



PLANBESKRIVELSE

FOLLDAL KOMMUNE

Vedtatt i kommunestyret

14.02.2019

Kommuneplanens arealdel 2018 - 2028



Innhold

1. Innledning	2
1.1 Lovgrunnlag.....	2
1.2 Hovedmål for bruk og vern av arealene i Folldal	2
1.3 Dokumenter som utgjør kommuneplanens arealdel.....	2
2. Nasjonalparkkommune.....	3
3. Vurdering av gjeldende reguleringsplaner	4
4. Områder for bebyggelse og anlegg	8
4.1 Gjennomgang av eksisterende områder	8
4.2 Nye områder - vannkraftverk og damområder.....	11
5. Boligbebyggelse.....	13
5.1 Spredt boligbebyggelse i LNF-området.....	15
6. Fritidsbebyggelse.....	16
6.1 Nye områder for fritidsbebyggelse	17
6.2 Supplerende bestemmelser til regulerte hyttefelt	18
6.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-området	19
6.4 Nygruva, Nordre Geitryggen, Gammelsætra og Uppistuvegen	20
6.5 Ubebygde tomter i LNF-området.....	24
7 Utleiehytter på landbrukseiendommer.....	25
8 Hensynsoner	27
9 Konsekvensutredning	28
9.1 Endring av områder for bebyggelse og anlegg	29
9.2 Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt	30
9.3 Fritidsbebyggelse i LNF-området	32
9.4 Virkningen av den samlede arealbruksendringen for miljø og samfunn.....	32

1. Innledning

1.1 Lovgrunnlag

Det er plan- og bygningsloven som gir krav til og føringer for kommuneplaner. I henhold til lovens § 11-5 skal kommunen ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas. Videre gir plan- og bygningsloven regler for planprosessen og krav til utarbeidelse av plandokumenter.

1.2 Hovedmål for bruk og vern av arealene i Folldal

I Folldal skal vi forvalte og høste naturen slik at kvaliteten og produksjonsevnen bevares for framtiden.

1.3 Dokumenter som utgjør kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av følgende dokumenter:

- Arealplankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Juridisk bindende temakart for naturfarer
- Temakart for:
 - Landbruksfaglige hensyn
 - Mineralressurser
 - Fritidsbebyggelse i LNF-område
 - Spredt boligbebyggelse
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

2. Nasjonalparkkommune

Krav til nasjonalparkkommuner i kommuneplanens arealdel

Folldal kommune har status som nasjonalparkkommune. For å fortsatt være aktør under merkevaren Norges nasjonalparker, stilles det ulike kriterier. For utarbeidelse av kommuneplanens arealdel stilles følgende kriteria:

Fra Norges nasjonalparkkommuner og nasjonalparklandsbyer, datert 02.05.2017:

1.4: I kommuneplanens arealdel skal det tas hensyn til verneområdene og verneverdiene i områdene. Det må komme fram hvordan kommunen gjør dette ved bruk av arealformål og eventuelt hensynssoner.

Hensyn i kommuneplanens arealdel:

I kommuneplanens arealdel er kriteriet 1.4 ivaretatt på følgende måte:

- Alle verneområder i kommunen er avsatt med hensynssoner. Eventuelle søknader om tiltak innenfor sonen behandles av den aktuelle vernemyndighet.
- Hensynsone som omfatter nasjonalt villreinområde, seterområder og høyfjell er avsatt i kommuneplanen. Denne sonen dekker nesten hele kommunen bortsett fra hoveddalføret og Atndalen. Sonen ivaretar hensynet til villrein, kulturlandskap (seterområder, gruvedrift), friluftsliv og natur. Hensynsonen omfatter 86% av kommunens arealer.
- Arealer som er avsatt til bebyggelse og anlegg er lagt utenfor hensynsonene nevnt ovenfor. Innenfor hensynsonene beskrevet ovenfor er arealet avsatt til LNF-formål hvor oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring, må behandles som dispensasjon.

3. Vurdering av gjeldende reguleringsplaner

I henhold til plan- og bygningslovens §11-8 f, kan det benyttes hensynsone for hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret. For at denne hensynsonen kan benyttes skal kommunen vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. I tabell 1 nedenfor er alle gjeldende reguleringsplaner i kommunen gått igjennom og vurdert.

Nasjonale og regionale interesser – vurderingskriterier

For å kunne vurdere om reguleringsplanen er i samsvar med nasjonale og regionale interesser, er planen vurdert opp mot bestemmelser og hensynsoner i kommuneplanen. Da er det tatt utgangspunkt i at kommuneplanen samsvarer med nasjonale og regionale interesser. Konkret er den enkelte reguleringsplan vurdert opp mot følgende: kriterier

- Er det tatt hensyn til naturfarer (ras og skred, flom, høyspent, skytebane og gruveganger) i reguleringsplanen?
- Er det tatt hensyn til særlige hensyn (nasjonalt villreinområde, seterområder og områder med særlige hensyn til friluftsliv og bevaring av natur- og kulturmiljø) i reguleringsplanen?
- Er det manglende eller utgåtte bestemmelser hvor kommuneplanens bestemmelser skal supplere eller erstatte bestemmelsene i reguleringsplanen?

Tabell 1: Gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan	Naturfarer	Særlige hensyn	Supplerende bestemmelser	Samlet vurdering
B01 Nigardshø fjellgrend	Berøres av hensynsone for flom. Dette er ikke tatt inn i bebyggelsesplanen.			Bestemmelser i kommuneplanen supplerer bebyggelsesplanen.
R01 Folldal Sentrum	Berøres av hensynsone for flom. Dette er ikke tatt inn i planen.		Utdaterte og manglende bestemmelser.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R02 Boligfelt på Krokhaug			Utdaterte og manglende bestemmelser.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R03 Fall-lia hyttefelt			Mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad og utdaterte bestemmelser om vann og avløp.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.

R04 Lia hyttefelt			Mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad og utdaterte bestemmelser om vann og avløp.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R05 Industriområde I Folldal sentrum	Berøres av hensynsone for flom. Denne er ikke tatt med i planen.		Manglende og utdaterte bestemmelser.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R06 Industriområde II Folldal sentrum	Berøres av hensynsone for flom. Denne er ikke tatt med i planen.		Manglende og utdaterte bestemmelser.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R07 Brendryen/Sandtrøen hyttefelt			Mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad og utdaterte bestemmelser om vann og avløp.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R08 Dalholen hytteområde	Berøres av hensynsone for flom. Dette er ikke tatt inn i planen.		Bestemmelser om utnyttelsesgrad i planen skal gjelde foran de generelle bestemmelsene i kommuneplanen.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R09 Folldal gruver	Mangler hensynsone for høyspent og gruveganger.			Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R11 Streitlien hyttefelt	Berøres av hensynsone for flom. Denne er ikke tatt med i planen.		Bestemmelser om avløp er utdatert. Bestemmelser om utnyttelsesgrad legges inn i kommuneplanen.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R12 Detaljregulering for Brelin Næringsområde				H910 benyttes.
R13 Folldal kirkegård	Berøres av hensynsone for flom og høyspent. Disse er ikke tatt med i planen.			Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R16 Rondesyn hyttefelt				H910 benyttes.
R17 Hytteområdet Burstunet				H910 benyttes.

R18 Strømbu rasteplass	Berøres av hensynsone for flom. Denne er ikke tatt med i planen.			Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R19 Naustområde ved Marsjøen	Berøres av hensynsone for flom. Denne er ikke med i planen.	Berøres av hensynsone for særlige hensyn. Reguleringsplanen er ikke i konflikt med denne sonen.		Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R20 Haugan hyttefelt	Mangler hensynsone for høyspent.		Utdaterte bestemmelser for utnyttelsesgrad og vann og avløp.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R21 Folldal skole og idrettsanlegg	Berøres av hensynsone for flom. Denne sonen er ikke med i planen.			Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R22 Holhaugen innovasjonssenter			Utdaterte bestemmelser for utnyttelsegrad.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R23 Grimsmoen motorsportsbane				H910 benyttes.
R24 Verket hyttefelt	Berøres av hensynsone for flom og gruveganger. Er ikke i reguleringsplanen.		Bestemmelser om utnyttelsesgrad skal fortsatt gjelde. Legges inn i kommuneplanen.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R25 Folldal hyttegrend	Berøres av hensynsone for flom. Er ikke med i reguleringsplanen.		Bestemmelser om utnyttelsesgrad skal fortsatt gjelde. Legges inn i kommuneplanen.	Bestemmelser i kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
R26 FV29 Gang- og sykkelveg i Folldal sentrum				H910 benyttes.
R27 Grimsbu grustak				H910 benyttes.

R28 Grimsmoen grustak		Planen berøres av hensynsone H500, men er ikke i strid med denne sonen.		H910 benyttes.
R29 Nasjonalt turistvegsenter				H910 benyttes.
201401 Folldal sentrum				H910 benyttes
201601 Detaljregulering for Rondeblikk bolig- og fritidsområde				H910 benyttes.

4. Områder for bebyggelse og anlegg

I henhold til planstrategien og planprogram for planarbeidet, er det ikke behov for utleggelse av nye områder for bebyggelse og anlegg. Eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg er gjennomgått med tanke på følgende:

- Vurdering av områder som ikke er realisert. Bør områdene tas ut av planen og tilbakeføres til LNF-område? Bør områdene eventuelt flyttes eller endres?
- Vurdering av avgrensning av områdene avsatt til bebyggelse og anlegg. Bør områdene utvides eller endres i henhold til formålet med området?
- Innspill om endring i arealformål.

4.1 Gjennomgang av eksisterende områder

Område	Beskrivelse	Vurdering
A1 Dalholen sentrum	Omfatter boligområde på Dalholen, Fjellsyn camping, Dalen kyrkje, Dalen skule, Byggern og Joker, samt rom for utvidelse.	Avgrensning er justert i forhold til kommunal eiendom, topografi og aktsomhetskart for flom.
A2 Folldal sentrum (115/19)	Omfatter Folldal sentrum inkludert Verket og Egne Hjem.	Avgrensning ok. Ingen endring.
A3 Grimsbu sentrum (54/54)	Omfatter Grimsbu turistsenter, butikken og boligene mellom FV 29 og Kakkela.	Hele området er innenfor aktsomhetsområdet for flom. Ferdig utbygd. Ingen endring.
AA 1 Deponi (84/1/1)	Gammel søppelfylling	Avgrensning er justert i henhold til reell avgrensning (inngjerdet område) og eiendomsgrense for 84/1/4. Tatt med laguner for rensing.
B1 Boligfelt Grimsbu	Omfatter boligfeltet på Furumoen. Tomtedelingsplan.	Området er videreført uendret.
B2 Boligbebyggelse Kakkelkletten.	Nytt område for boligbebyggelse ved Kakkelkletten. Området ble avsatt ved forrige rullering. Grunneiere jobber med å få igangsatt reguleringsplanarbeid.	Området er videreført uendret.
B_F_FT 1 Kombinert område	Kombinert boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og utleiehytter sørvest for Stormoegga. Grunneierne har ingen konkrete planer for området, men ønsker at området fortsatt blir liggende i kommuneplanen. De ønsker samtaler med kommunen for å diskutere muligheter for området.	Området videreføres uendret i kommuneplanen. Dette med bakgrunn i at grunneierne ønsker å se på mulighetene for å utvikle området.

F1 Uregulert område for fritidsbebyggelse Dalholen (142/32)	Området ligger mellom de regulerte områdene for Dalholen hytteområde.	Da området ligger mellom arealene som er regulert til fritidsbebyggelse, videreføres området i kommuneplanen.
F2 Uregulert område for fritidsbebyggelse ved Lia hyttefelt. (55/87)	Er avsatt som en utvidelse av Lia hyttefelt. Grunneierne for området ønsker å beholde området i planen og foreslår at området for fritidsbebyggelse utvides mot sørvest for å få med områder med fine aktuelle hyttetomter.	Arealet som er avsatt til utvidelse av Lia hyttefelt videreføres i planen. Den foreslått utvidelsen mot sørvest tas ikke med da dette arealet kommer i konflikt med nasjonalt villreinområdet. Derimot justeres eksisterende område slik at det grenser inntil nasjonalt villreinområde.
F3 Fritidsbebyggelse Kakkelkletten (54/39)	Nytt område for fritidsbebyggelse avsatt ved forrige rullering. Grunneierne jobber med å få igangsatt reguleringsplanarbeid.	Området videreføres uendret.
F4 Grimsa/Myrbekken	Uregulert område for fritidsbebyggelse. Nesten ferdig utbygd. 3 ubebygde, fradelte tomter.	Området korrigeres slik at to tomter på vestsiden av fv 27 innlemmes i området. Tomtene er i henhold til tomtedelingsplan med i området.
FT 1 Brendryen camping	Området avsatt i kommuneplanen er ikke i henhold til eksisterende campingplass. Området ligger som en aktuell utvidelse av Brendryen camping. Omfatter også dyrka mark.	Avgrensningen endres slik at den samsvarer med eksisterende campingplass.
FT2 Rasteplass med informasjon og fotopunkt ved Bruegga.	Område ble avsatt til fritids- og turistformål ved forrige rullering. Ingen aktivitet i området.	Området videreføres uendret. Sees i sammenheng med området B_F_FT 1.
FT3 Campingplass veg Grimsa	Området blir brukt av camping biler/vogner. Ingen tilrettelegging.	Området er mye brukt og det er ønskelig at det tilrettelegges. Området videreføres uendret.
FT 4 Utleiehytter ved Stadsbuøyen	Det var planlagt etablering av utleiehytter i området. Dette er ikke realisert.	Etter innspill fra hjemmelshaver, Trond Våpenstad, tas området ut av planen og innlemmes i LNFB hvor spredt boligbebyggelse er tillatt.

I 1 Pelsdyranlegg Dalholen	Dette området er avsatt til industri i forbindelse med pelsdyrdrift. I dag brukes området til landbruksformål bortsett fra en laftehall.	Arealet tas ut av planen og tilbakeføres til LNF-område bortsett fra eiendom med laftehall. Denne eiendommen videreføres med næringsformål.
I 2 Næringsbebyggelse i tilknytning til Meierivegen.	Uregulert område med mye næringsaktivitet.	Området videreføres uendret i kommuneplanen.
I 2 Pelsdyranlegg Bruegga.	Dette området er avsatt til industri i forbindelse med pelsdyrdrift. I dag brukes området til landbruksformål.	Etter innspill fra hjemmelshaver, Anita Rønning, tas området ut av planen og tilbakeføres til LNF-område.
ID 1 Stormoegga Fritidspark	Uregulert området som inkluderer hoppbakkene, skileikanlegg, skiskytterstadion, servicebygg og lysløype.	Området utvides til også å omfatte eksisterende parkeringsplass
LH 1 Grimsmoen flyplass	Området som omfatter Grimsmoen flyplass inkludert rullebane.	Videreføres uendret i kommuneplanen.
RU 1 Massetak Dalholen.	Eksisterende masseuttak, ikke regulert.	Området utvides slik at den omfatter større deler av grusressursen. Avgrenses mot FV 29 og dyrka mark.
RU 2 Fjelluttak ved Kakelldalsvegen	Eksisterende fjelluttak, ikke regulert. Steinkvaliteten er ikke god nok til at det er aktuelt med utvidelse av fjelluttaket. Dette i henhold til tilbakemelding fra Folldal Maskin.	Området videreføres uendret i kommuneplanen.
RU 3 Grimsmoen grustak	Eksisterende grustak. Regulert.	Avgrensning justeres slik at den er i tråd med gjeldende reguleringsplan.
RU 4 Grimsbu grustak	Eksisterende grustak. Regulert.	Området videreføres uendret i kommuneplanen.
RU 5 Masseuttak ved Moan	Eksisterende masseuttak, ikke regulert. Kan være aktuelt med utvidelse i henhold til grunneier. Dette er del av en registrert grusresurs.	Avgrensning justeres i henhold til reell avgrensning. Legger inn rom for utvidelse som dekker større del av grusressursen.
RU 6 Masseuttak ved Moan	Planlagt massetak. Videreført fra arealdelen vedtatt i 2002.	Formålet slettes. Er dyrket areal. Erstattes av utvidelse av RU 5.
RU 7 Fjelluttak ved Moskardet	Eksisterende fjelluttak. Til elveforebygging. Det er ikke behov fra utvidelse i forhold til elveforebygging følge NVE. I henhold til Folldal Maskin er ikke steinkvaliteten god nok til at det aktuelt å utvide fjellttaket.	Avgrensning er korrigert slik at den passer med den virkelige avgrensningen av fjellttaket.

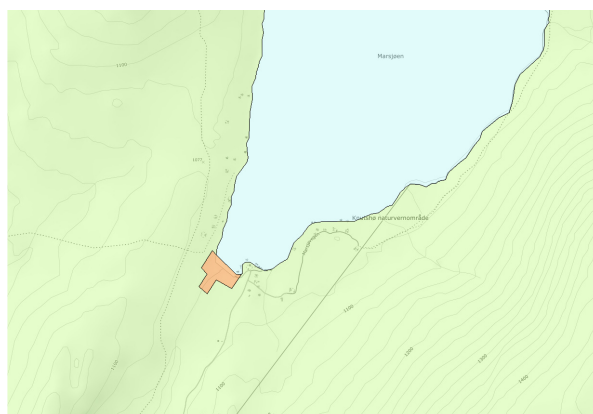
RU 8 Masseuttak ved Kjellsrud	Eksisterende massetak, ikke regulert. Er til privat bruk og vedlikehold Fossvegen.	Videreføres uendret i planen.
RU9 Masseuttak ved Stadsbuøyen	Eksisterende masseuttak, ikke regulert. Til privat bruk.	Avgrensning korrigeres til den virkelige avgrensningen av massetaket.
T 1 Folldal barnehage	Omfatter areal i tilknytning til Folldal barnehage.	Videreføres uendret i planen.
T2 Frankmotunet	Omfatter Frankmotunet med tilhørende bygninger og hundegård.	Videreføres uendret i planen.

4.2 Nye områder - vannkraftverk og damområder

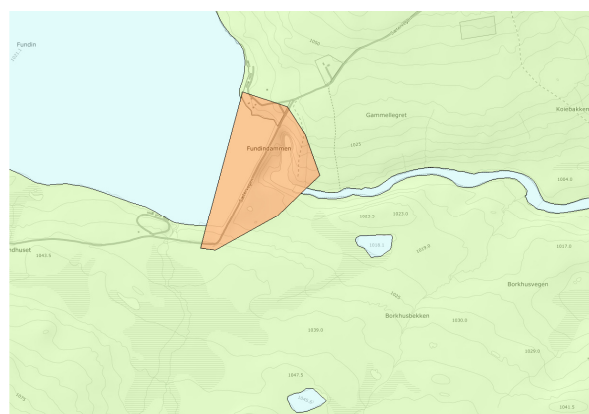
I henhold til innspill fra NVE legges eksisterende vannkraftverk og damområder inn i planen som «andre typer bebyggelse og anlegg». Som avgrensning for formålene er det brukt eiendomsgrenser eller avgrensning av anlegget. I Folldal kommune er det følgende anlegg som er lagt inn i planen:

- Damanlegg Marsjøen
- Damanlegg Fundin
- Damanlegg Markbulidammen
- Einunna kraftstasjon

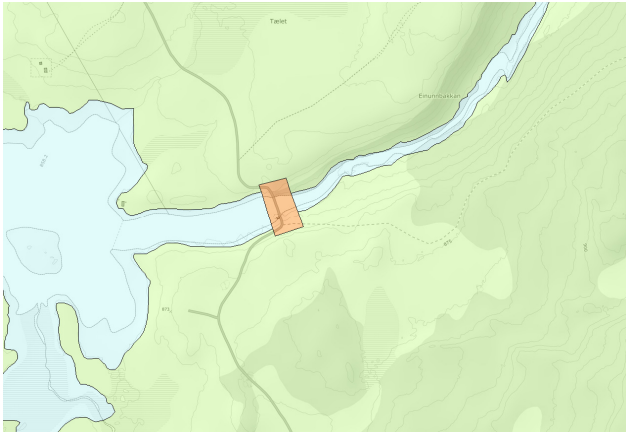
Damanlegg Marsjøen:



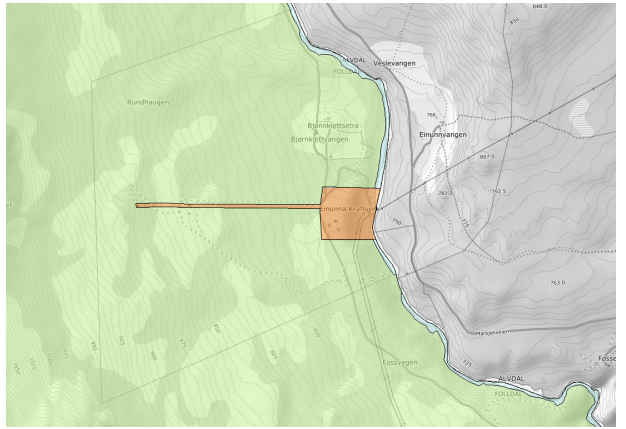
Damanlegg Fundin:



Damanlegg ved Markbulidammen:



Einunna kraftanlegg:



5. Boligbebyggelse

I Folldal kommune er det i alt 877 bolighus. Dette med våningshus på landbrukseiendommer inkludert. I gjennomsnitt bygges det ca. 2 boliger i Folldal hvert år. Da er ikke nye våningshus tatt med da disse faller inn under landbruksformålet. Det bygges nye boliger i både boligfelt og som spredt bebyggelse i LNF-område.

Boligtomt reserven i kommunen regnes ut i fra ledige tomter i regulerte boligfelt, boligfelt med tomtedelingsplan og antall tillatte nye spredte boliger i LNF-område.

Ledige tomter i LNF-B (spredt boligbebyggelse): 23

Ledige regulerte tomter: 61

Disse tomtene fordeles slik utover i kommunen:

Tabell 1: Boligtomt reserver i Folldal kommune.

Sted/type bolig	Ledige tomter/areal	Kommentar
Grimsbu		
Grimsbu boligfelt	18 ledige tomter ihht. tomtedelingsplan.	
Uregulert areal ved Kakellkletten.	333 da.	Regulering planlegges. Det er ikke klart hvor mange boligtomter som skal reguleres.
Spredt boligbygging i LNF-område (LNFB)	5 ledige tomter	
Krokhaug		
Boligfelt på Krokhaug	6 ledige tomter	Lite attraktive tomter
Spredt boligbygging i LNF-område (LNFB)	7 ledige tomter	
Folldal sentrum		
Regulerte tomter/tomtedelingsplan	24	Gjenværende tomter i Garbergåsen er lite attraktive.
Uregulert arealer avsatt til bebyggelse og anlegg	708 da	Arealet skal ikke bare dekke boligformål, men også tjenesteyting og næring.
Dalholen		
Tomter ihht. tomtedelingsplan	13	Ikke alle tomtene er like attraktive.
Uregulert areal avsatt til bebyggelse og anlegg	227 da	Arealet skal ikke bare dekke boligformål, men også tjenesteyting og næring.
Spredt boligbygging i LNF-område (LNFB)	10 ledige tomter	
Atndalen		
Spredt boligbygging i LNF-område (LNFB)	2 ledige tomter.	

Lokale og regionale føringer og rammer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

For en kommune som Folldal med lite utbyggingspress og synkende folketall sier retningslinjene følgende:

- I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

Kommuneplanens samfunnsdel:

I kommuneplanens samfunnsdel finnes strategier for boligbygging under «Økt bolyst og tilflytting». Her er det nevnt spredt boligbygging, attraktivt Folldal sentrum og aktive grender/nærmiljø. Konkretisert ønsker Folldal kommune ut i fra denne strategien å kunne tilby følgende boligtomter:

- Boligtomter tilknyttet Folldal sentrum og Krokhaug samt grendesentrene Grimsbu og Dalholen. Dette i regulerte områder for boligbebyggelse eller eksisterende boligområder med tomtedelingsplan.
- Mulighet for spredt boligbebyggelse i LNF-området.

Innspill:

- Unngå nedbygging av mineralressurser.
- Ledig kapasitet innenfor eksisterende bolig-, fritids- og næringsområder må synliggjøres som utgangspunkt for å vurdere behovet for nye utbyggingsområder.
- Nye utbyggingsområder bør vurderes i et klimaperspektiv.
- En boligtomt bør maksimalt være 2 mål.
- Anneks på boligtomter bør ha samme regler som for hytter, maks 2 anneks på maks 40m² BRA.
- Utbygging knyttet til tettsteder og kollektivakser bør prioriteres. Omfanget av spredt boligbygging bør begrenses og bygges om eksisterende grendesentre.
- Folldal må markedsføre seg som en attraktiv bokommune for pendlere til nabokommuner.

Vurdering:

Ut i fra oversikten over ledige boligtomter, har Folldal kommune innenfor gjeldende planverk, tilstrekkelig med boligtomter tilknyttet Folldal sentrum og Krokhaug samt grendesentrene. Selv om ikke alle tomtene er like attraktive, er det ledige tomter for alle områdene, samtidig som det er arealer som kan reguleres til boligformål. Det vurderes slik at det ikke er behov for å legge ut nye områder for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Folldal kommune har begrensede antall arbeidsplasser og det å kunne tilby attraktive boligtomter til personer som har arbeid i nabokommune, er viktig for å kunne opprettholde folketallet. Kommunen vil derfor legge ekstra til rette for spredt boligbygging og tillate forholdsvis romslige tomter. Dette for å kunne tilby eventuelle pendlere en type tomter som ikke finnes i nabokommunene. De Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging gir rom for spredt boligbebyggelse da kommunen har lite utbyggingspress og da kommunale myndigheter ønsker å øke bosettingen. For ytterligere vurdering se kapittel 4.1.

5.1 Spredt boligbebyggelse i LNF-området

I gjeldende arealdel er det avsatt relativt små begrensede områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt. Det er gitt bestemmelser om antall nye boliger som kan etableres i planperioden. Områdene er avsatt som leteområder, og det er ikke alle plasser innenfor områdene hvor det kan plasseres en boligtomt. Dette med tanke på hensynet til landbruk, flom, adkomst osv. Områdene i gjeldende plan gir derfor for store begrensninger i forhold til strategien om å legge til rette for spredt boligbebyggelse.

Kommunen ønsker å avsette områdene langs hoveddalføret og Atndalen som områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt. Dette er områder som ansees som utviklingsområder i Folldal. Områdene avgrenses av hensynsone H500, verneområder og det er ikke ønskelig at det etableres nye boliger høyre enn eksisterende bebyggelse. I tillegg tas arealer for dyrka jord, dyrkbar jord og viktige områder for mineralressurser ut av områder som avsattes til spredt boligbygging. Atndalen omfattes av viktige trekk og utviklingsområder for villrein i Regional plan for Rondane-Sølnkletten. Her legges områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Da det i arealplankartet kan være vanskelig å få oversikt over leteområder for spredt boligbygging, er det laget et temakart som kun viser disse områdene. Det skal bemerkes at dette leteområder og at lokaliseringvilkårene gitt i bestemmelsene til planen, skal vurderes i hvert tilfelle.

Områdene anses som leteområder og etablering av ny boligbebyggelse skal ikke komme i konflikt med:

- Landbruksfaglige hensyn herunder dyrka og dyrkbar jord.
- Kulturminner
- Sjeldne miljøverdier og rødlistearter
- Naturfarer som flom, skred og ras samt fare i nærheten av skytebaner og gamle gruveganger
- Mineralressurser
- Friluftsliv
- Nasjonalt villreinområde

I tillegg vil disse hensynene, stilles det krav til infrastruktur som adkomst og tilfredsstillende løsninger for vann og kloakk.

Nye bestemmelser:

Det lages nye bestemmelser som omfatter følgende:

- Maksimal tillatt størrelse på boligtomt settes til 5 da. Kommunen ønsker å kunne tilby romslige boligtomter for å kunne legge til rette for hobbyhusdyrhold og lignende. Størrelsen samsvarer med retningslinjer gitt i jordloven.
- Bestemmelse om avløp som henviser til forskrift om spredt avløp.
- Bebyggelsen skal tilkobles eksisterende vann- og avløpsanlegg der dette er hensiktsmessig.
- Det skal foreligge godkjenning av adkomst fra aktuell vegmyndighet.
- Det skal være mulighet for etablering av tilfredsstillende løsning for vei, vann og avløp. Det er ikke ønskelig å etablere nye boliger uten innlagt vann, avløp og veiadkomst.
- Lokaliseringvilkår som skal ivareta hensynene listet opp ovenfor.

6. Fritidsbebyggelse

I Folldal kommune er det totalt 574 bebygde fritidsboliger. Disse fordeles seg som vist i tabell 2. Tomtereserven for fritidsbebyggelse i kommunen regnes som regulerte fritidstomter som ikke er fradelt og bebygd, altså 221 stk. Ubebygde fritidstomter i LNF området regnes ikke med da det ikke er gitt at disse tillates bebygd (se kapittel 5.5 nedenfor).

Utfordringen i gjelde kommuneplan i forhold til fritidsbebyggelse er tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-område, såkalt spredt fritidsbebyggelse.

Fra planen ble vedtatt i 2011 fram til i dag er det gitt 72 dispensasjoner fra planen. Den største andelen av disse gjelder tiltak på spredt fritidsbebyggelse. For fritidsbebyggelse i LNF-område som er beliggende i nærheten av vei og eksisterende bebyggelse samt ikke er i konflikt med andre spesielle hensyn, er det ønskelig å etablere bestemmelser.

Type fritidsbebyggelse	Antall
Regulerte fritidstomter, bebygde	227
Regulerte fritidstomter, ikke fradelt eller bebygd	221
Fritidsbebyggelse i områder for bebyggelse og anlegg, ikke regulert	31
LNF-område, bebygd utenfor NVO*	182
LNF-område, bebygd innenfor NVO*	134
LNF-område, ubebygde	15
<i>*NVO = Nasjonalt villreinområde</i>	
Totalt	810 574 bebygde

Tabell 2: Fritidsbebyggelse i Folldal

Lokale, regionale og nasjonale føringer:

Det er de regionale planene for villrein som klart gir de strengeste føringene for utviklingen av fritidsbebyggelse i kommunen:

Regional plan for Rondane – Sørknetten (2015):

Sone 1 - Nasjonalt villreinområde:

Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse innenfor området. Det kan vurderes tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer utenfor regulert felt. Søknader behandles som dispensasjon uansett størrelse på tiltaket.

Sone 2 – Gravbekklien til kommunegrense Dovre sør for Folla:

Det tillates ikke nye hyttefelt, utvidelse eller fortetting av eksisterende hyttefelt ut over det som er godkjent i plan. Ø

Sone 4 – Utviklingssone i dalførene – hoveddalføret sør for Folla og Atndalen:

Ny fritidsbebyggelse bør legges i tilknytning til tettsted og grender med eksisterende infrastruktur. All hyttebygging bør som utgangspunkt skje i felt og med krav om reguleringsplan. Dagens tomterreserve nord for Atnsjøen regnes som god, og det bør ikke vurderes ny hytteutbygging før denne situasjonen endres.

Regional plan for Dovrefjellområde (2017):

NVO – Nasjonalt villreinområde:

Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse innenfor området. Det skal ikke gjøres større utvidelse av eksisterende hytter.

BSO – buffersone Kvitdalen:

Det kan vurderes tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer utenfor regulert felt. Søknader behandles som dispensasjon uansett størrelse på tiltaket.

BO – Bygdenære områder – hoveddalføret Nord for Folla til NVO:

Ingen føringer.

Samfunnsdelen:

Gir ingen spesielle føringer for ny fritidsbebyggelse.

Vurdering

Da det ikke er gitt noen klare føringer for fritidsbebyggelse i samfunnsdelen, er det ut i fra regionale føringer for fritidsbebyggelse samt vurderinger i den politiske styringsgruppa, satt opp strategier for utvikling av fritidsbebyggelse i kommunen. Strategiene er brukt for å vurdere innspill og utviklingen av spredt fritidsbebyggelse i LNF-området.

Strategier for vurdering av fritidsbebyggelse

- Ny fritidsbebyggelse skal skje i regulerte hyttefelt. Det er ønskelig at områder som i gjeldende plan er avsatt til fritidsbebyggelse realiseres før det legges ut nye områder. Det samme gjelder for regulerte tomter som ikke er bebygde.
- Det er ikke ønskelig med etablering av ny spredt fritidsbebyggelse.
- Eksisterende spredt fritidsbebyggelse i utviklingsområdene i dalbunnen, skal kunne oppdateres og utvikles i henhold til dagens krav til standard som medfører ønske om innlagt vann og etablering av avløp, samt høyere utnyttingsgrad.

6.1 Nye områder for fritidsbebyggelse

Innspill:

- Kommunen oppfordres til å ta ut eksisterende utbyggingsområder som ikke har vist seg å være attraktive for utbygging.
- De områdene som allerede er avsatt til bebyggelse og anlegg beholdes som dette. Det er spesielt viktig å bevare friområdene i kommunen og ikke legge ut nye hytteområder der det ikke finnes hytter i dag.

- Ønsker å få fradelt 10 hyttetomter tilknyttet gnr/bnr 173/1. Tomtene vil bli lagt i tilknytning til annen bebyggelse ved Gml. Atndalsvegen og adkomst fra tomtene blir fra denne. Tomtenes beliggenhet vil bli mellom Gml. Atndalsvegen og FV 27 og det ligger allerede hytter i dette området.
- Ønsker å omdisponere deler av skogeiendom gnr/bnr 79/9 til hyttefelt. Området som ønskes omdisponert strekker seg fra FV 27 og oppover bakken i Lomtjønnsaugen. Det ønskes oppført maks 10 hytter av enkel, diskre standard og som kun vil bli bygget på ett plan. Holvegen vil bli benyttet som adkomstveg.
- Ønsker å opprette byggefelt for fritidsbebyggelse ved Holen – «Holen hyttefelt» (Fallet). Ønsker mulighet for å opprette inntil 4 hyttetomter.

Vurdering:

Alle eksisterende områder for fritidsbebyggelse som ikke er realisert, er vurdert i forhold til avgrensning og om de fortsatt skal videreføres i planen. Etter en gjennomgang av områdene samt med bakgrunn av tilbakemelding fra grunneiere for de aktuelle områdene, vurderes det slik at alle områder avsatt til fritidsbebyggelse videreføres, se kapittel 3.1 for nærmere beskrivelse av vurderinger som er gjort for det enkelte område. Det vil si at i henhold til strategien for fritidsbebyggelse, første kulepunkt, er det ikke ønskelig eller behov for å legge ut nye områder for fritidsbebyggelse. Dette er også i tråd med retningslinjene for Regional plan for Rondane – Sølnekletten sone 4.

6.2 Supplerende bestemmelser til regulerte hyttefelt

I kommunen er det tre gamle regulerte hyttefelt som mangler bestemmelser om utnyttelsesgrad og flere hyttefelt mangler eller har utdaterte bestemmelser om vann og avløp. De lages derfor bestemmelser til kommuneplanen om vann, avløp og utnyttelsesgrad for fritidsbebyggelse. Bestemmelsene vil supplere bestemmelsene i reguleringsplanene

Innspill:

- Størrelsen på alle hytter i Folldal bør reguleres og det bør ikke være fritt fram å bygge store og luksuriøse hytter.
- Reglene for størrelser på hytter bør være de samme enten hytte ligger i hyttefelt eller ikke.
- Totalt bebyggbart areal bør være 160 m² og antall hus bør være 4.

Vurdering:

Kommunen ønsker å sette begrensninger på utnyttelsesgrad, men det skal være mulig å bygge romslige hytter med høy standard. Utnyttelsesgraden settes til 150 m² BRA som er noe større enn for spredt fritidsbebyggelse. Det tillates etablering av spredt avløp og innleggelse av vann i henhold til «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg (bolighus, hytter og lignende), Alvådal, Folldal, Os, Rendalen, Tolga og Tynset kommuner, Hedmark». Se bestemmelse B11.

6.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-området

I Folldal kommune er det i alt 182 fritidsboliger i LNF-området, hvorav 134 befinner seg innenfor nasjonalt villreinområde og 182 er utenfor. På temakart «Fritidsbebyggelse LNF» er fritidsboligenes plassering illustrert.

I gjeldende plan er det i LNF-område ikke tillatt med fritidsbebyggelse. Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse er behandlet som dispensasjoner. R28, R29 og R30 har gitt retningslinjer for dispensasjon.

Innspill:

- Det anbefales at kommunen vurderer å differensiere maksimalstørrelsen for hytter i ulike områder.
- Det tilrås at utvidelser av bygningsmassen for eksisterende fritidseiendommer i LNF-område innenfor nasjonalt villreinområde eller buffersone i regionalplaner for Rondane Sør-Innkletten fortsatt behandles som dispensasjon.
- For å kunne gi bestemmelser til eksisterende fritidsbebyggelse i LNF-områdene, er det krav om at omfang, dvs. antall enheter, og lokalisering er spesifisert.
- En del av gnr/bnr 171/1 bør etableres som område hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt.
- Grensen på 900 moh. bør økes til 950/1000 moh. fordi tregrensen har gått oppover.
- Maks areal for hyttetomter bør økes betydelig eller droppes.
- Tomtene for fritidsbebyggelsen bør ikke være for store. 2 mål bør være maks størrelse.
- Vakuumtoalett med tett tank burde kunne benyttes uten søknad da dette gir null forurensning. Å etablere felles infrastruktur for vann og avløp for gamle uregulerte områder er urealistisk.
- Det bør være begrensninger i bebygd areal på 120 m² evt. maks 150 m² på fritidsbebyggelsen.
- Det ønskes mindre begrensninger på antall bygninger og størrelsen på disse. Ønsker å kunne etablere et tun med to hytter hvor samlet areal ikke overstiger 120 m².
- Antall hus per tomt bør økes til 3 hus over 1000 moh. og 4 hus under 1000 moh. Husene bør være en hovedhytte, to anneks og et uthus.
- Størrelsen bør begrenses til 160 m² per eiendom. Hovedhytta bør kunne være 120 m² og anneksene bør kunne være på 40 m².

Vurdering:

Det lages bestemmelser for eksisterende fritidsbebyggelse som ikke kommer i konflikt med spesielle hensyn i kommunen. Til bestemmelsene vedlegges en liste over de eiendommene bestemmelsene skal gjelde for. Se forøvrig konsekvensutredninga i kapittel 8 for hvordan de enkelte tomtene er vurdert. Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor nasjonalt villreinområde skal fortsatt behandles som dispensasjon.

Det å bruke 900 moh. kote for å skille mellom ulike arealgrenser har ut i fra erfaringer med gjeldende plan og innspill til planarbeidet, ikke fungert slik den var tenkt. Grensen føles urettferdig og gjenspeiler ikke de hensynene som ligger bak de ulike arealbegrensningene. 900 moh. kote tas derfor ut av retningslinjene for dispensasjon og tas heller ikke med i bestemmelsene som skal gjelde der hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt. For å skille mellom ulike arealgrenser brukes grensa for nasjonalt villreinområdet som i mye større grad gjenspeiler hensynene for arealbegrensningene. For øvrig endres retningslinjene for dispensasjon slik at de samsvarer med Regional plan for Rondane-Sør-Innkletten.

For å vurdere hva som skal være tillatt på eksisterende og bebygde fritidseiendommer i LNF området som ikke kommer i konflikt med spesielle hensyn i kommune, er det tatt utgangspunkt i strategiene for fritidsbebyggelse ovenfor og innspill til planen. Det er vurdert slik:

Tomteutnyttelse:

Det tillates et totalt tillatt BRA på 140 m² per tomt. Dette ansees som tilstrekkelig for å kunne ivareta dagens krav til standard. Arealbegrensninger for uthus og anneks tas bort og det tillates etablering av to boenheter. Det tillates ikke deling av tomter. Hytteteier står friere til selv å bestemme hvordan hyttetomten skal utnyttes. Argumenter for å tillate to boenheter er følgende:

- Ved oppgradering av standard på små, gamle hytter kan man velge å beholde den gamle hytta uendret, og heller bygge en ny moderne hytte i tillegg så lenge dette er innafor totalt tillatt BRA.
- Det blir muligheter for å lage «generasjonshytter».
- Problemet med at det bygges anneks som innredes og brukes som selvstendige bruksenheter unngås.

Tomtestørrelse:

Totalt tillatt tomtestørrelse settes til 2 da. Dette vurderes som stort nok for en fritidseiendom.

Vann og avløp:

Der forholdene ligger til rette for det, kan det tillates innlagt vann og/eller etablering av avløp.

6.4 Nygruva, Nordre Geitryggen, Gammelsætra og Uppistuvegen

Nygruva, Nordre Geitryggen, Gammelsætra og Uppistuvegen er områder med en samling av fritidsbebyggelse hvor søknad om tiltak må behandles som dispensasjon. Områdene er innenfor LNF-område hvor fritidsbebyggelse ikke er tillatt. Det enkelte område er vurdert i forhold til hvilke mulighet det er for utvikling av fritidsbebyggelse i disse områdene i forhold til hvilke hensyn som må tas i de ulike områdene.

6.4.1 Nygruva



Nygruva er et område med tidligere gruveaktivitet. Anleggsbebyggelsen er fjernet bortsett fra bygning for arbeiderne som i dag brukes som en turisthytte og eies av Folldal turlag. I tillegg er det en åpen bu samt seks andre fritidstomter av varierende størrelse.

Nygruva ligger innenfor nasjonalt villreinområde og området er mye brukt som turområde både sommer og vinter.

Innspill:

- Det tilrås at utvidelser av bygningsmassen for eksisterende fritidseiendommer i LNF-område innenfor nasjonalt villreinområde eller buffersone i regionalplaner for Rondane Sør-Innkletten fortsatt behandles som dispensasjon.
- Samme regler som for hytter i LNF-området bør gjelde. I tillegg bør det settes krav om at bebyggelsen må tilpasses i utseende til de nærliggende kulturminner.
- Det foreslås at Nygruvvatnet «fredes» etter Plan- og bygningsloven. Dette med bakgrunn i rikt fugleliv. Ønsker begrensninger på bruk av vannet og antall bygg og størrelse på nåværende hytter.

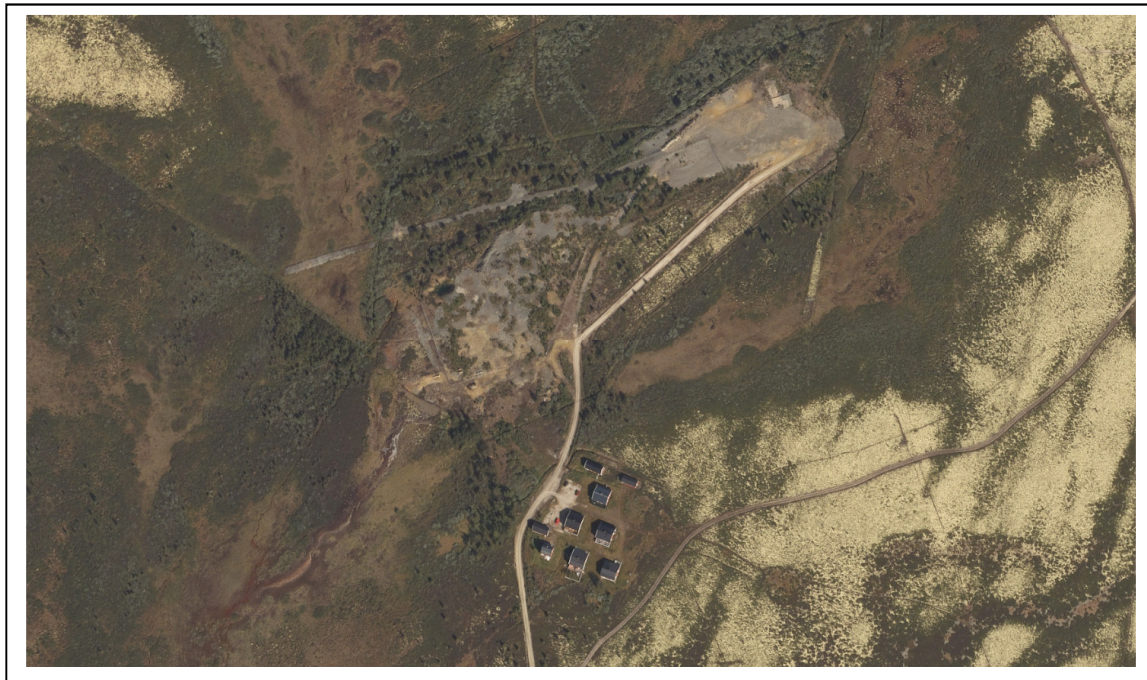
Vurdering:

Da området befinner seg innenfor nasjonalt villreinområde bør tiltak på fritidsbebyggelsen behandles som dispensasjon. Dette er i henhold til Regional plan for Rondane – Sør-Innkletten. For å kunne unngå dispensasjonsbehandling og kunne tillate at de minste hyttene kan bygge tilsvarende som de største i området, er det vurdert om området skal legges ut som fritidsbebyggelse og deretter reguleres. Det er konkludert med at dette blir for kostbart i forhold til antall hytter. Det at området ligger innenfor nasjonalt villreinområde vil uansett sette begrensninger for utviklingen. Søknad om tiltak på hyttetomtene i tilknytning til Nygruva må behandles som dispensasjon og vurderes opp mot retningslinjer og bestemmelser for hensynssone H500 og regional plan.

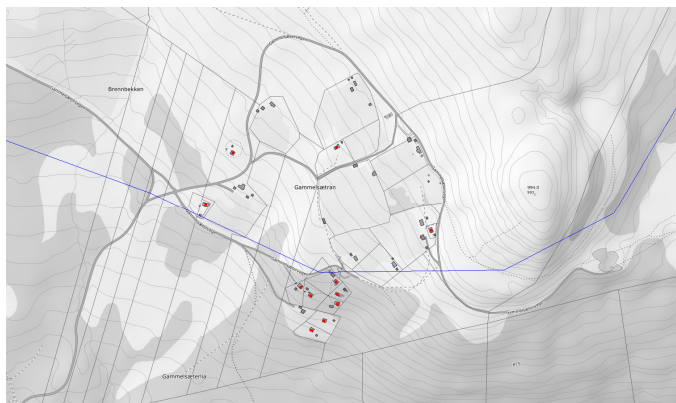
6.4.2 Nordre Geitryggen

Området som omfattes av Nordre Geitryggen gruver inneholder spor etter gruveaktivitet samt boligbebyggelse som ble brukt av arbeiderne ved gruva. Anleggsbebyggelsen i forbindelse med selve gruveaktiviteten er borte, men boligbebyggelsen er stort sett original og brukes i dag som fritidsbebyggelse. I gjeldende kommuneplan er arealet avsatt til LNF-området og hensynssone H500 med særlig hensyn til friluftsliv og bevaring av natur- og kulturmiljø, gjelder for området. Området er ikke regulert og eventuelle tiltak behandles som dispensasjon.

Folldal kommune ønsker at det ved søknad om tiltak skal tas ekstra hensyn til bygningenes kulturelle verdi i forbindelse med kommunens gruvehistorie. Gjeldende plansituasjon videreføres, LNF-formål og hensynssone H500. Det etableres retningslinjer til hensynssone H500 som krever at søknader skal forelegges kulturvernmyndigheter og at anlegg for vann og avløp skal etableres som fellesanlegg.



6.4.3 Gammelsætra



Gammelsætra er en seterrend hvor det i tillegg til seterbebyggelsen er i alt 11 hytter. I gjeldende plan må tiltak på fritidsbebyggelsen behandles som dispensasjon. Retningslinjene for dispensasjon gir øvre rammer for BRA på 80 eller 120 m² for henholdsvis over og under 900 moh. koten.

Grensen for nasjonalt villreinområde går igjennom seterrenda og vises med blå strek på bildet. Hyttene er markert med rødt.

Innspill:

- Dagens 900 meter grense bør økes til 950m.

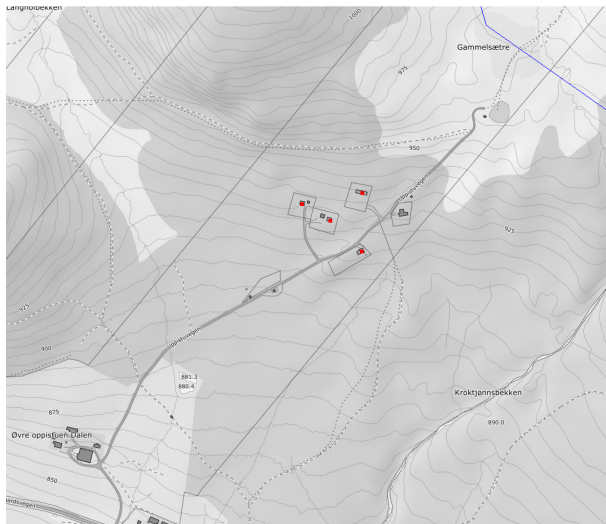
Vurdering:

Bakgrunnen for å vurdere fritidsbebyggelsen på Gammelsætra spesielt, er at grensen for 900 moh. går rett i gjennom området å gir ulike rammer for totalt tillatt størrelse på bebyggelsen. Dette har skapt en forskjellsbehandling av fritidsbebyggelse i et området som burde hatt like rammer.

Tilsvarende som for fritidsbebyggelse i forbindelse med Nygruva, er det vurdert om regulering av området kan være en løsning. Som for Nygruva er dette vurdert som for kostbart i forhold til antall hytter innenfor området.

Det konkluderes derfor med at fritidsbebyggelsen på Gammelsætra behandles på lik linje som øvrig spredt fritidsbebyggelse i LNF-området. Tiltak på fritidsbebyggelsen som er innenfor nasjonalt villreinområde må fortsatt behandles som dispensasjon, mens tiltak på fritidsbebyggelsen som ligger utenfor nasjonalt villreinområde er tillatt innenfor rammene gitt i bestemmelse B13-B14.

6.4.4 Uppistuvegen



I Uppistuvegen er det i alt 4 hytter og en bolig. I gjeldende plan må tiltak på fritidsbebyggelsen behandles som dispensasjon med øvre ramme for totalt tillatt BRA på 80 m². Det er stor variasjon i størrelsen på fritidsbebyggelsen.

Bebyggelsen ligger utenfor nasjonalt villreinområde, i tilknytning til eksisterende vei og i nærheten av landbruksbebyggelsen.

Innspill:

- Det føles urettferdig at dagens regelverk begrenser bygging på eiendommer i LNF-området over 900 moh., mens hytter i regulerte områder som også ligger over 900 moh. har andre regler. I uregulert hytteområde i Uppistuvegen er to av hyttene vesentlig større enn dagens regelverk tillater. Dette tilsier at regelverket bør korrigeres/endres.
- Dagens 900 meter grense bør økes til 950m.
- BRA ønskes endret til mulighet for 3 bygninger på til sammen 120 m². Hytte 80m², bod og anneks på 20m² hver.

Vurdering:

Fritidsbebyggelsen i Uppistuvegen vurderes på samme måte som øvrig fritidsbebyggelse i LNF-område. Da bebyggelsen er beliggende utenfor nasjonal villreinområde og i tilknytning til vei og i nærheten av eksisterende bebyggelse, og det vurderes at tiltak på eksisterende bebyggelse er tillatt innenfor rammene gitt i bestemmelse i kapittel 4.5.

6.5 Ubebygde tomter i LNF-området

I LNF-området er det inntil 25 ubebygde bolig/fritidstomter. Dette er gamle tomter fra før 1995 som er godkjent og fradelt, men aldri bebygde. Gjeldende kommuneplan gir ikke tillatelse til ny fritidsbebyggelse i LNF-område og søknad om å bebygge gamle ubebygde fritidstomter i LNF-område, er blitt behandlet som dispensasjon.

Innspill:

- Det bør settes en frist på for eksempel 3 år fra den nye kommuneplanen vedtas, for å kunne bygge på disse. Hvis ingen byggemelding er sendt innen fristen, vil tomta føres til hovedbruket (som LNF-område).

Vurdering:

Det åpnes ikke opp for at ubebygde fritidstomter i LNF-område kan bebygges. Den enkelte søknad skal fortsatt behandles som dispensasjon. Siden tomtene ble godkjent fradelt har grunnlaget for å tillate fradeling av fritidsbebyggelse endret seg. I gjeldende planverk er det ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse i LNF-område. Med dagens utbyggingspress og ønske om å bevare naturens ressursgrunnlag og uberørte områder, er det ikke alle de ubebygde tomtene som bør bebygges. Det å gi en frist for utbygging av tomtene kunne vært en måte å få rydde opp i de ubebygde tomtene på. Problemet er at kommunen ikke har hjemmel til å tvinge grunneiere til å føre tomten tilbake til hovedbruket og om tomten bør bebygges må fortsatt vurderes i det enkelte tilfellet.

Den enkelte dispensasjonssøknad skal vurderes opp mot hensynene listet opp nedenfor. Er ikke tiltaket i konflikt med disse hensynene, kan dispensasjon vurderes innvilget.

Hensyn:

- Nasjonalt villreinområde, seterområder og områder med særlige hensyn til natur og friluftsliv.
- Verneområder.
- Områder båndlagt etter drikkevannsforskriften.
- Fareområder for flom, ras og skred, gruveaktivitet, høyspent og skytebane.
- Landbruksfaglige hensyn som dyrka og dyrkbar jord.
- Avstand til vei og eksisterende bebyggelse.

7 Utleiehytter på landbrukseiendommer

Gjeldende kommuneplan har ingen spesielle bestemmelser som omfatter utleiehytter. Tiltak i forbindelse med oppsett av utleiehytter er hjemlet i plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5. Utleiehytter er å anse som gårdstilknyttet næringsvirksomhet og skal bidra til å styrke landbruksøkonomien. Det er ikke tillat å fradele utleiehytter som selvstendige fritidsbebyggelse.

Innspill:

Innspillene som er kommet inn i planprosessen går ut på følgende:

- Det kan gis en tidsfrist på 3 år for å løse ut de aktuelle hyttene som egne fritidseiendommer etter dispensasjon. Fristen bør settes til 3 år fra kommuneplanen vedtas.
- Ønske om å kunne fradele etter intensjonen og omdefinering av bruksstatus.
- Kunne fradele utleiehytter som aldri har vært brukt som utleiehytter og gitt inntekt til gården. Kostnader er ikke dekket av grunneier, men den som bruker hytta.
- Det er uheldig dersom utleiehytter endres til private fritidshus. Dette med bakgrunn i at Regionalplanen for Rondane-Sølnkletten prioriterer styrking av eksisterende næringsvirksomhet framfor etablering av private fritidshus.

Bakgrunn for problemstillingen

I Folldal er det totalt 146 bygninger som er registrert som utleiehytter i matrikkelen. De fleste av disse er bygd og brukt som utleiehytter og bidratt til å styrke landbruksøkonomien. Fram til 1974 var det ikke unormalt at det fra landbrukseiendommer ble delt i fra fritidseiendommer til familie og venner. 04.12.1974 vedtok bygningsrådet at: *«Bygging av hytter skal ikke foregå i enkeltgrunneiers regi, men i grupper av grunneiere som til sammen disponerer tilstrekkelige arealer.»* Konsekvensen av dette var at det ikke lenger ble tillatt med fradeling av fritidstomter i LNF-området. Dette førte til at det i noen tilfeller ble søkt om og gitt tillatelse til å oppføre utleiehytter, uten at hyttene ble leid ut eller bidro som ekstra inntekt til landbrukseiendommen. Hyttene ble og blir brukt som selvstendig fritidsbebyggelse. Dette skaper problemer ved generasjon-/eierskifte da oppsett og vedlikehold av utleiehyttene ofte er kostet av den som disponerer hytta og ikke grunneier. Det oppstår dermed et behov for å fradele utleiehytte som en selvstendig fritidseiendom.

Vurdering:

Med bakgrunn i vurderingene listet opp nedenfor åpnes det ikke for å kunne tillate fradeling av utleiehytter som selvstendig fritidsbebyggelse.

- I LNF-område er det ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse. I henhold til strategien for fritidsbebyggelse i kommunen, skal ny fritidsbebyggelse være i regulerte hyttefelt. Det å tillate fradeling av utleiehytter til selvstendig fritidsbebyggelse, vil ikke være i henhold til LNF-formålet eller strategien for fritidsbebyggelse.

- Jordloven kan nekte fradeling selv om behandling etter plan- og bygningsloven, dvs. kommuneplanen, tillater fradeling.
- Etter å ha undersøkt byggesøknadene til utleiehyttene hvor det har vært spørsmål om fradeling, finnes ingen dokumentasjon på at utleiehyttene som er bygget skal være noe annet enn utleiehytter. I mange av sakene er det også presisert at utleiehytta ikke tillates fradelt. Det at utleiehyttene er brukt som en selvstendig fritidsbolig og bekostet av andre enn grunneier, er ikke et argument for å tillate fradeling.
- Det er vanskelig å sette opp kriterier for hvilke utleiehytter som kan tillates fradelt og ikke. Da det i kommunen er 146 utleiehytter, kan det bli mange søknader om fradeling av utleiehytter.
- Å tillate fradeling av utleiehytter vil skape presedens og gi forventninger om at utleiehytter som bygges i dag også kan deles fra som selvstendig fritidsbebyggelse i framtiden.

8 Hensynsoner

Hensynsoner i planen samt vurderinger/endringer som er gjort, er beskrevet i tabell 3 nedenfor:

Tabell 3: Hensynsoner

Navn hensynssone	Beskrivelse	Vurdering/endringer
H500	Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv og landskap samt bevaring av natur- og kulturmiljø. Omfatter også nasjonalt villreinområde.	Avgrensningen er korrigert noe der det var avvik fra nasjonalt villreinområde. Dette gjelder strekningen mellom Folldal hyttegrennd og Lia hyttefelt samt Uppistuvegen og nord for Dalholen hytteområdet. Retningslinjer og bestemmelser er endret for å være i tråd med regionale planer for Dovrefjell og Rondane-Sølnkletten. Ovenfor Dalholen hytteområde, justeres grensen slik at gårdstunet på Nordlig samt eksisterende hytter kommer utenfor sonen. Arealet som legges utenfor sonen anses ikke som områder med særlige hensyn.
H720	Områder båndlagt etter lov om naturvern. Nasjonalparker, naturreservat og landskapsvernområder.	Grense for Frekmyr er justeres i henhold til vedtak om grensejustering. Ellers er avgrensningene videreført uendret da det ikke er andre kjente endringer for verneområdene siden gjeldende plan ble vedtatt.
H740	Områder båndlagt etter drikkevannsforskriften. Beskyttelsessoner for Dalen vassverk og Folldal/Krokhaug vannverk.	Buffersone rundt Grimsbu vannverk og vannkilde til Folldal Fjell Hotell er lagt inn. Her finnes det ikke vedtatte beskyttelsessoner, men buffersonene er ment for å synliggjøre drikkevanskildene. Øvrige soner videreføres uendret.
H310	Aktsomhetskart for skred og steinsprang.	Aktsomhetssoner for flomskred er tatt med i hensynssonen. I tillegg er hensynssonen tatt med for hele kommunen, ikke bare for utbyggingsområder. Ordlyd i bestemmelsen er endret for å gjøre den mer konkret og referere til gjeldende forskrifter og retningslinjer.
H320	Faresone for flom.	Faresone for flom i gjeldende plan erstattes med aktsomhetssone fra NVE kombinert med generelle avstandskrav i NVEs retningslinjer 2/2011 kap. 7.4. Ordlyd i bestemmelsene er endret for å gjøre den mer konkret og referere til gjeldende forskrifter og retningslinjer.

H360	Faresone skytebane	Videreføres uendret. Det er gitt bestemmelser til faresonen.
H370	Faresone høyspent	Det er lagt inn faresoner for høyspentledninger i kommunen. En buffer på 20 og 30 m er brukt. Størrelse på bufferen er beregnet ut i fra anbefalte verdier gitt i heftet «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg» utarbeidet av Statens strålevern.

9 Konsekvensutredning

Følgende endringer som er gjort i planen er konsekvens utredet:

- Nye områder med arealformål innenfor bebyggelse og anlegg.
- Endring av områder hvor spredt bebyggelse i LNF-område er tillat.
- Endring i bestemmelser som medfører endret ramme for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Endringene er vurdert opp mot følgende hensyn som er aktuelle i kommunen:

Hensyn	
Angitt hensynsone	• Ras og Skred • Flom • Gruveaktivitet • Skytebane
Båndlagte områder	• Lov om naturvern • Drikkevannsforskriften
Landbruksfaglige hensyn	• Dyrka jord • Dyrkbar jord • Driftshensyn
Særlige hensyn	• Nasjonalt villreinområde • Seterområder/kulturmiljø • Naturmiljø • Frilufthensyn
Friluftsområder	Etter kartlegging og verdsetting av friluftsområder

9.1 Endring av områder for bebyggelse og anlegg

9.1.1 Nye områder i tilknytning til kraftproduksjon

Navn område	Båndlagte områder:	Angitte hensyn (fare)	Landbruksfaglige hensyn	Særlige hensyn	Friluftsområder i hht. kartlegging og verdsetting av friluftsområder.
AA 2 Damanlegg Fundin	X			X	X
AA 3 Damanlegg Marsjøen				X	X
AA 4 Damanlegg Markbulidammen				X	
AA 5 Einunna kraftstasjon				X	X

Vurdering:

Alle områdene er beliggende innenfor hensynsonen som omfatter nasjonalt villrein område, seterområder og særlige natur og friluftshensyn. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med områder for bebyggelse og anlegg innenfor denne hensynsonen, men dette er et unntak da det her er snakk om eksisterende anlegg i tilknytning til kraftproduksjon. Bestemmelser og retningslinjene for hensynsonene vil være gjeldende.

9.1.2 Utvidelse eksisterende områder for bebyggelse og anlegg

Navn område	Båndlagte områder	Angitte hensyn (fare)	Landbruksfaglige hensyn	Særlige hensyn	Friluftsområder i hht. kartlegging og verdsetting av friluftsområder.
F2 Lia hyttefelt - utvidelse		X	X	X	
F4 Grimsa/Myrbekken - utvidelse					
FT 1 Brendryen camping endring av areal.		X	X		
RU1 Massetak på Dalholen - utvidelse		X			
RU 5 Massetak ved Moan - utvidelse			X		

Vurdering:

F2 Lia hyttefelt:

Den foreslåtte utvidelsen av Lia hyttefelt kommer i konflikt med nasjonalt villreinområde og dyrka jord. Disse konfliktfylte arealene tas ikke med i planen. Øvrig areal tas med. For områder som kan være utsatt for ras og skred gjelder bestemmelsene for disse hensynsonene.

F4 Grimsa/Myrbekken:

Utvidelsen er ikke i konflikt med noen av hensynene og tas med i planen.

FT 1 Brendryen camping:

Endringen utgjør en korleksjon av arealformålet slik at arealformålet utgjør eksisterende campingplass. Dyrka areal tas ut av området. Bestemmelser til hensynsone for flom vil være gjeldende. Endringen tas med i planen.

RU 1 Massetak på Dalholen:

Noe av utvidelsen er innafor områder hvor det kan være fare for flom. Bestemmelsene for hensynsone for flom er gjeldende. Utvidelsen er ikke i konflikt med andre hensyn og tas med i planen.

RU 5 Massetak ved Moan:

Massetaket er en utvidelse av eksisterende massetak for å utnytte eksisterende grusressurs. Utvidelsen er i konflikt med dyrkbar jord, men det anses viktigere å utnytte grusressursen da det gjelder utvidelse av et eksisterende grustak. Arealet som er i konflikt med dyrkbar jord er på 7 mål og er forholdsvis lite. Utvidelsen tas med i planen.

9.2 Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt

I tabellen nedenfor er det beskrevet hvordan de ulike hensynene er ivaretatt ved i forbindelse med hvilke områder som er avsatt til spredt boligbebyggelse.

Hensyn		Hvordan ivaretas dette i planen
Angitt hensynsone	• Ras og Skred • Flom • Gruveaktivitet • Skytebane	Områder hvor farene kan oppstå er avsatt med hensynsoner med tilhørende bestemmelser i planen.
Båndlagte områder	• Lov om naturvern • Drikkevannsforskriften	Området for spredt boligbebyggelse er lagt utenfor verneområder. Hensynsoner med tilhørende bestemmelser er avsatt for områder båndlagt etter drikkevannsforskriften.

Landbruksfaglige hensyn	• Dyrka jord • Dyrkbar jord • Driftshensyn	Områder for dyrkamark og dyrkbar jord tas ikke med i områder hvor det er tillatt med spredt boligbygging. Landbruksfaglige hensyn er ellers ivaretatt gjennom bestemmelser og temakart over dyrka og dyrkbar jord.
Særlige hensyn	• Nasjonalt villreinområde • Seterområder • Naturmiljø • Frilufthensyn	Område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt er lagt utenfor hensynsone som omfatter nasjonalt villreinområde, seterområder, naturmiljø og områder med særlige frilufthensyn. I tillegg ivaretas hensynet til frilufthensyn gjennom bestemmelser og henvisning til kartlegging og verdsetting av friluftsområder. I Atndalen legges områder hvor spredt boligbygging er tillatt i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
Friluftsområder	Etter kartlegging og verdsetting av friluftsområder	Hensynet er ivaretatt gjennom lokaliseringsvilkår for spredt boligbebyggelse, B2 pkt. d. Områder for hvor spredt boligbebyggelse er tillatt legges ikke høyere enn eksisterende bebyggelse eller langt fra eksisterende veier.

9.3 Fritidsbebyggelse i LNF-området

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNF område som det skal gis bestemmelser på i kommuneplan, er vurdert opp mot hensynene i kommunen. I Folldal kommune er fritidsbebyggelsen i LNF område spredt utover og det er derfor ikke hensiktsmessig å vurdere ulike områder. Hver fritidseiendom i LNF område er vurdert enkeltvis.

Beskrivelse av metode:

1. Fritidsbebyggelse innenfor nasjonalt villreinområde er tatt ut av lista over fritidseiendommer som bestemmelsene skal gjelde for. Tiltak på eksisterende fritidsbebyggelse i nasjonalt villreinområde skal behandles som dispensasjon.
2. Fritidstomter utenfor nasjonalt villreinområde er vurdert opp mot båndlagte områder, angitte hensyn, landbruksfaglige hensyn og beliggenhet i forhold til eksisterende annen bebyggelse og avstand til vei. Se vedlegg 1 med oversikt over alle tomter og vurdering.

Vurdering:

Båndlagte områder:

For fritidsbebyggelse innenfor naturvernområder og områder båndlagt etter drikkevannsforskriften, vil søknad om tiltak bli behandlet etter verneforskrift/drikkevannsforskriften. Ivaretas gjennom hensynsoner.

Angitte hensyn, fare:

Ivaretas gjennom hensynsoner med tilhørende bestemmelser. Det er ingen fritidsbebyggelse innenfor faresone for skytebane og gruveaktivitet.

Landbruksfaglige hensyn:

Ivaretas gjennom bestemmelser.

Lang avstand til vei/eksisterende bebyggelse:

Det er i alt 4 fritidstomter som er vurdert til å ligge langt fra eksisterende bebyggelse og vei. Det vurderes slik at disse fritidstomtene er beliggende i områder hvor hensynet til natur og friluftsliv bør prioriteres. Disse tomtene er derfor tatt ut av lista og tiltak må behandles som dispensasjon.

9.4 Virkningen av den samlede arealbruksendringen for miljø og samfunn

I henhold til forskrift om konsekvensutredning, er det krav om at virkningen den samlede arealbruksendringen har for miljø og samfunn, skal vurderes. Endringer som er gjort i planen som skal vurderes er:

- Endring av areal for områder for bebyggelse og anlegg
- Endring i omfang av spredt boligbygging

- Endring i bestemmelser for eksisterende spredt fritidsbebyggelse

Virkningene av endringene er vurdert opp mot miljø- og samfunnsforhold som er relevante for Folldal kommune:

- Virkning på lokalsamfunnet:
 - folketall
 - handel og næringsliv
- Virkning på miljø
 - Villrein
 - Naturmiljø og friluftsliv
 - Klima

9.4.1 Endring av områder for bebyggelse og anlegg

Størrelsen på arealendringene for områder for bebyggelse og anlegg er listet opp i tabellen nedenfor:

Område	Fritids-bebyggelse	Fritids- og turistformål	Næringsbebyggelse	Råstoffutvinning	Andre typer bebyggelse og anlegg
F2 Lia hyttefelt	173 da				
F4 Grimsa Myrbekken	43 da				
FT 1 Brendryen camping		-46 da			
I 1 Pelsdyranlegg Dalholen			-226 da		
I 3 Pelsdyranlegg Bruegga			-22 da		
RU 1 Massetak Dalholen				36 da	
RU 5 Massetak ved Moan				25 da	
RU 6 Massetak ved Moan				-40 da	
AA 2 Damanlegg Funding					116 da
AA 3 Damanlegg Marsjøen					19 da

AA 4 Damanlegg Markbulia					6 da
AA 5 Einunna kraftstasjon					36 da
Sum	216 da	-46 da	-248 da	21 da	177 da
Total arealendring for bebyggelse og anlegg:					120 da

Vurdering:

Ut i fra oversikten ovenfor er den totale arealendringen for bebyggelse og anlegg i planen 120 da. Da er areal for damanlegg og kraftstasjon tatt med i beregningene. Dette er ikke areal for nye anlegg, men omfatter eksisterende anlegg. Det er heller ikke lagt inn nye områder i planen og arealendringen som er gjort, kan ses på som rettinger i forhold til faktisk arealbruk og uttak av arealer som ikke lenger er aktuelle. Det vurderes slik at endringene i arealbruk ikke vil ha virkning av betydning for miljø og samfunn.

9.4.2 Endring av areal og bestemmelser for spredt boligbebyggelse

For å beskrive hvilke virkningen endringene i bestemmelsene for spredt boligbebyggelse vil ha, er det endringen i tillate nye boliger samt endringer i bestemmelser om utnyttelsesgrad og tomteareal, som er relevant. I forslag til ny plan tillates 30 nye boliger mot 23 i gjeldende plan, som gir en endring på 7 nye boliger. Ut i fra en totalt tillat tomtestørrelse som er gitt i forslag til nye bestemmelser, gir dette en endring av arealbruk på 35 da. Det er ikke endringer i bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det er gjort store endringer på areal hvor spredt boligbygging er tillatt, men det er samtidig gitt klarere og flere lokaliseringvilkår for å kunne forhindre bygging på lite aktuelle og sårbare områder.

Vurdering:

Endringen i bestemmelser for spredt boligbygging vil ha liten virkning for villrein og natur- og friluftsområder, da områdene for hvor det er tillat med spredt boligbebyggelse er lagt utenfor områdene for disse hensynene. Spredt boligbygging kan skape negativ virkning for miljøet i form av behov for privatbil. Samtidig er kollektivtilbudet i kommunen svært begrenset og behovet for privatbil vil være der nesten uansett hvor i kommunen du er bosatt. Områdene for spredt boligbygging er konsentrert langs hoveddalføret og Atndalen der hvor det i dag kjøres skolebuss.

Hvis endringen som er gjort i bestemmelsene rundt spredt boligbygging kan føre til 7 flere boliger i kommunen, vil dette ha store positive konsekvenser for lokalsamfunnet. Dette vil bidra til å øke folketallet og dermed trygge handel, håndverkere, servicetilbud og annen næringsvirksomhet.

9.4.3 Endring av bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse

Arealbruksendring:

Bestemmelsene som åpner for tiltak på spredt fritidsbebyggelse, gjelder kun for eksisterende og bebygde enheter og ikke nye eller ubebygde enheter. Tiltak som skjer innenfor tomtens eksisterende grenser, vil derfor ikke føre til endring av arealbruken da endringen i arealbruk allerede er skjedd. Arealet er som regel ikke en del av produksjonsgrunnlaget for landbruket eller tjener som områder for friluftsliv eller særlige naturkvaliteter.

I bestemmelsene er det gitt at maksimal tillatt størrelse på fritidseiendom er 2 da. Ut i fra oversikten over hvilke hytter som bestemmelsen gjelder for, er det i alt 107 hytter med mulighet for utvidelse. Den maksimale totale utvidelsen som kan framkomme, beregnet ut i fra de 107 fritidstomtenes registrerte areal, er 85 da. I tillegg er det 17 fritidstomter hvor areal ikke er registrert på grunn av manglende kartlegging. Det anslås at halvparten av disse har mulighet for utvidelse på inntil 1 da, som fører til en maksimal total utvidelse på 9 da. Oppsummert blir total maksimal mulighet for arealbruksendring 93 da.

Dette arealet vil være tilleggsareal til eksisterende tomter og vil ha minimal virkning for miljøet. Det vil si arealbruksendringen vil ikke berøre uberørte natur og friluftsområder samt landbruksareal i liten grad.

Utvidelse av utnyttelsesgrad og standard

Maksimal tillat bruksareal (BRA) for den enkelte hyttetomt er satt til 140 m² i bestemmelsene som skal gjelde for spredt fritidsbebyggelse. Ut i fra registrert eksisterende bruksareal på fritidsbebyggelsen bestemmelsene gjelder for, er det i alt 176 hytter som har mulighet for å utvide BRA. Total potensielt nytt bygningsvolum er 11 691 m² som gir et gjennomsnitt på 66 m² per fritidsbolig som har mulighet for utvidelse av BRA. I bestemmelsene er det også åpnet for innlagt vann og etablering av spredt avløp der dette er mulig. Bestemmelsene gir muligheter for økning av standarden på fritidsbebyggelsen.

Rapport nr. 3/2010 fra Østlandsforskning «Ringvirkninger av fritidsbebyggelse Kunnskapsstatus» sier følgende om ringvirkninger av fritidsbebyggelse:

- Høyere standar fører til økt bruk av fritidsbebyggelsen, da spesielt på vinterstid.
- Økt bruk av fritidsbebyggelsen fører til økt ferdsel. Gjennomsnittlig lengste avstand fra fritidsbebyggelsen som blir berørt er ca. 10 km på sommerstid og ca. 14 km på vinterstid.
- Store deler av ferdselen fra fritidseiendommer skjer på etablerte stier og i preparerte løyper.
- Utvidelse av fritidsbebyggelsen vil føre til økte inntekter for kommunen i form av eiendomsskatt.
- Bygging og bruk av fritidsbebyggelsen får positive konsekvenser for lokal handel og håndverkere.
- Økt bruk av fritidsbebyggelse kan gi økt behov av helse, pleie og omsorg.

Vurdering

Det at det tillates en økt standard på 184 fritidsboliger i LNF-området i Folldal vil gi økt ferdsel. Da økningen i ferdselen i hovedsak vil skje på etablerte stier og i preparerte løyper, vil den økte ferdselen ha begrenset virkning for villrein og andre særlige sårbare områder. Det er ikke tillat med nye fritidstomter, så den økte ferdselen vil skje i områder hvor det allerede er ferdsel.

Fritidsbebyggelsen som bestemmelsene gjelder for er lokalisert utenfor nasjonalt villreinområde og i nærhet til eksisterende bebyggelse og veinett.

En utvidelse av bebyggelsen og økt bruk vil gi positive konsekvenser for Folldalssamfunnet. Den vil føre til økt inntekt til kommunen via eiendomsskatt og økte inntekter og aktivitet for handelsstand, håndverkere og annet næringsliv. For en liten kommune som Folldal er dette viktige bidrag for å opprettholde folketallet, handel og andre næringstilbud.

Oppsummert vil endringer i kommuneplanen som omfatter spredt fritidsbebyggelse, føre til noe økt ferdsel men med begrenset virkning for villrein. For lokalsamfunnet vil endringen ha positive konsekvenser.

9.4.4 Oppsummering av den samlede virkning

Endringer som er gjort i planen omfatter ingen nye utbyggingsområder eller store endringer i hva som er tillatt av ny spredt bebyggelse. Økt standard på eksisterende fritidsbebyggelse vil ha liten innvirkningen på miljøet, men kan gi positive virkning for Folldal samfunnet.