ved fradeling gjelder, men det skal forhandles om betalingstidspunkt for anleggsbidrag fra ikke fradelte tomter.
 - Avklaringer på internt va-nett der ledningsstrekene også skal benyttes av eksisterende bebyggelse.
- Det settes opp en møteplan for møter/forhandlinger i mai/juni/juli/august 2023.

Endelig anbefaling fra kommunedirektøren på rekkefølgekrav:

Signalene fra forhandlingene tas inn i en helhetsvurdering av mulig fremdrift på gjennomføring av tiltak før endelig anbefaling av rekkefølgekrav fremlegges for grunneiere og til politisk behandling.

Tema 8: FREMDRIFT MED SIKTE PÅ OPPSTART HYTTEBYGGING VÅREN 2024

| ANTATT TIDSPUNKT | PROSESS | TILTAK | KOMMENTAR |
|------------------|--|--|--|
| 3. Mai - 23 | Sak om bevilgning til bygging av K- UB | Ved evt. vedtak igangsettes byggeprosjektet | |
| Mai – Aug - 23 | Dialog og forhandlinger med det enkelte reguleringsplanområde | | Møteplan sendes ut innen medio mai. Alle grunneiere innenfor hvert reg.planområde blir invitert. |
| Juni - 23 | Sak om bevilgning til prosjektering av Synnfjorden VV, Synnfjell RA og tilhørende ledningsnett samt økt bemanning i adm. | Ved evt. vedtak igangsettes prosjektering av tiltakene og stillinger utlyses. | Bygging igangsettes ikke før utbyggingsavtaler er inngått. |
| Juli - 23 | Oppstart K-UB | | |
| Juni - Aug - 23 | Dialog med gjennomføringsorganet om organisering og gjennomføring av grønne fellestiltak. | Privat gjennomføringsorgan må være dokumentert opprettet senest 15. aug. 23. | |
| Aug – Nov - 23 | Behandling og slutføring av alle reguleringsplaner som er innsendt til NLK innenfor Synnfjell Øst | | |
| Sep - 23 | Sak om utbyggingsavtaler | Ved vedtak slutføres forhandlinger om utbyggingsavtalene. | Grunneieravtaler om grønne fellestiltak må foreligge. Utbyggingsavtaler og hvilke grunneiere som er med må være avklart. |
| Sep – Nov - 23 | Sluttforhandling av utbyggingsavtaler og høring av reguleringsplaner og utbyggingsavtaler | | |
| Des - 23 | Vedtak av utbyggingsavtaler og reguleringsplaner | | |
| Des -23 | Sak bevilgning til bygging av S-VV, S-RA og tilhørende ledningsnett | Ved evt. vedtak igangsettes byggeprosjektene | |
| Våren 24 | Mulig oppstart for byggesøknader for fritidsboliger | Det forutsetter at nødvendige va-løsninger er på plass før fradeling og tilknytning kan gis. | Hva som er nødvendige va-tiltak vil variere fra område til område og alle vil ikke komme i gang likt. |
| Jan - 25 | Ferdigstilt S-VV, K-UB, S-RA med tilhørende ledningsnett. | | |