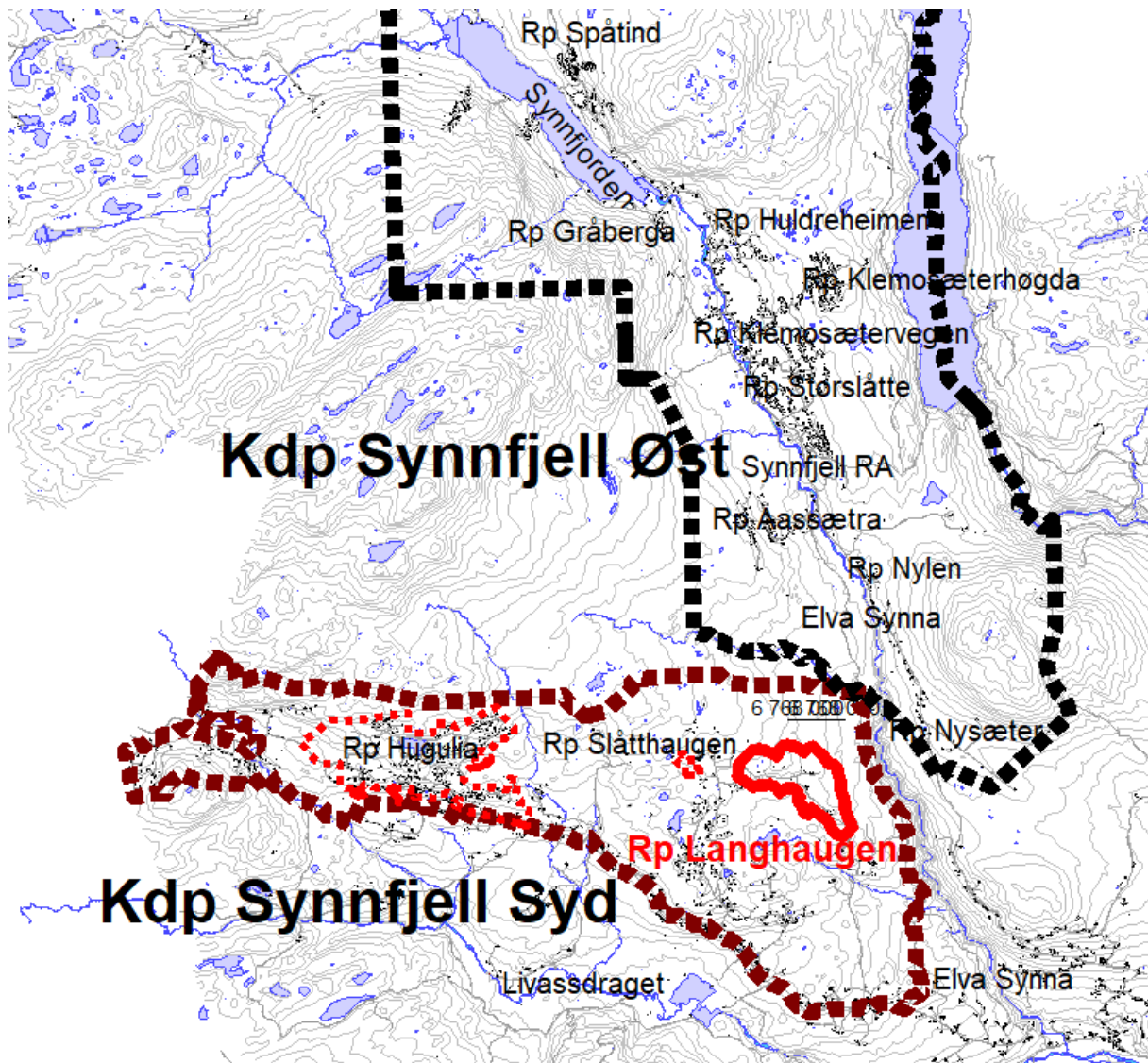


DETALJREGULERINGSPLAN LANGHAUGEN

PLANFORUM – 4 MARS 2025

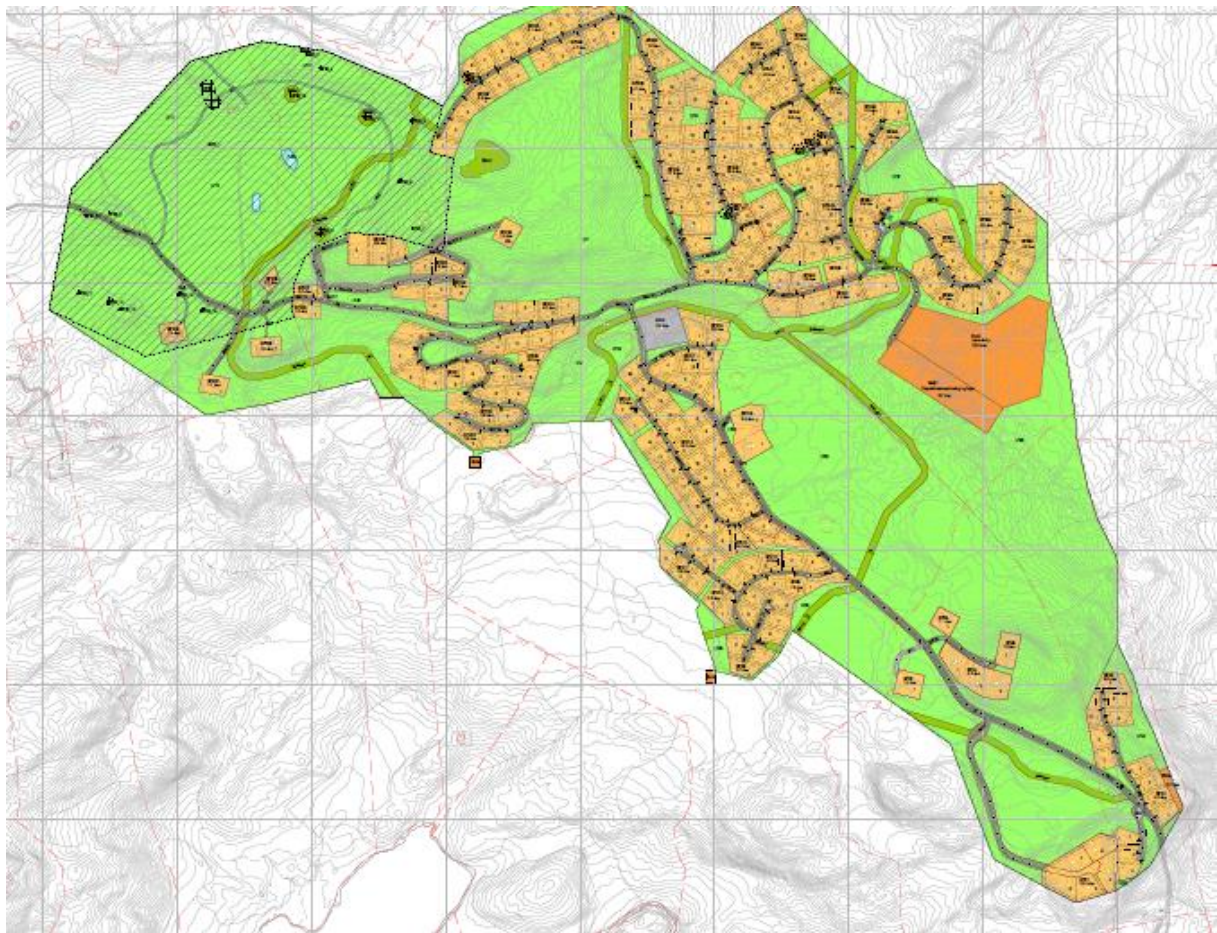
Info. og status.

Reguleringsplan med Plan ID 20160003 Detaljreguleringsplan Langhaugen ble varslet med oppstart tilbake i 2016. Planen er en plan for fritidsbebyggelse i Synnfjell Syd. Arealbruken er tråd med overordnet kommunedelplan Synnfjell Syd vedtatt i 2016. Det er lenge siden planen ble varslet med oppstart og vi ønsker derfor å gi litt informasjon om de prosesser som pågått siden 2016.



Kartskisse som viser hvor Langhaugen ligger i forhold til andre hyttefelt i Synnfjellet.

Utbygger leverte en reg.plan til behandling tilbake i 2019. Her ble det lagt til grunn en tradisjonell utbygging uten at vann og avløp var avklart.



Utsnitt av forslag til plankart.

Planen har etter dette vært gjennom flere revisjoner uten at den har blitt ferdigstilt frem mot høring. Dette er i hovedsak knyttet til løsninger for vann og avløp, men også konsept for utbygging.

Vann og avløpsløsninger:

Kommunedelplan Synnfjell Syd la til grunn at Langhaugen skal bygges ut med tilrettelagt vann og avløp der det i så stor grad som mulig skulle være felles vann og avløpsløsninger. Men kommunedelplanen pekte ikke på hvilke løsninger som skulle legges til grunn.

Etter at kommunedelplanen ble vedtatt er det derfor gjennomført flere utredninger med bla. resipientvurderinger av både Livasselva og Synna (Norconsult, 2022) som begge kunne vært aktuelle mht. utbygging i Langhaugen. Begge elvene har i hovedsak tilstandsklasse svært god, men det ble beregnet at begge elvene har noe resipientrestkapasitet. Men NLK vurderer det dithen at Livasselva ikke er egnet for Langhaugen da dette vil kreve omfattende ledningsnett med pumpeløsninger for å føre avløp i denne retningen. Dette er vurdert å være for inngripende både mht. terrenginngrep og kostnader i etablering og drift.

Dermed er det kun Synna som evt. er aktuell som resipient. Den ledige kapasiteten i Synna må deles med eksisterende og evt. nye utbyggingsområde sør for overføringstunnelen til Dokksfløy og Randsfjorden.

Det er gjennomført både prøveboring etter vann med tilhørende prøvepumping samt undersøkelser av egnethet av eksisterende masser for evt. håndtering/infiltrasjon av avløp. Det er vurdert bruk av felles tette tanker.

Det er også vurdert om Langhaugen bør knyttes sammen med Synnfjell Øst og felles kommunale løsninger der avløp knyttes til Synnfjell RA med Randsfjorden som resipient og felles tilgang på vann fra Synnfjorden.

Sistnevnte med sammenkobling mot Synnfjell Øst har vært vurdert som mest hensiktsmessig dersom en ønsker en større tradisjonell utbygging innenfor planområdet Langhaugen. Dette vil være et relativt krevende prosjekt både mht. terrenginngrep og kostnader.

Konsept for utbygging:

Kommunedelplan Synnfjell Syd legger til grunn tradisjonell utbygging av Langhaugen med enkelttomter med relativt store fritidsboliger. Men det ble i prosessene med kommunedelplan Synnfjell Syd og Øst diskutert ønske om alternative utbyggingskonsepter enten i form av tett utnytting med mer leilighetsbaserte løsninger og/eller tunløsninger samt mindre enheter og mindre tomter med f.eks. fellesarealer. Det er også diskutert og lagt noen føringer til hvordan NLK skal legge til rette for klimavennlig hytteutbygging.

Kommunedelplanene for Synnfjell Syd og Øst legger til sammen til rette for om lag 1500 enheter. De fleste planområdene i Synnfjell Øst er under regulering og i hovedsak er dette tradisjonell utnytting av arealer med unntak av reguleringsplanområdet Spåtind som vil inneha noe mer konsentrert utnytting med leilighetsbygg.

Det er en stor planreserve og administrasjonen er bekymret for at for mange sikter seg inn mot det samme markedet og at det er for lite fokus på klimaavtrykket utbyggingen kan medføre.

Administrasjonen har derfor utfordret flere planområder til å tenke annerledes mht. utbygging og vist til bla. veileder «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» utarbeidet av Kommunal- og distriktsdepartementet og prosjektet «klimapositivt hytteliv på Lyngna».

Administrasjonene mener bla. at det i Langhaugen ligger svært godt til rette for å tenke utradisjonelt både mht. at området har svært lite eksisterende infrastruktur (kun vei) og bebyggelse. Området innehar en stor variasjon i type terreng samt at grunneierne i området har inngått en samarbeidsavtale i et felles utbyggingsselskap.

Grunneierne i Langhaugen har grepet denne utfordringen og ønsker å undersøke hvorvidt det er et marked for alternative utbyggingsformer med mer klimavennlige fritidsboliger der en går litt mer tilbake til røttene for hytter i Norge.

Det er derfor utarbeidet følgende konsept:

«Få din egen hemmelige hytteperle på lag med naturen og klima».

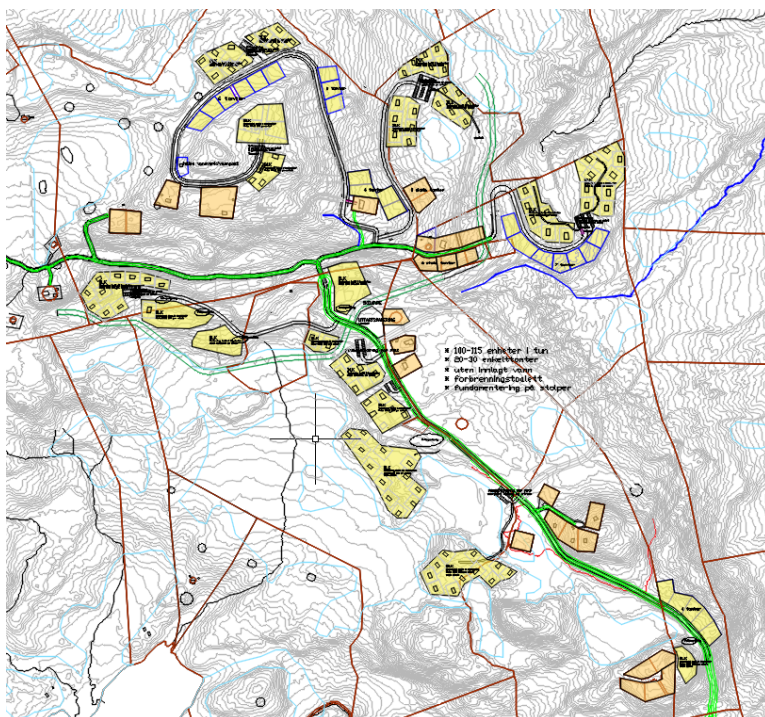
- Store sammenhengende grøntdrag gjennom planområdet.
- Tett utnytting der det bygges.
- I hovedsak tunbaserte løsninger.
- Ikke innlagt vann – kun felles vannposter fra felles vannkilde der ledningsnett blir lagt i felles adkomstveier.
- Avløp kun basert på forbrenningsløsninger.
- Mindre enheter, men med en viss avstand mellom boenhetene slik at hver enhet får opplevelsen av å være i naturen.

- Svært reduserte terrenginngrep – der det bla. legges føringer for at alle boenheter skal etableres på stolper og bevaring av natur/vegetasjon mellom bebyggelsen.
- Strøm lagt langsmed adkomstveier og ganglinjer.
- Enkelte felt uten strøm.
- Felles parkeringsarealer langsmed adkomstvei og kun gangveier til boenhetene.
- Tilrettelagt for el. biler med lademuligheter i carporter på parkeringsarealene.
- Lav inngangsbillett til hyttemarkedet både for hyttekjøper og grunneier.

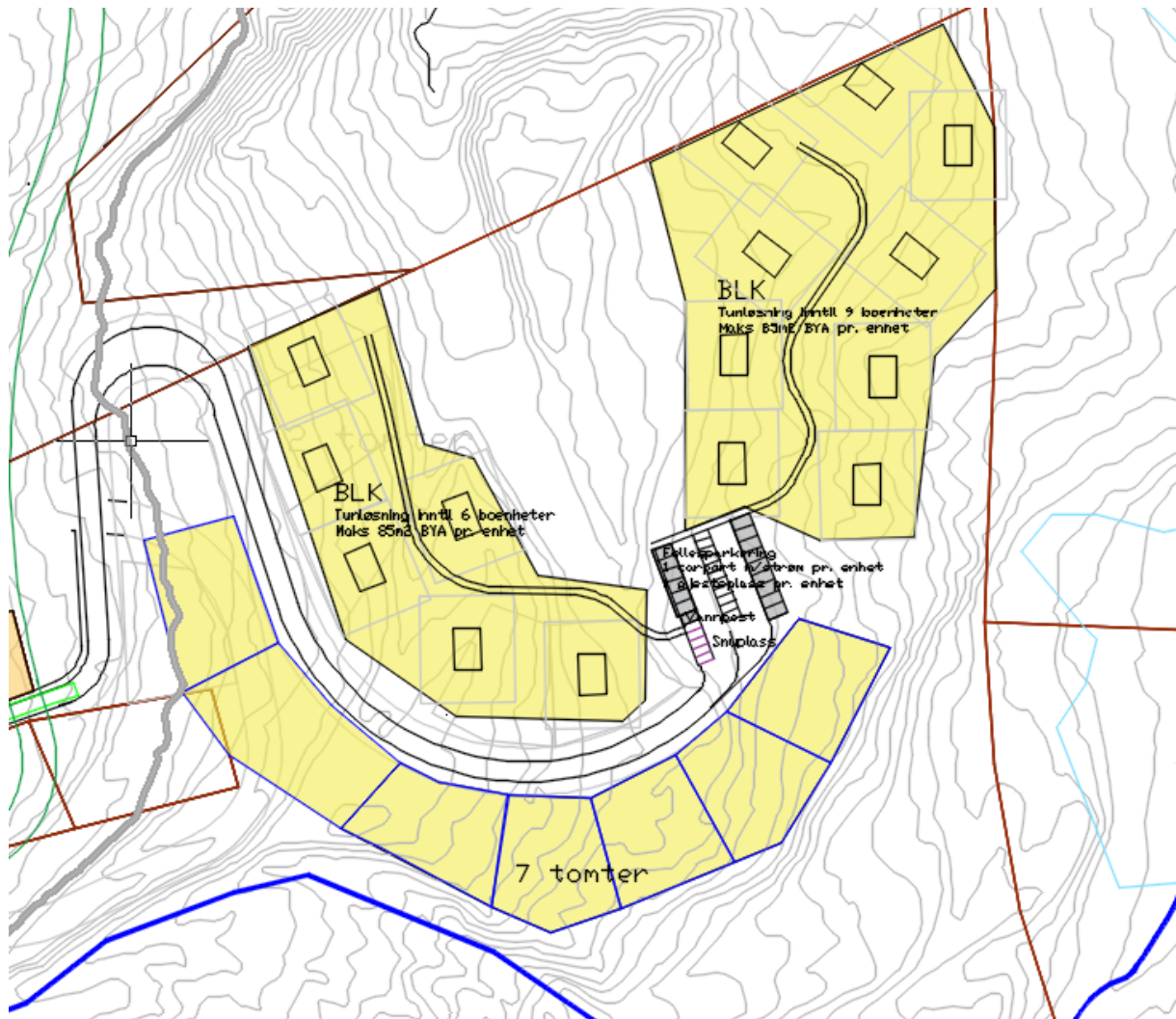
Det er foreløpig ikke tenkt i retning av leilighetsbygg da vi tror dette i større grad vil kreve mer tradisjonelle løsninger for både vann og avløpshåndtering samt at dette fort kan bli relativt store enheter som ruver i landskapet og som dermed bryter med konseptet om «gjemte» perler med naturen inn i stua.

Selv om vi ser at kommunal og distriktsdepartementet i utgangspunktet ikke anbefaler nye hyttefelt uten innlagt vann og avløp mener vi at dette kan være interessant å prøve ut i et område som Langhaugen. Gjennom det her fremlagte konseptet mener vi å ivareta rensekraft i forurensningsforskriften ved krav om forbrenningstolett. Vannkilden utredes etter Vannressursloven mht. kapasitet og etter Drikkevannsforskriften mht. klausulering av kildens forsyningsområde. En VA-plan utarbeides sammen med reguleringsplanen der hensynssoner for sikring av vannkilder, arealer for vannverk og traseer for vannforsyning frem til tappepunkt avklares. De ulike formålene reguleres i planen.

Foreløpig Ideskisse på konsept (hele planområdet):



Skisse som viser ett eksempelutsnitt



Våre spørsmål til planforum blir som følger:

1. Vi har tidligere vært i dialog om varianter av 0-utslipp og lavutslippshytter i Spåtindområdet der dette ble ansett som svært lite gjennomførbart og lite ønskelig da området bla. har eksisterende infrastruktur og bebyggelse med tradisjonelle løsninger for vann og avløpshåndtering. Det ble i Spåtindområdet lagt til grunn innlagt vann. Vi mener Langhaugen har bedre forutsetninger for beskrevet konsept og at løsningene er mer forutsigbare da en drar konseptet helt ut - uten tilrettelagte løsninger for innlagt vann. Vi ønsker å forhindre senere søknader om enkeltstående borehull etter vann og tette tanker med bla. bruk av klausuleringssoner rundt felles vannverk og forbud mot terrengarrangeringer utover felles veinett og parkeringsløsninger. Vi tror det vil være et marked for konseptet og er svært positive til at grunneierne i området ønsker å utfordre seg på dette.
Spørsmålene blir:
 - Hva tenker dere om forslått konsept?
 - Fallgruver?
 - Muligheter til å forhindre senere søknader om borehull og tette tanker. Vil klausulering og føringer om terrenginngrep være juridisk godt nok?
2. Har dere flere eksempler på liknende konsepter? Og finnes det støtteordninger til utvikling av et slikt konsept?