



Tolga
kommune

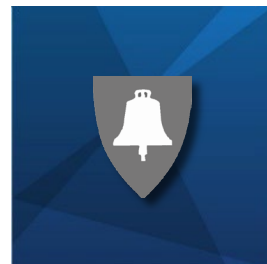
Vedlegg 9

UTREDNING

TOMTERESERVE FRITIDSBEBYGGELSE

Utredning utført som del av arbeidet med revidering av
Kommuneplanens arealdel 2024-2034

Sist oppdatert: 12.03.2024



Tolga
– kommune med tæl

DOKUMENTINFORMASJON

Tittel:	Kommuneplanens arealdel for Tolga 2024-2034 Utredning – Tomtereserve fritidsbebyggelse
Utgave/dato:	1 / 12.03.2024
Oppdragsgiver:	Tolga kommune
Forfattere:	Feste NordØst as
Prosjektleder:	Anja Øren Ryen
Prosjektmedarbeidere og kvalitetssikring:	
Arkivreferanse:	42059_Kommuneplanens arealdel Tolga
Plan-ID:	

1. FRITIDSBEBYGGELSE I KOMMUNEPLAN

1.1. INNLEDNING

Fritidsbebyggelse kan og vil gi flere positive ringvirkninger for et lokalsamfunn, dersom områder utvikles på riktig måte. Positive ringvirkninger kan f.eks. være økt sysselsetting i entreprenørbedrifter, og styrket grunnlag for det lokale handels-, servise og kulturtilbudet. Riktig måte vil f.eks. være at hyttene legges slik at det vil være naturlig for eierne å benytte seg av de lokale tilbudene som f.eks. matbutikk, framfor å kjøpe med seg mat fra byen.

Samtidig har vi i Norge bygd ned mange natur- og friluftsområder de siste åra, og hyttefelt er en stor bidragsyter i så måte. Derfor er det viktig å være bevisst de valg som gjøres. Det er nå også nye statlige planretningslinjer ute på høring som framhever å fortette allerede påbegynte områder, framfor å ta hull på nye. Her er det viktig å merke seg at det finnes en «gråson». Et område som henger sammen med et tidligere område, men som strekker seg videre innover i fjellet – eller bortover lia, kan tolkes både som en fortetting eller å ta hull på et nytt område. Her er det umulig å gi en enkelt oppskrift, men hvert enkelt område må vurderes ut fra sine forutsetninger.

En ny veileder for tilrettelegging for fritidsbebyggelse: «*Rettleiar om planlegging av fritidsbustader fra Kommunal- og distriktsdepartementet (2022)*», setter seg mål om å bidra til en mer bærekraftig planlegging av fritidsbebyggelse som tar hensyn til lokal verdiskaping, miljø, samfunnsstrygghet, beredskap og generelle mål for samfunnsutvikling på en god måte:

En overordnet, strategisk og konkret politisk vurdering av hvor, og hvordan, ny fritidsbebyggelse skal etableres i Tolga er svært viktig, og i tråd med veilederen.

Hvordan fremtidens utvikling av fritidsbebyggelse vil bli, vil avgjøres gjennom arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. For å kunne få gode og konstruktive diskusjoner, er det viktig å ha en god oversikt over dagens situasjon. På neste side finnes en oversikt over dagens områder avsatt og regulert til fritidsbebyggelse i Tolga, og et anslag over tomtereserve.

Det er et problematisk med en for høy tomtereserve for fritidsbebyggelse av flere årsaker. Spesielt vil det fra faglig ståsted pekes på:

1. Økonomi. Det er en betydelig kostnad å investere i å etablere et hyttefelt med infrastruktur. Dersom det blir for mange hyttefelt, vil dette redusere lønnsomheten for den enkelte da markedet for salg er begrenset. For stor spredning av «mulighet for økonomisk vinning», vil også føre til «økt risiko for investeringer uten påfølgende store nok inntekter gjennom salg».
2. Naturmiljø. Etablering av nye hyttefelt beslaglegger og omdefinierer tidligere naturområder. Det er stadig større fokus på hvilke totalkonsekvenser dette gir. Dette omhandler både ødeleggelse av arters leveområde, men også økt ferdsel inn i områder hvor det lever sårbare arter. Vi ser f.eks. eksempler på at områder som ett og ett ikke blir vurdert som sårbare, blir bygd ned. Når mange nok av disse områdene blir bygd ned, gir det et totaltrykk som fortrenger tidligere sterke arter. Det finnes bygder i Norge som f.eks. har mistet rypa som følge av at for mange bjørkelier «uten særlig naturverdi» er blitt bygd ned.

2. TOMTERESERVE

Gjeldende reguleringsplaner									
Navn	Plan-ID	Vedtatt	Formål	Tomter bolig			Tomter fritid		
				Antall tomter	Utbygde tomter	Tomtereserve	Antall tomter	Utbygde tomter	Tomtereserve
Knausvola	R43	01.02.2007	Fritidsbebyggelse				20	11	9
Knausvola II F 29 A	R47	06.11.2008	Fritidsbebyggelse				10	7	3
Grustak Rusetåsen	R54	28.01.2016	Massetak						
Vingelen sentrum	R49	22.06.2010	Ulike, herunder bolig	8	6	2			
Hultdalen hyttefelt	R16	10.05.1990	Fritidsbebyggelse				24	9	15
Sagmoen	R11	15.12.1988	Næring						
Vetlåsen boligfelt	R06	02.09.1997	Bolig	15	9	6			
Vesleåsen øvre	202201	16.03.2023	Bolig	24	24	24			
Hamran boligområde	202001	17.12.2020	Bolig	18	3	15			
Ivaregga	R52	28.04.2011	Idrettsanlegg + bolig	9	5	4			
Jensgården	R12	15.12.1988	Industri + bolig	1	1	0			
Tolga sentrum vest	R41	06.03.2007	Ulike, herunder bolig			0			
Sandmælen øvre	R34	18.09.2003	Bolig	1	1	0			
Tolga bru	R53	24.01.2013	Bru + div, herunder bolig	2	2	0			
Østre Moan bolig- og industriområde	R02	13.10.1977	Industri og bolig	7	7	0			
Tolga sentrum øst	R36	18.09.2003	Ulike, herunder bolig			1			
Gang-/sykkelveg Tolga stasjon-Tolgensli	R15	24.05.1989	Gang- og sykkelveg						
Tolgensli boligfelt	R05a	28.04.2016	Bolig	52	26	26			
Tolgensli I	R04	16.03.1984	Bolig	9	8	1			
RV30 Tolga sentrum	R26	26.04.1999	Veg + Næring						
Eidsmoen industriområde	R58	24.03.2020	Næring						
Massetak Farlotten	R50	24.11.2011	Massetak						
Mælan hyttefelt	R18	17.12.1992	Fritidsbebyggelse				10	7	3
Volsvanglia hyttefelt	R17A	25.02.2010	Fritidsbebyggelse				30	6	24

Bjørmoen I og II	R001	25.10.1979	Fritidsbebyggelse				?	9	
Torpet fyllplass	R09	09.07.1987	Fyllplass						
Bjørslølia hyttefelt	R21	27.06.1994	Fritidsbebyggelse				13	11	5
Sløhåhaugen 2 hytteområde	R29	28.06.2011	Fritidsbebyggelse				8	2	2
Sløhaugen hytteområde	R23	16.12.1997	Fritidsbebyggelse				6	6	0
Nordersjøhaugen hyttefelt	R30	30.08.2001	Fritidsbebyggelse				18	15	3
Nordersjøen caravanplass	R40	01.06.2006	Campingpass						
Kaasen grustak	R55	14.12.2017	Massetak						
Røstvikåsen hytteområde	R31	30.08.2001	Fritidsbebyggelse				32	18	14
Røstvikteigen hyttefelt	R24	16.06.1999	Fritidsbebyggelse				10	5	5
Vola 1 hytteområde	201501	02.12.2016	Fritidsbebyggelse				33	5	28
Prestlia F16	R48	23.04.2009	Fritidsbebyggelse				20	3	17
Brennmoen hytteområde	R22	12.09.1994	Fritidsbebyggelse				4	0	4
Bekkelytjønna hytteområde	R44	12.04.2007	Fritidsbebyggelse				27	17	10
Mogrubba hytteområde	R42	30.08.2007	Fritidsbebyggelse	2	2	0	12	5	7
Campingplass Øversjødalen	R46	26.11.2009	Campingpass						
Kvennhusbekken hyttegrend	R37	23.06.2004	Fritidsbebyggelse				48	5	43
Øversjødalen hytteområde	R32A	14.09.2017	Fritidsbebyggelse	3	3	0	28	11	17
Båthavn Langsjøen	R45	28.08.2008	Fritidsbebyggelse + båthavn				9	0	9
Gammelvollan hytteområde	R39	22.06.2005	Fritidsbebyggelse				8	2	6
Jordmovollen hyttefelt	R38	23.06.2004	Fritidsbebyggelse				24	9	15
Strypet	R08	20.06.1985	Bolig	3	2	1			
Samlet				154	99	80	394	163	239

Avsatte områder kommuneplan (ikke regulert)									
Navn	Plan-ID	Størrelse	Formål	Tomter bolig			Tomter fritid		
				Antall tomter	Utbygde tomter	Tomterreserve	Antall tomter	Utbygde tomter	Tomterreserve
F27 - Klettsetran	KP09	ca 400 daa	Fritidsbebyggelse				200*	0	200
F30 - Rybakken	KP09	ca 210 daa	Fritidsbebyggelse				100*	0	100
KDP Hodalen nord, omr. 1	HN08	ca 330 daa	Fritidsbebyggelse				150*	0	150
KDP Hodalen nord, omr. 2	HN08	ca 110 daa	Fritidsbebyggelse				55*	2	50
KDP Hodalen nord, omr. 1	HN08	ca 55 daa	Fritidsbebyggelse				25*	0	25
KDP Hodalen nord, omr. 1	HN08	ca 95 daa	Fritidsbebyggelse				45*	0	45
KDP Hodalen nord, omr. 1	HN08	ca 65 daa	Fritidsbebyggelse				30*	1	30
F11 - Røstvikbekken	KP09	ca 215 daa	Fritidsbebyggelse				105*	1	105
F25 - Vola 2 hytteområde	KP09	ca 555 daa	Fritidsbebyggelse				275*	0	275
F20 - Solheim	KP09	ca 540 daa	Fritidsbebyggelse				270*	0	270
F7 - Svartdalen	KP09	ca 195 daa	Fritidsbebyggelse				95*	0	95
	*=Tall beregna ut fra areal avsatt i kommuneplan. Vanlig beregningstall i nye felt er 1 hytte pr. 2 daa. En innledningsvis vurdering av arealfigurene og tilhørende bestemmelser tilsier at dette ikke er det som var tenkt/ og eller en realistisk utbygging ut fra dagens kriterier. Det må gås dypere inn i grunnlaget for å kunne gi et mer eksakt bilde.								
Samlet							0	4	1345
Samlet framstilling: regulerte og avsatte områder									
Plantype				Tomter bolig			Tomter fritid		
				Antall tomter	Utbygde tomter	Tomterreserve	Antall tomter	Utbygde tomter	Tomterreserve
Regulerte områder				154	99	80	394	163	239
Avsatt kommuneplan							0	4	1345
Samlet				154	99	80	394	167	1584