

Estimat av behov for bolig- og fritidsbebyggelse i Tynset kommune

Gjelder for Kommuneplanens arealdel, KPA Tynset
Kommunedelplan for Savalen, KDP Savalen og
Kommunedelplan for Tynset by, KDP Tynset by

Utarbeidet av: Enhet for Plan, bygg og geodata, Alvdal og Tynset kommuner
Dato: 07.01.22

Innhold

Sammendrag	4
Forholdet til overordnede planer og planretningslinjer	5
Innledning behovsvurdering KPA	10
Fritidsbolig	15
Innledning	15
Ubebygde arealer	15
Bebygd areal	19
Siden 2002 (19 år – året eksisterende plan ble vedtatt)	19
Siden 2011 (10 år)	19
Siden 2017 (4 år)	19
Oppsummeringstabell	19
Påbegynte fritidsboliger i løpet av 2020	19
Framskrivning	20
Høy	20
Middels	20
Lav	20
Behov for nye arealer/konklusjon	20
Høy	20
Middels	21
Lav	21
Konklusjon	21
Bolig	22
Innledning	22
Ubebygde arealer	22
Bebygd areal	25
Siden 2002 (19 år – året eksisterende plan ble vedtatt)	25
Siden 2011 (10 år)	26
Siden 2017 (4 år)	26
Oppsummeringstabell	26
Framskrivning	26
Bakgrunnstall fra SSB	26
Høy	27
Middels	27
Lav	27

Behov for nye arealer/konklusjon	27
Høy.....	27
Middels	28
Lav.....	28
Konklusjon behovsvurdering KPA.....	28
Innledning behovsvurdering KDP Savalen	29
Dagens situasjon.....	30
Ledige arealer	31
Nybebygd areal.....	33
Perioden 2001 - 2021 (20 år)	33
Perioden 2011 - 2021 (10 år)	33
Perioden 2016 - 2021 (5 år)	33
Framskrivning	33
Tynset	33
Alvdal	35
Hele planområdet.....	36
Alternativer for utvikling.....	38
Lav alternativ (2001-2021).....	38
Middels alternativet (2011-2021).....	39
Høy alternativet (2016-2021)	39
Vekst alternativet (2021-2035).....	39
Konklusjon behovsvurdering KDP Savalen	40
Innledning behovsvurdering KDP Tynset by	41
Ledige arealer	42
Nybebygd areal.....	44
Perioden 2011 - 2021 (10 år)	44
Perioden 2017 - 2021 (4 år)	45
Framskrivning	45
Bakgrunnstall	45
Høy.....	48
Middels	48
Lav.....	48
Minkende.....	48
Behov for nye arealer	49
Høy.....	49
Middels	49

Lav.....	49
Minkende.....	50
Konklusjon behovsvurdering KDP Tynset by	52
Vurdering av behov for bolig- og fritidsbebyggelse.....	53
Boliger.....	53
Fritidsboliger.....	55
Konklusjon	57

Sammendrag

Tynset kommune reviderer tre overordnede planer: Kommuneplanens arealdel (KPA), kommunedelplan (KDP) for Tynset by og kommunedelplan for Savalen. Dette er alt areal i kommunen utenom det som dekkes i KDP for Fåset og Fådalen.

I en planprosess stilles krav til at man tar høyde for et realistisk antall enheter ved tilrettelegging for ny arealbruk for bolig og fritidsbebyggelse. Det er derfor laget behovsestimat for de tre planområdene, for å komme frem til hvilket antall boliger og fritidsboliger man skal da legge opp til i kommunen for kommende planperiode. Som grunnlagsmateriale er det sett på hva som er bygget i de siste 10-20 år, hvordan befolkningsframskrivingen for kommunen ser ut, samt strukturert en oversikt over ledig kapasitet i godkjente detaljreguleringsplaner, og gjort vurderinger vedrørende fortetting i sentrum.

Befolkningsframskrivingen er fordelt på 9 alternativer med ulike kombinasjoner av antall fødsler, dødsfall, netto innflytting og netto innvandring. Hovedalternativet, som legger opp til middels utvikling for alle variablene, viser en nedgang fra 2020 til 2050 på totalt 2,2%. Alternativet med høy nasjonal vekst er det alternativet som er mest optimistisk og angir et innbyggertall på 6053 i 2050, på 30 år tilsier dette en økning på totalt 8,5%.

Ut fra tallene for oppført/omsøkt bebyggelse er det definert tre alternativer for enhetsbehovet for bolig og fritidsbebyggelse, lav – middels -høy, basert på utbyggingstakten de siste 10-20 år.

Alternativene er vurdert opp mot samfunnsdelens målsetninger og strategier, utfordringsdokumentet som ligger til grunn for planstrategien, samt mot nasjonale planretningslinjer. Det er lagt opp til en utvikling etter høyalternativet for boliger for KDP Tynset by og KPA, samt høyalternativet for fritidsboliger for KPA og KDP Savalen.

Dette vil medføre at det legges opp til en økning i bolig- og fritidsboligvolumet i forhold til de siste års gjennomsnittsnivå. Dette er optimistisk i forhold til befolkningsframskrivingene, men ansees som viktig for å føre en aktiv politikk for å motvirke synkende befolkningstall og legge til rette for tilflytting. Det defineres som svært viktig å ha store nok buffere for å kunne tilby attraktivt areal for etablering av bolig- og fritidsbebyggelse, og dette vil også være viktig for kommende vurdering for næringsareal.

En evt. etablering av sentrumsnære fritidsboliger i tilknytning til Tynset by er et nytt strategisk grep hvor konsekvenser ikke er ferdig vurdert. Dette løftes opp til en politisk vurdering for å få signaler på om det er en ønsket utvikling som administrasjonen skal jobbe videre med.

I videre planprosess anbefales det å legge opp til et realistisk antall ledige enheter i kommende planperiode, definert for de ulike planområdene slik:

1. KPA på ca. 50 boliger og ca. 100 fritidsboliger, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder.
2. KDP Tynset By på ca. 310 enheter for eneboliger/småhusbebyggelse i kommende planperiode.
3. KDP Savalen på ca. 304 fritidsboliger, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder.

Forholdet til overordnede planer og planretningslinjer

I forbindelse med utarbeidelse av tre store, overordnede kommune(del)planer for Tynset er det utarbeidet ett behovsdokument for bolig- og fritidsboligbebyggelse. Dette gir et kalkulert behov for bolig- og fritidsarealer i Tynset kommune. De tre planene er Kommuneplanens arealdel (KPA), gjeldende for hele kommunen med alle bygder og grender, utenom Fåset/Fådalen og de to andre planene som er Kommunedelplan (KDP) for Savalen, og KDP for Tynset by. Egen plan finnes for KDP for Fåset og Fådalen. Denne skal ikke revideres nå, da den ble vedtatt i 2019.

Ved utarbeidelse av behovsvurderingene er det tatt utgangspunkt i de overordnede styrende planer for kommunen. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2015. Gjeldende kommunale planstrategi ble vedtatt 22.09.2020, her er det utarbeidet et utfordringsdokument som er lagt til grunn for behovsvurderingen.

I tillegg er følgende overordnede føringer lagt til grunn, som utdypet i planstrategiens utfordringsdokument:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.
- FNs bærekraftsmål
- Veileder T 1450 Planlegging av fritidsbebyggelse

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027:

Denne viser kommunestyrets overordnede mål og strategier for utvikling av Tynset kommune. Visjonen for Tynset er «Tynset for alle», og verdiene som ligger til grunn for hovedmålsettinger og satsningsområder fremover er inkludering, trygghet, optimisme og puls.

Det er satt tre overordnede målsettinger i samfunnsdelen:

- Mangfold i arbeidsplasser:
- Bærekraft:
- Det gode liv

I samfunnsdelen er følgende satsningsområder som skal gis særlig oppmerksomhet og ressurser oppført:

- Regionsenter: Det er et mål at Tynset skal utvikle seg videre som senter for omkringliggende regioner.
- Arbeidsplasser: Høyt og stabilt utdanningsnivå er viktig, både når det gjelder etablering av nye arbeidsplasser og styrke eksisterende næringsliv.
- Kompetanse: Kompetanse er av stor betydning for å styrke konkurranseevne og skape utvikling og vekst. Et godt utdanningstilbud vil bidra til at innbyggerne i regionen gis muligheter til å ta utdanning og videreutvikle sin kompetanse.
- Folkehelse: Dette må møtes med universelle tiltak på bredt plan, slik at det skapes gode lokalsamfunn og gode forutsetninger for at enkeltmennesket kan ta ansvar for egen helse.
- Tjenester: Å levere tjenester som innbyggerne er fornøyd med, med fokus på balansen mellom på den ene side den enkelte innbyggers rettigheter til kommunale tjenester og på den annen side samfunnets vilje til å finansiere en kommunesektor som kan levere dem.

Utfordringsdokumentet

I utfordringsdokumentet er en av hovedutfordringene befolkningsutviklingen. Befolkningsutviklingen er viktig for framtidig utvikling i kommunen, og er dimensjoneringsgrunnlag for planlegging/tilrettelegging av tjenestetilbudet. Befolkningsutviklingen er avhengig av flere faktorer, blant annet hvor attraktiv kommunen er for bosetting og etablering av arbeidsplasser.

Utfordringsdokumentet fremhever følgende hovedutfordringer:

1. Befolkning: Øke tilflytting og tilbakeflytting. Utvikle en robust befolkningsstruktur.
2. Boligutvikling: Tilpasse boligtilbud etter befolkningsveksten/behovet. Tilpasse/optimalisere det kommunale boligtilbudet.
3. Levekår: Øke andel av befolkningen med høyere utdanning. Skape flere kompetansearbeidsplasser.
4. Sysselsetting: Videreføre kommunens gode sysselsettingsstatistikk.
5. Integrering: Forbedre integrering av innvandrere. Redusere de sosiale og økonomiske forskjellene mellom minoritetsbefolkningen og majoritetsbefolkningen.
6. Folkehelse: Tilrettelegge uformelle møteplasser og lokalmiljø for barn og unge.
7. Økonomi: Holde inntektsnivået for de næringer som er viktige og særegne for Nord-Østerdalen på et tilfredsstillende nivå. Etterstrebe å øke bruttoinntekten i kommunen i samsvar med fylkessnittet.
8. Næringsliv: Stimulere til næringsvekst. Skape mulighet for pendling og hjemmekontor.

9. Landbruk: Utvikle landbruket og opprettholde produksjonen. Sikre kulturlandskap i bygd og seterområde.
10. Skogbruk: Heve hogstkvantumet og sikre lokal foredling.
11. Handel – og senterutvikling: Etablere et mer attraktivt og levende sentrum. Satse bevisst på markedsføring. Skape forutsigbarhet for næringsliv og innbyggere. Ha tilgjengelige byggearealer i sentrum.
12. Reiseliv- og fritidsboliger: Være et attraktivt reisemål. Vedlikeholde og utbedre reiselivsnæringen. Øke antall gjestedøgn.
13. Klima og miljø: Definere kommunens rolle som samfunnsutvikler.

Kommunedelplan for klima og energi (under revisjon)

Tynset kommune deltar i interkommunalt prosjekt med de andre kommunene i Fjellregionen om revidering av Kommunedelplanen for klima og energi. Det vil være viktig å samkjøre de overordnede føringene i denne planen med ønsket om utvikling av hytter og boliger. Klima og energiplanen vil kunne legge føringer både for antall- og lokalisering av fremtidige utviklingsområder. Dette i forhold til å begrense og redusere klimagassutslippene i kommunen.

Gjeldende KDP for Tynset sentrum legger opp til en fortetting i sentrum.

Målet med revisjonen av kommunedelplanen er at Tynset fremdeles skal være et attraktivt og sterkt regionsenter. Ved å øke attraktiviteten for Tynset som et regionsenter, handler dette om å skape forutsigbarhet for næringsliv og innbyggere, samt å ha tydelige ramme-betingelser for de mål som settes for utviklingen.

I utviklingssammenheng er følgende av spesiell interesse:

- Utvikle attraktivitet og urbanitet gjennom gode gateløp, nytt torgområde og attraktive møteplasser med lokalt særpreg.
- Skape et levende sentrum gjennom god fortetting, både med hensyn til bolig og næringsvirksomhet.
- Legge til rette for «folkehelse i hverdagen» gjennom en god og sammenhengende infrastruktur av gang- og sykkelveier, stier, leder og løyper.
- Foreta lokaliseringsvalg ved nyetableringer som bidrar til å gi sentrum en mer urban karakter.

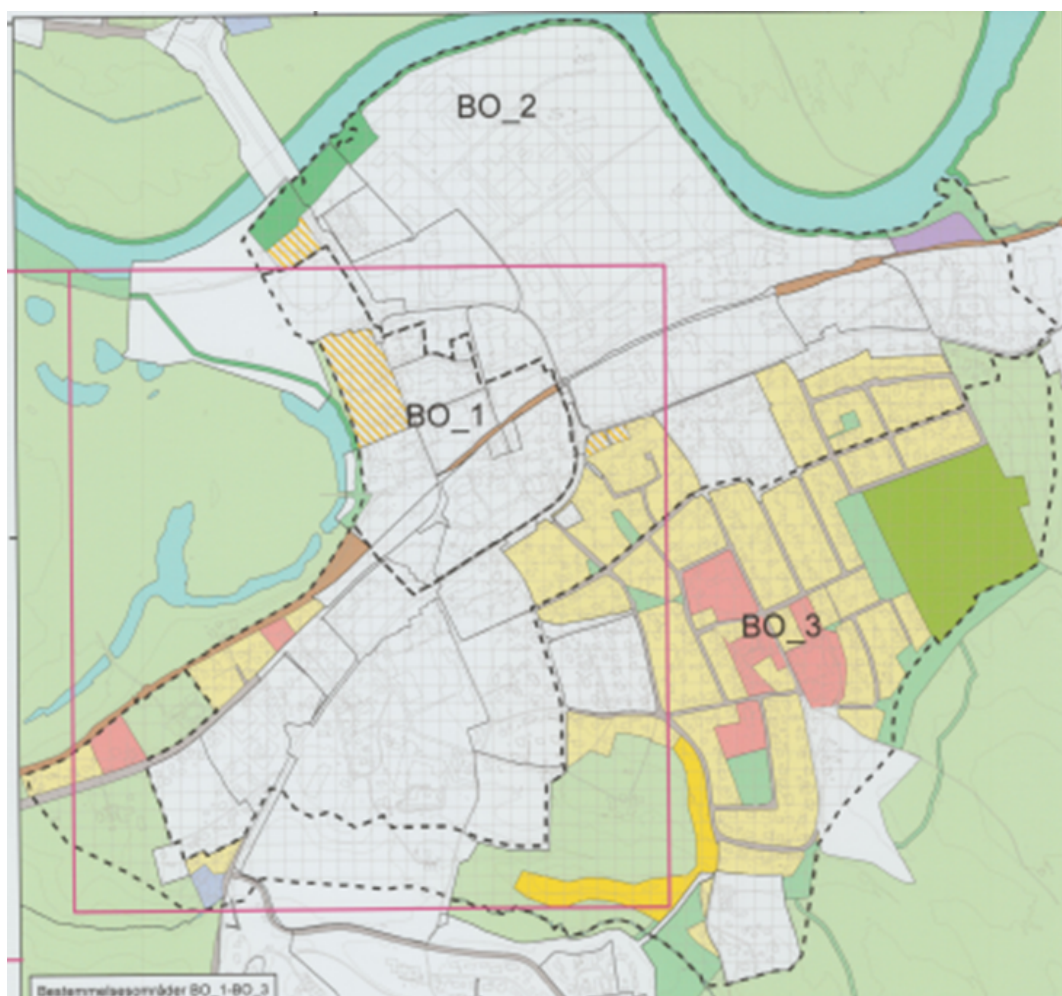
- Ha en bærekraftig arealpolitikk som ivaretar et aktivt landbruk, matproduksjon og skogvirke.
- Ha en bærekraftig arealpolitikk som ivaretar naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap og vassdrag.

Følgende retningslinjer for boligutvikling ligger inne i planen:

- Skal kunne dekke etterspørselen etter forskjellige typer boliger i kommunen sett under ett.
- Spredt boligbygging med store tomter / «småbruk» legges til bygdene.
- Det øverste regulerte boligområdet i Haverslia (B13 med 30 boenheter) tas ut av planen, og tilbakeføres til LNFR med hensynssone friluftsliv.
- Det legges til rette for leiligheter i sentrale deler av sentrum, men ikke på industriområdet.
- Sentrum skal utvikles med leiligheter og det er ønskelig med en konsentrert bebyggelse.
- Definere sentrumsområder.
- Boliger skal ikke ødelegge effekten av bygda som identitetsskapende kulturlandskap.
- Sentrumsnære, isolerte jordbruksområder fortettes med bolig/byggeområder. (Mågeng, Solbakken, Kjæreng, Arnemo, vestsida Brugata)

Som hovedtrekk i planen fremheves det at kompakthet har vært Tynset sitt fortrinn. I planen er det gjort et klart valg med mer utbygging, i form av leiligheter og fortetting, i sentrumsområdene. Det åpnes ikke for mer boligutbygging utenfor de sentrumsnære boligområdene. Sentrumsområdene er definert i tre ulike soner:

- Sentrumskjernen BO_1: Området ønskes utviklet med et urbant preg med leiligheter, grøntsoner, fortetting, kulturaktiviteter, møteplasser og virksomheter som ikke er arealkrevende.
- Indre sentrumssone BO_2: Innen sonen er det ønskelig med fortetting med lav småhusbebyggelse, kjedete eneboliger (2-3 etg) og en fortetting av næringsarealer til høyere utnyttelsesgrad.
- Ytre sentrumssone BO_3: Her er det ønskelig med et preg av frittliggende eneboliger.

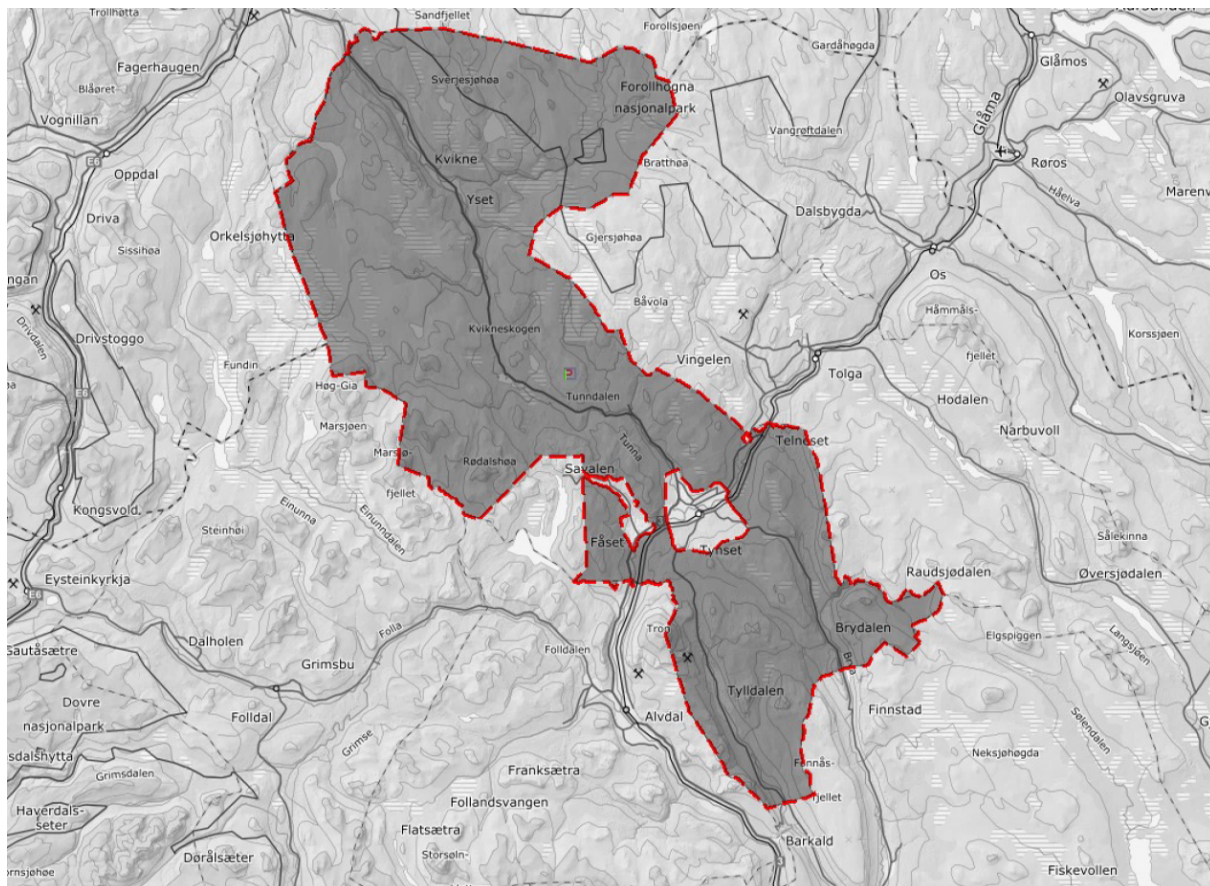


Sentrumssoner i gjeldende kommunedelplan Tynset tettsted.

Innledning behovsvurdering KPA

Denne behovsvurderingen er utarbeidet i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel for Tynset kommune.

Planområdet er vist i figuren under.

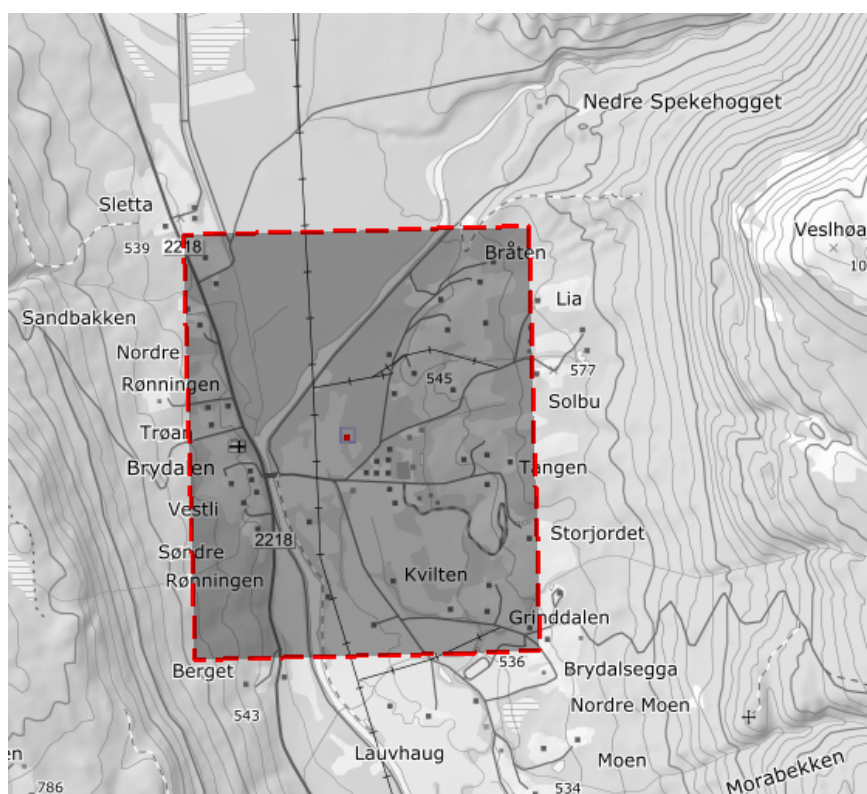


Figur 1: Avgrensning av ny kommuneplan.

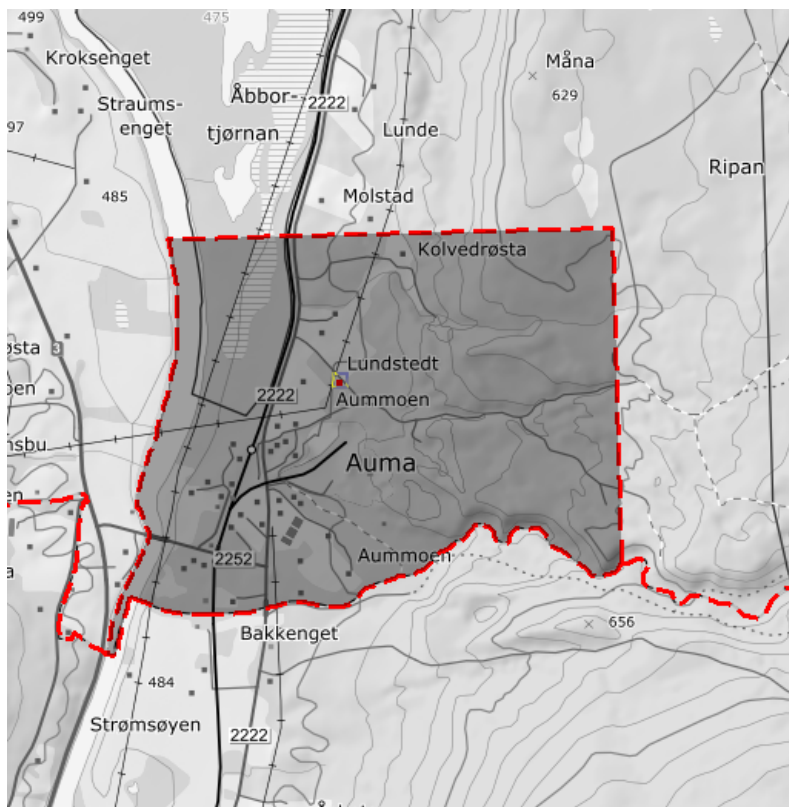
Når vi konkretiserer plassering/områder innenfor planområdet, bruker vi avgrensningene til delplanene i kommuneplanens arealdel 2002-2013, se avgrensningene i figurene under. Revidert plan vil ikke nødvendigvis ha samme avgrensninger for grendene.



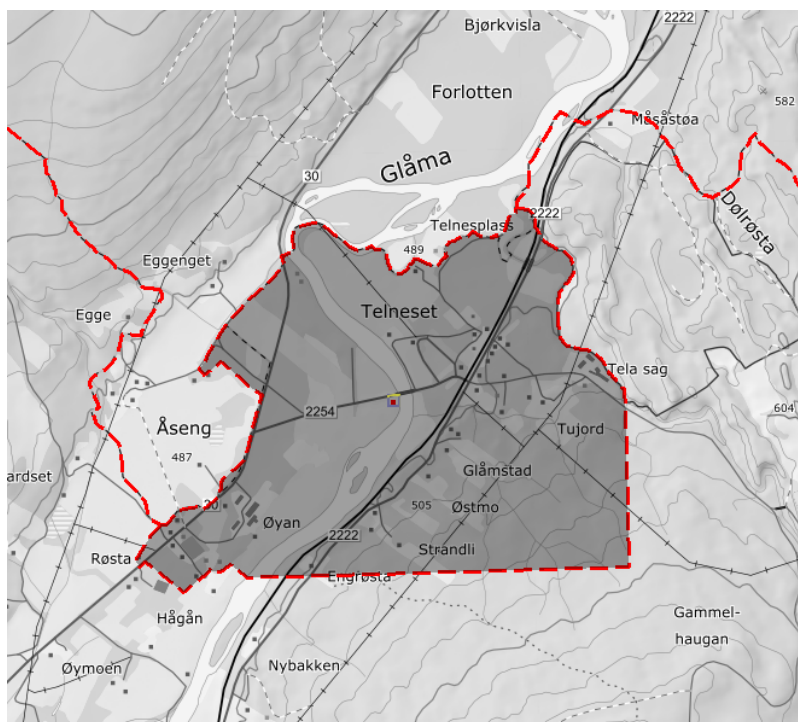
Figur 2: Avgrensning for Tyllidalen.



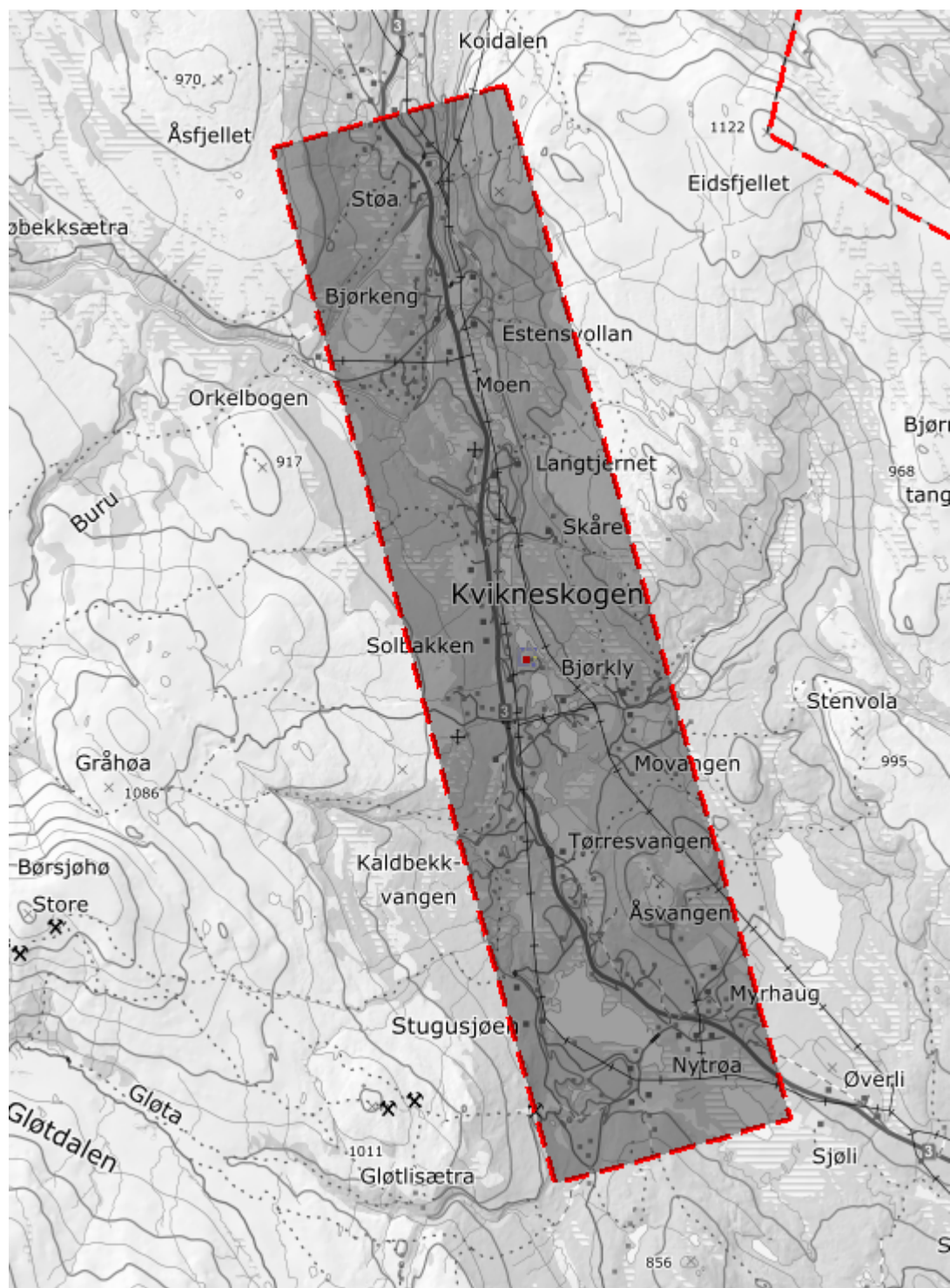
Figur 3: Avgrensning for Brydalen.



Figur 4: Avgrensning for Auma.



Figur 5: Avgrensning for Telneset



Figur 6: Avgrensning for Kvikneskogen.



Figur 7: Avgrensning for Yset.



Figur 8: Avgrensning for Ulset.

Fritidsbolig

Innledning

I Tynset kommune er det, per 01.01.2021, totalt 1 848 fritidsbygninger, jfr. SSB.

Vi skal her se på arealer innenfor planområdet, og arealene i Kommunedelplanene for Savalen, Tynset tettsted og Fåset/Fådalen er dermed ikke med i vurderingen. Savalen er det stedet i kommunen hvor det satses sterkest på hytteturisme og hytteutbygging, og trenden der kan være annerledes enn for innad i planområdet, som kan føre til at trenden for hele kommunen også kan være annerledes enn det denne vurderingen viser.

Innenfor planområdet er det sterkest satsning på hytteturisme innenfor delområdet for Kvikneskogen. Delområdene for Brydalen, Tyllidalen, Auma, Telneset og Ulset har ingen områder for fritidsbebyggelse i dag.

Frittliggende tomter som er regulert til annet bruk enn fritidsbebyggelse, eller spredt fritidsbebyggelse, er ikke med her. Dette er gjort fordi at disse tomtene i utgangspunktet ikke kan bebygges uten at det søkes konkret om å få lov til å bygge i strid med gjeldende plan.

I tillegg til å se på hva som er ferdig bygd i perioden vil vi også kort se på om korona-pandemien ser ut til å ha innvirkning på hyttebyggingen i planområdet, ved å se på hvor mange bygg som er søkt om og gitt igangsettelsestillatelse til.

Ubebygde arealer

Det er 183 ubebygde tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner. Av disse tomtene ligger 103 tomter innenfor delplanen for Kvikneskogen i gjeldende kommuneplan, 32 innenfor delplanen for Yset og 48 ligger i hoveddelen av planen.

Tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner					
Hovedplan	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	B7	Svartbergvangen	2	0	0
	B15	Søndre Rivlia	4	6	1

	R32	Tronsjøbekkdalen hyttefelt	41	2	2
	R35	Ørdet hyttefelt	0	0	0
	R59	Aumdalen	67	3	5
	R75	Småvangan hytteområde i Tyllidalen	42	28	11
	201708	Reguleringsendring Ørdet hyttegrend	42	11	0
SUM			200	48	19

Kvikneskogen	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	B4	Kvernbekklia hyttefelt	5	2	1
	B10	Gammelbuegga hyttefelt	3	2	1
	R27A	Detaljregulering for Tørresvängen hyttefelt - fortetting	38	23	14
	R30A	Støen-Estensmoen	49	1	0
	R36	Gløta hyttefelt	6	4	2
	R44	Orkelkroken hyttefelt	11	0	0
	R57A	Søndre Stubsjøen	30	17	7
	R67	Skåret	10	5	0
	R71A	Røstvanglia hyttegrend	28	25	8
	R72	Nytrøa hytteområde	28	8	4
	R79	Moen hyttefelt - Bubakken	22	16	12
SUM			230	103	49

Yset	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	B14	Storløenget	8	0	0
	R15	Haugan boligområde	2	0	0
	R38	Hesthagen hyttefelt	13	8	4
	R39	Frankhagen hyttefelt	9	7	6
	R40	Slettet hyttefelt	10	2	2
	R58	Områdebeskyttelse Kvikne vannverk	5	0	0
	R95	Kvernbekken hytteområde	22	11	5
	R96	Kamsteinen hyttefelt	26	4	4
	201303_1	Mindre endring, Krullhaugen bolig- og fritidsområde, Kvikne	1	0	0
SUM			96	32	21

Det er avsatt områder til fritidsbebyggelse med totalt 57 ubebygde tomter i overordnet plan, som ikke er regulert. Dette er tomter der det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan før videre utbygging.

Tomter innenfor områder avsatt i KPA, som ikke er regulert				
Hovedplan	Feltnavn 2002	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet
	Ha 101	Midtsetra	12	1
	Ha 102	Sørgårdsåsen	12	12
	Ha 104	Tronsjøen sør	16	0
	Ha 104	Tronsjøen sør utvidelse	15	15
	Ha 108	Brevad	5	5
	Ha 109	Brydalen Sør	5	5
	Hb 112	Lonåsen	10	9
Yset	Ha 808/805	Utvidelse av Slettet	10	10
SUM			85	57

I tillegg er det avsatt 17 ubebygde tomter i områder for spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Tomter innenfor områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i KPA, som ikke er regulert				
Kvikneskogen	Feltnavn 2002	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet
	SB H201	Nytrøa frtidsområde	20	10
	SB H202	Nesodden	6	5
	SB H203	Bubakken	23	0
Yset	SB H803	Tillegg Kamsteinen	4	2
Hovedplan	SB H 101	Moan/Langsætra	11	0
	SB H102	Storbekklia	13	0
SUM			77	17

Dette utgjør totalt 257 ubebygde tomter.

Det er også startet opp planarbeid av Prestegårdsåsen hyttegrenn i Tyllidalen, som ikke er i tråd med overordnet plan. Planprogrammet for denne planen angir et antall på ca. 60 enheter.

I tillegg er 25 tomter regulert til kombinert formål på Yset, som kan brukes til enten fritidsbebyggelse eller bolig.

Inklusivt tomter regulert til kombinert formål og planlagte tomter er det 342 ubebygde tomter innenfor planområdet.

Totalt antas det at ca. 96 av tomtene i regulerte områder er «byggeklare», 7 av disse er regulert til kombinert formål. Med byggeklare menes her nærhet til veg.

Ubebygd areal (antall tomter)						
Avsatt i KPA	Avsatt til spredt i KPA	Regulert	Planforslag	Regulert til kombinert formål	Totalt	Byggeklart
57	17	183	60	25	342	96

Bebygd areal

Siden 2002 (19 år – året eksisterende plan ble vedtatt)

Det er gitt ferdigattest på 56 fritidsboliger i perioden. I tillegg er det 2 som har midlertidig brukstillatelse og 55 som er tatt i bruk som ikke har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Totalt er det ferdigstilt 113 fritidsboliger siden 2002, som gir et gjennomsnitt på 5,9 fritidsboliger per år.

Siden 2011 (10 år)

Det er gitt ferdigattest på 55 fritidsboliger i perioden. I tillegg er det 2 som har midlertidig brukstillatelse og 3 som er tatt i bruk som ikke har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Totalt er det ferdigstilt 60 fritidsboliger siden 2010, som gir et gjennomsnitt på 6 fritidsboliger per år.

Siden 2017 (4 år)

Det er gitt ferdigattest på 17 fritidsboliger i perioden. I tillegg er det 2 som er tatt i bruk som ikke har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Totalt er det ferdigstilt 19 fritidsboliger siden 2017, som gir et gjennomsnitt på 4,8 fritidsboliger per år.

Oppsummeringstabell

Bebygd areal (nye enheter)		
Siden 2002	Siden 2011	Siden 2017
113 (5,9 per år)	60 (6 per år)	19 (4,8 per år)

Påbegynte fritidsboliger i løpet av 2020

Tallene ovenfor viser hvor mange fritidsboliger som er ferdigbygd, men for å se på hvordan korona-pandemien har virket inn på byggingen så ser vi her på hvor mange som har fått tillatelse til å begynne å bygge. Disse tallene er ikke nødvendigvis like siden man ikke alltid blir ferdig å bygge samme året som man begynner.

Det er gitt 5 nye igangsettelsestillatelser til fritidsboliger i 2020. Dette er noe høyere enn gjennomsnittet fra 2002, som er på ca. 4,7 nye tillatelser per år, og en del høyere enn gjennomsnittet fra 2011 og 2017, på henholdsvis 3,7 og 3,25 nye tillatelser per år.

Selv om 2020 ligger høyere en gjennomsnittstallene så ser vi også at det er stor variasjon når vi ser på år for år, og det er flere tidligere år som ligger på nivå med 2020 og høyere, se tabellen under.

År	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Antall	7	10	1	10	4	4	6	2	8	3	5	2	4	1	9	4	1	3	5

På tross av at det har vært snakk om at det har blitt solgt flere hytter etter at korona-pandemien kom, så skiller ikke hyttebyggingen seg ut fra det som er normalt innenfor planområdet. Pandemien har ikke hatt særlig innvirkning på hyttebyggingen her.

Framskrivning

Ved å se på gjennomsnittstallene for ferdigstilte fritidsboliger, så ser vi at det har vært en nedgang i hyttebyggingen innen planområdet. Det samme ser vi av tallene for påbegynte fritidsboliger, selv om det er store variasjoner fra år til år.

Med såpass lave tall som vi har her er det heller ikke store variasjoner som skal til for at gjennomsnittstallene påvirkes i positiv eller negativ retning.

Høy

Utbygginga øker til det er en del over nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Høy-alternativet angis med et gjennomsnitt på 7,5 fritidsboliger per år.

Middels

Utbygginga vil øke til det er på nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Middels-alternativet angis med et gjennomsnitt på 5,9 fritidsboliger per år.

Lav

Utbygginga fortsetter på det nivået vi har hatt i perioden 2017-2021. Lav-alternativet angis med et gjennomsnitt på 4,8 fritidsboliger per år.

Behov for nye arealer/konklusjon

Vi ser på behovet for 10 og 20 år. I tillegg ser vi på hvor lenge dagens ubebygde tomter, og byggeklare tomter, vil dekke behovet.

Høy

Med et gjennomsnitt på 7,5 fritidsboliger per år vil behovet være følgende:

- 75 tomter for 10 år.
- 150 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 34,3 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 37,6 år.

Når vi tar med tomtene i forslaget til Prestegårdsåsen hyttegrend dekkes behovet i 45,6 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for 12,8 år fremover.

Middels

Med et gjennomsnitt på 5,9 fritidsboliger per år vil behovet være følgende:

- 59 tomter for 10 år.
- 118 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 43,6 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 47,8 år.

Når vi tar med tomtene i forslaget til Prestegårdsåsen hyttegrennd dekkes behovet i 58 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for 16,3 år fremover.

Lav

Med et gjennomsnitt på 4,8 fritidsboliger per år vil behovet være følgende:

- 48 tomter for 10 år.
- 96 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 53,5 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 57,8 år.

Når vi tar med tomtene i forslaget til Prestegårdsåsen hyttegrennd dekkes behovet i 71,3 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for 20 år fremover.

Konklusjon

Behov				
	Behov (antall tomter)		Dekket (antall år)	
	10 år	20 år	Ubebygde	Byggeklare
Høy	75	150	45,6	12,8
Middels	59	118	58	16,3
Lav	48	96	71,6	20

Tallene viser at det er stor nok tomtereserve for fritidsbebyggelse, godt utover varigheten av ny plan. Dersom det skal legges inn nye områder bør det vurderes om det er andre områder som bør tas ut av planen.

Bolig

Innledning

I Tynset kommune er det, per 01.01.2021, totalt 2 208 eneboliger, 356 boenheter i tomannsboliger, 121 boenheter i rekkehus o.l., 189 leiligheter i blokk, 25 boenheter i bofellesskap og 203 boenheter i andre bygningstyper (som for eksempel garasje eller næringsbygg), jfr. SSB.

Vi skal her se på arealer innenfor planområdet, og arealene i Kommunedelplanene for Savalen, Tynset tettsted og Fåset/Fådalen er dermed ikke med i vurderingen. Sentrumsområdet er det stedet i kommunen hvor det er mest bebyggelse og mest byggeaktivitet, og trenden der kan være annerledes enn for innad i planområdet, som kan føre til at trenden for hele kommunen også kan være annerledes enn det denne vurderingen viser.

Innenfor planområdet er det sterkest satsning på boligbygging innenfor delområdene for Yset og Tyllidalen. Delområdene for Telneset og Brydalen har ingen regulerte områder for boligbebyggelse i dag.

Frattliggende tomter som er regulert til annet bruk enn boligbebyggelse, eller spredt boligbebyggelse, er ikke med her. Dette er gjort fordi at disse tomtene i utgangspunktet ikke kan bebygges uten at det søkes konkret om å få lov til å bygge i strid med gjeldende plan.

Ubebygde arealer

Det er 48 ubebygde tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner. Av disse tomtene ligger 23 tomter innenfor delplanen for Tyllidalen, 16 innenfor delplanen for Yset, 7 innenfor delplanen for Auma og 2 innenfor delplanen for Ulset. Telneset har ingen ledige tomter. Oversikt over disse tallene og hvilke reguleringsplaner dette gjelder er vist i tabellene under.

Tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner					
Tyllidalen	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	R62	Områdebeskyttelse for Midtbygda vannverk, Tyllidalen	1	0	0
	R109	Boligområde Røesgrenda - Tyllidalen	29	23	14
SUM			30	23	14

<i>Tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner</i>					
<i>Auma</i>	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	R21	Auma Boligfelt	8	7	7
	R54	Auma	4	0	0
SUM			12	7	7

<i>Tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner</i>					
<i>Yset</i>	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	R12	Yset sentrum	4	0	0
	R58	Områdebeskyttelse Kvikne vannverk	4	0	0
	201203_1	Mindre endring, Krullhaugen bolig- og fritidsområde, Kvikne	19	16	9
	202001	Rv. 3 Ya bru	1	0	0
SUM			28	16	9

<i>Tomter innenfor gjeldende reguleringsplaner</i>					
<i>Ulset</i>	PlanID	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet	Byggeklare tomter i planområdet
	R20	Boligfelt Ulset	13	2	2
	R20A	Boligfelt Ulset	1	0	0
SUM			14	2	2

Det er avsatt områder til boligbebyggelse med totalt 40 ubebygde tomter i overordnet plan, som ikke er regulert. Dette er tomter der det er krav til utarbeidelse av reguleringsplan før videre utbygging.

Tomter innenfor områder avsatt i KPA, som ikke er regulert				
	Feltnavn 2002	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet
Brydalen	B301	Midtvang boligfelt	10	4
Telneset	B401	Uregulert	30	14
Auma	B501	Auma boligfelt utvidelse	5	4
Tyllidalen	B601	Engen	8	5
	B602	Nyheimdalen	8	6
Ulset	B902	Utvidelse boligfelt Ulset	9	7
SUM			70	40

I tillegg er det avsatt 29 ubebygde tomter til områder for spredt boligbebyggelse.

Tomter innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse i KPA, som ikke er regulert				
	Feltnavn 2002	Navn	Totalt antall tomter i planområdet	Ledige tomter i planområdet
Telneset	SB B401	Stasjonsområdet	4	3
	SB B402	Gruben	10	3
Auma	SB B501	Auma	6	0
Tyllidalen	SB B601	Plassen	4	3
Ulset	SB B901	Bjørgan	3	3
	SB B902	Ved boligfeltet	3	3
Hovedplan	SB101	Tyllidalen	13	3
	SB102	Tyllidalen	10	3
	SB103	Tyllidalen	15	2

	SB104	Lonåsen	5	3
	SB105	Kvikne	6	3
SUM			79	29

Dette utgjør totalt 117 ubebygde tomter.

I tillegg er 25 tomter regulert til kombinert formål, som kan brukes til enten fritidsbebyggelse eller bolig.

Inklusivt tomter regulert til kombinert formål er det 144 ubebygde tomter innenfor planområdet.

Totalt antas det at ca. 39 av tomtene i regulerede områder er «byggeklare», hvorav 7 er regulert til kombinert formål. Med byggeklare menes her nærhet til veg og VA.

Ubebygd areal					
Avsatt i KPA	Avsatt til spredt i KPA	Regulert	Regulert til kombinert formål	Totalt	Byggeklart
40	29	48	25	142	39

Bebygd areal

Vi ser her på både totalt antall nye boligbygg og antall nye bolighus foruten våningshus. Det er i denne sammenhengen mest relevant med boliger foruten våningshus, da våningshus inngår i LNF-begrepet og vi skal finne ut hvor mye areal som bør settes av til boliger, eventuelt spredt boligbebyggelse. Vi har derfor brukt tallene for bolig utenom våningshus videre i framskrivning og i vurderingen av behovet.

Siden 2002 (19 år – året eksisterende plan ble vedtatt)

Det er gitt ferdigattest på 36 boligbygg i perioden. I tillegg er det 19 som er tatt i bruk som ikke har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Totalt er det ferdigstilt 55 boligbygg siden 2002, som gir et gjennomsnitt på 2,9 boligbygg per år.

Dette inkluderer 35 eneboliger, tomannsboliger som utgjør totalt 10 boenheter og 13 enheter i våningshus (hvorav 1 er tomannsbolig).

Om vi ser på boenheter foruten våningshus er det totalt 45 nye boenheter. Dette tilsvarer 2,4 enheter per år.

Siden 2011 (10 år)

Det er gitt ferdigattest på 36 boligbygg i perioden. Det er ingen boliger som er tatt i bruk eller har fått midlertidig brukstillatelse uten å også fått ferdigattest. Dette gir et gjennomsnitt på 3,6 boligbygg per år.

Boligbyggene inkluderer 17 eneboliger, tomannsboliger som utgjør totalt 8 boenheter og 6 våningshus.

Om vi ser på boenheter foruten våningshus er det totalt 25 nye boenheter. Dette tilsvarer 2,5 enheter per år.

Siden 2017 (4 år)

Det er gitt ferdigattest på 8 boligbygg i perioden. Det er ingen boliger som er tatt i bruk eller har fått midlertidig brukstillatelse uten å også fått ferdigattest. Dette gir et gjennomsnitt på 2 boligbygg per år.

Boligbyggene inkluderer 4 eneboliger og 3 våningshus.

Om vi ser på boenheter foruten våningshus er det totalt 4 nye boenheter. Dette tilsvarer 1 enhet per år.

Oppsummeringstabell

Bebygd areal (nye enheter)			
	Siden 2002	Siden 2011	Siden 2017
Enebolig	35	17	4
Tomannsbolig (antall enheter)	10	8	
Våningshus	13	6	3
Totalt unntatt våningshus	45 (2,4 per år)	25 (2,5 per år)	4 (1 per år)

Framskrivning

Bakgrunnstall fra SSB

Framskrivning av befolkningsutviklingen er fordelt på 9 alternativer med kombinasjoner av ingen, lav, middels og høy utvikling for fødsler, dødsfall, netto innflytting og netto innvandring. 3 av alternativene viser en økning i befolkningstallene frem mot 2050. Hovedalternativet, som legger opp til middels utvikling for alle variablene, viser en nedgang fra 5 578 i 2020 til 5 457 i 2050 som er en

nedgang på totalt 2,2%. Alternativet med høy nasjonal vekst er det alternativet som er mest optimistisk og angir en befolkning på 6 053 i 2050, på 30 år tilsier dette en økning på totalt 8,5%.

Det er vært en tydelig trend i Tynset kommune at befolkningsutviklingen har vært negativ i grendene, men positiv i sentrumsområdet de siste årene. Dette tilsier at det, uavhengig av om kommunen har positiv eller negativ befolkningsutvikling, vil være usannsynlig med høy økning av befolkningen utenfor sentrumsområdet

Det er i Tynset kommune 2,19 personer per bolig i 2020. Dette er en nedgang siden 2014, når tallet var på 2,28. Dette er et tall som hovedsakelig vil variere etter hvor mange som bor alene og hvor mange barn hver person i kommunen har, samt skilsmissestatistikken. En nedadgående trend her fører til at det bygges flere enheter i kommunen en det befolkningsutviklingen alene vil tilsi.

Når vi ser på befolkningsframskrivingen, sammen med trenden for intern flytting i kommunen, og trenden vi har sett med tanke på antall personer per bolig så ser det ikke ut som at det er stort behov for boligtomter innenfor planområdet. Tallene for bygde boliger i planområdet er derimot veldig lave, og det skal derfor ikke mye til for at gjennomsnittet her kan endres kraftig, som vi også kan se på gjennomsnittstallene over hva som er bygd siden 2002. Vi legger derfor opp til alternativene under.

Høy

Utbygginga øker til det er en del over nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Høy-alternativet angis med et gjennomsnitt på 4 boliger per år.

Middels

Utbygginga vil øke til det er på nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Middels-alternativet angis med et gjennomsnitt på 2,4 boliger per år.

Lav

Utbygginga fortsetter på det nivået vi har hatt i perioden 2017-2021. Lav-alternativet angis med et gjennomsnitt på 1 bolig per år.

Behov for nye arealer/konklusjon

Vi ser på behovet for 10 og 20 år. I tillegg ser vi på hvor lenge dagens ubebygde tomter, og byggeklare tomter, vil dekke behovet.

Høy

Med et gjennomsnitt på 4 boliger per år vil behovet være følgende:

- 40 tomter for 10 år.
- 80 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 29,3 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 35,5 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for 9,8 år fremover.

Middels

Med et gjennomsnitt på 2,4 boliger per år vil behovet være følgende:

- 24 tomter for 10 år.
- 48 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 48,8 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 59,2 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for ca. 16,3 år fremover.

Lav

Med et gjennomsnitt på 1 boliger per år vil behovet være følgende:

- 10 tomter for 10 år.
- 20 tomter for 20 år.

Dagens ubebygde tomter dekker behovet 117 år fremover. Om vi teller med tomter som kan brukes til enten bolig eller fritidsbebyggelse er vi oppe i 142 år.

Byggeklare tomter dekker behovet for 39 år fremover.

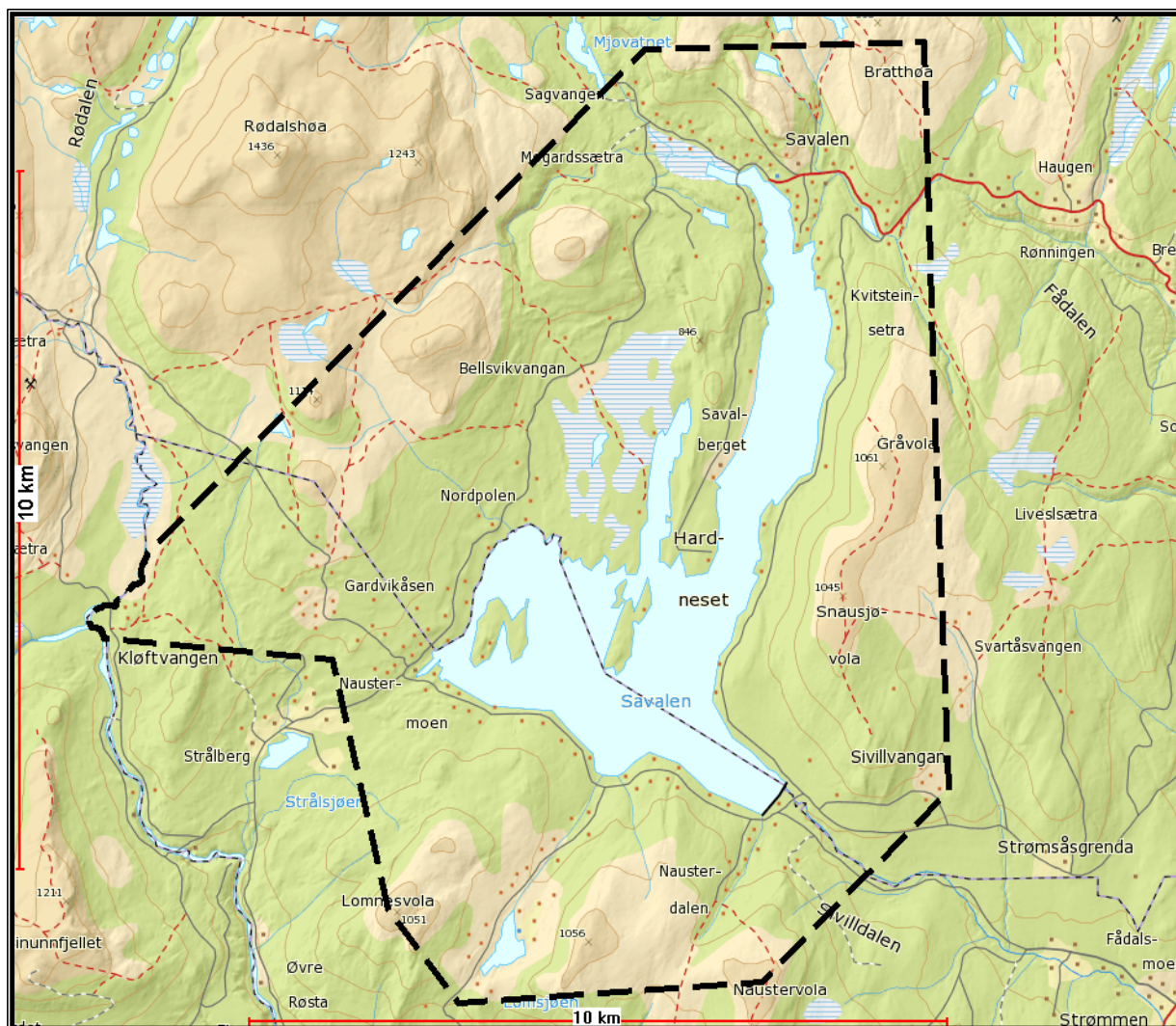
Konklusjon behovsvurdering KPA

Behov				
	Behov (antall tomter)		Dekket (antall år)	
	10 år	20 år	Ubebygde	Byggeklare
Høy	40	80	35,5	9,8
Middels	24	48	59,2	16,3
Lav	10	20	142	39

Tallene viser at det er stor nok tomtereserve for boliger, godt utover varigheten av ny plan. Dersom det skal legges inn nye områder bør det vurderes om det er andre områder som bør tas ut av planen.

Innledning behovsvurdering KDP Savalen

Vi ser her kun på arealer til fritidsboliger innenfor kommunedelplanen for Savalen. Se kartutsnitt nedenfor. Vi ser dermed ikke på arealer i resten av kommunen eller de andre kommunedelplanene. Statistikk for boliger og næringsbebyggelse vil ikke bli tatt med i denne vurderingen. Grunnen til dette er at det er minimalt med boliger innen planavgrensningen og det er ingen grunnlag for å tro at boliger blir et viktig tema videre i prosessen. Behovet for næring vil sees på i egen rapport for kommunen som helhet.

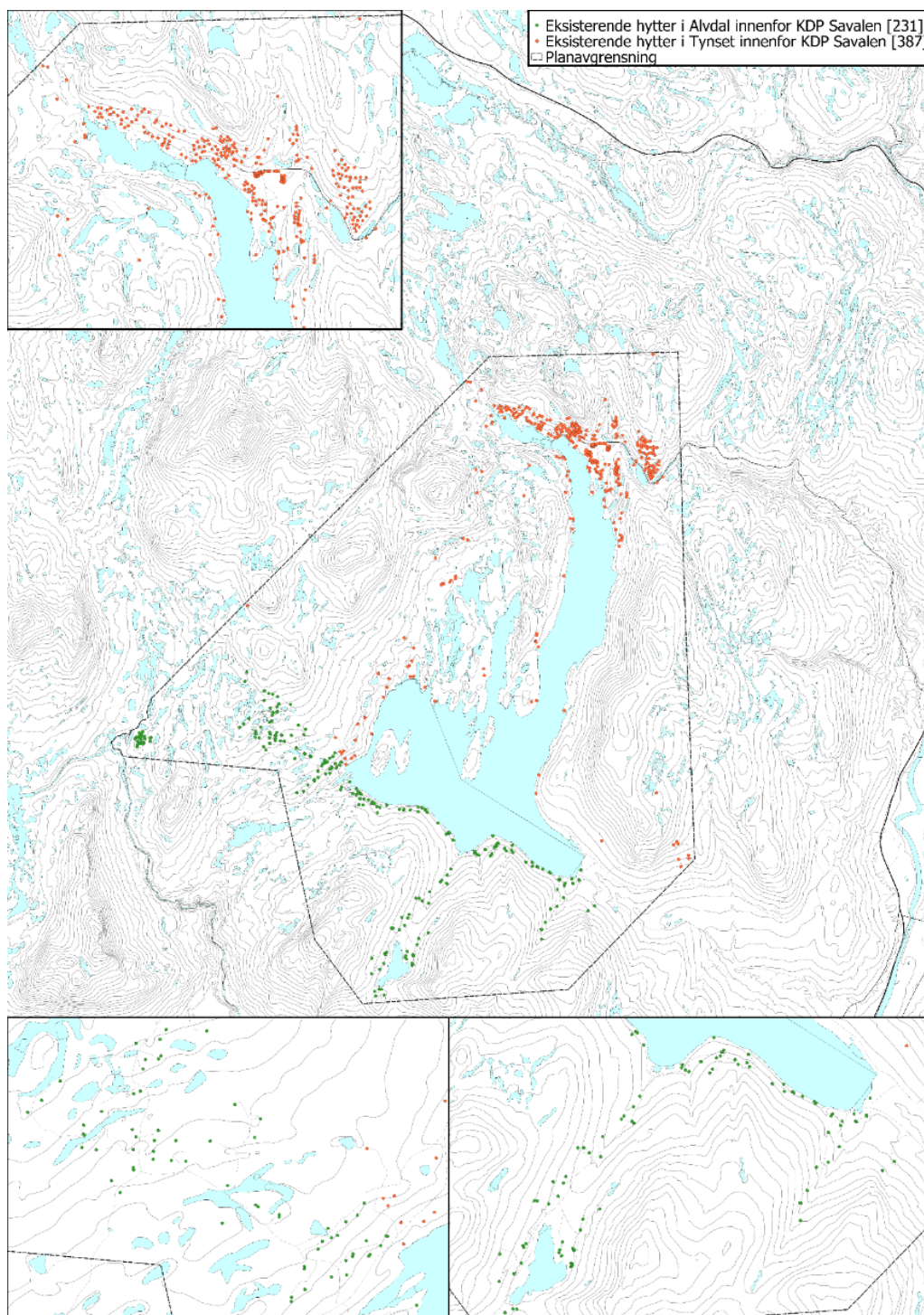


Kartet viser planområdet for Savalen

Planområdet for Savalen har vært både Alvdal og Tynset kommunes største satsingsområde for fritidsboliger over flere år. Gjennomsnittet for årlig bebyggelse og behov for arealer vil mest sannsynlig avvike kraftig fra resten av kommunenes behov.

Dagens situasjon

Det er per dags dato 618 hytter innenfor planområdet. De er fordelt som kartet nedenfor viser. Det er i Alvdal kommune 752 hytter totalt (SSB), av disse ligger 231 innenfor planområdet. Noe som tilsier at cirka 31% av alle hytter i kommunen ligger innenfor planområdet. Det er i Tynset kommune totalt 1848 hytter (SSB), av disse ligger 387 innenfor planområdet. Noe som tilsier at cirka 21% av alle hyttene i kommunen ligger innenfor planavgrensningen.



Kartet viser alle eksisterende hytter innenfor planavgrensningen.

Dagens bebyggelse viser en klar sentralisering langs nord- og sør-enden av sjøen. Det er noe spredt fritidsbebyggelse på vestkanten som hovedsakelig består av eldre hytter uten reguleringsplan. Østbredden (Sjølia) er praktisk talt urørt. Hvis det er ønskelig med nye hyttefelt vil det være naturlig med en videre utvikling langs nord- eller sør-bredden. Dette vil være gunstig for å unngå harde inngrep i ellers urørt natur og videre utvikling av eksisterende infrastruktur.

Ledige arealer

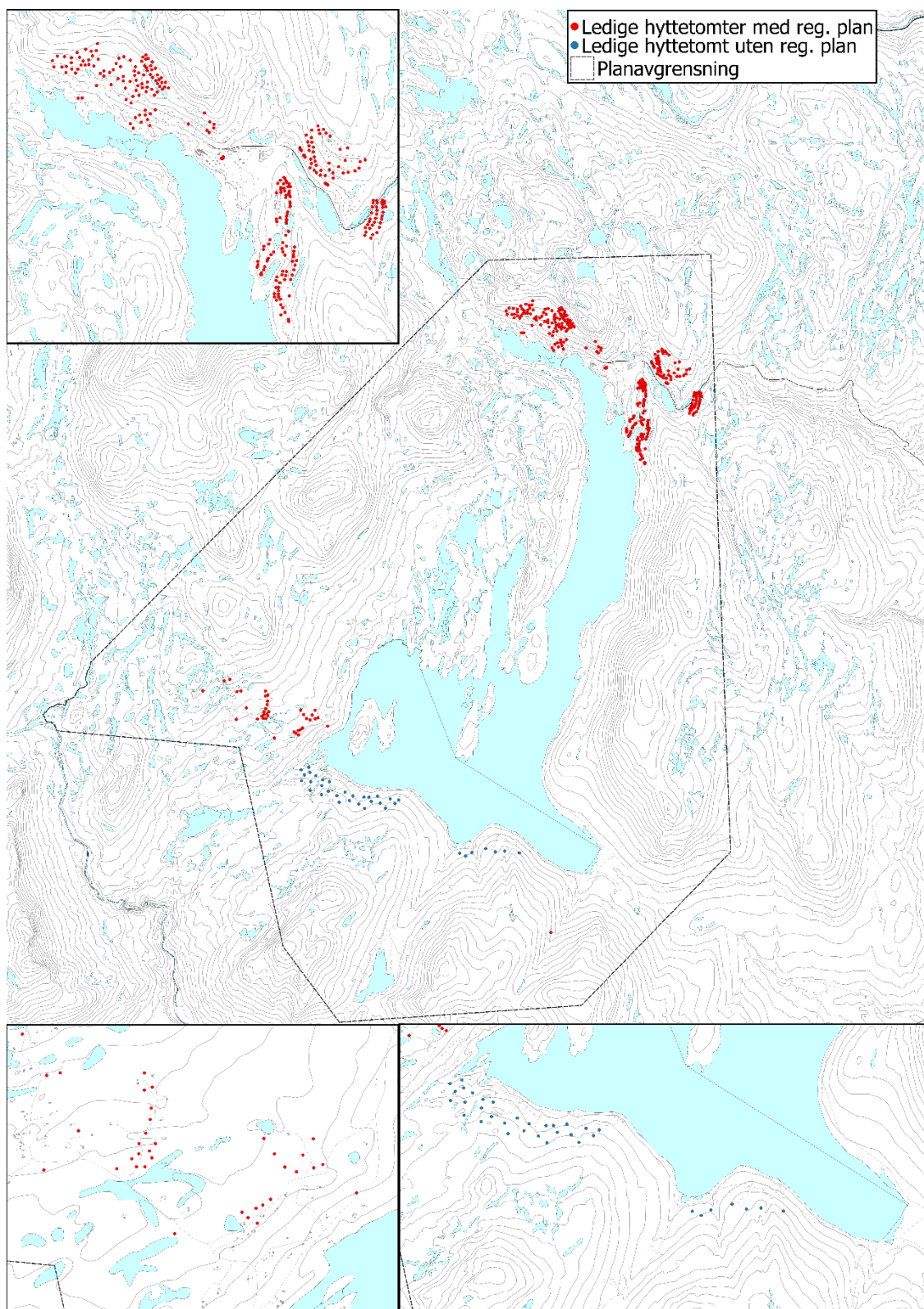
Antall ledige fritidsboligtomter og bebyggelsestrend				
	Antall ledige tomter (innenfor KDP og reguleringsplaner)	Antall bygde fritidsboliger per år (2001-2021)	Antall bygde fritidsboliger per år (2011-2021)	Antall bygde fritidsboliger per år (2016-2021)
Tynset	325	8,35	10,8	14,2
Alvdal	66	2,45	2,6	1,2
Totalt for området	391	10,8	13,4	15,4

Tabellen viser bebyggelsestrenden for årene 2001-2021, 2011-2021 og 2016-2021 opp mot dagens ledige regulerte enheter.

Det er totalt 391 ledige fritidsboligtomter innenfor området KDP Savalen. Dette inkluderer både tomter som er del av en reguleringsplan og tomter som ikke er det.

Tellingen har blitt gjennomført gjennom en visuell kontroll av gjeldende planer sammenlignet med bebyggelses informasjon. «Ledige fritidsboligtomter» vil si arealer som er avsatt til fritidsboliger, men der det ikke er registrert bygningsmasse per dags dato, noen av disse er trolig planlagt utbygd i nærmeste framtid. Tellingen har tatt utgangspunkt i maksimum antall enheter per felt, det vil dermed si at i praksis noen ledige tomter kan falle bort. Kombinert vil disse to faktorene resultere i at antall ledige tomter er noe lavere enn det tabellen viser. Tabellen viser også hvordan 20 års, 10 års og 5 års trenden har vært. Tellingen har også tatt med Savalkletten hyttefelt og Losgård hyttefelt på grunn av at disse allerede er påstartet og vil bli med i tomtereservene innen kort tid.

Kartet nedenfor viser hvor de ledige enhetene ligger.



Kartet viser plassering av ledige fritidsboligtomter.

Nybebygd areal

Perioden 2001 - 2021 (20 år)

I perioden 2001-2021 er det gitt 127 ferdigattester og 40 tatt i brukstillatelser i Tynset kommune. I Alvdal er det gitt 23 ferdigattester og 26 tatt i brukstillatelser i samme periode. Totalt for planområdet er det ferdigstilt 216 fritidsboliger i perioden. Disse tallene gir en bebyggelses trend for Tynsets del av området på 8,35 fritidsboliger per år, Alvdals del gir en trend på 2,45 fritidsboliger per år. Totalt for området blir bebyggelses trenden for hele planområdet i 20 års perioden 10,8 fritidsboliger per år.

Perioden 2011 - 2021 (10 år)

I perioden 2011-2021 er det gitt 103 ferdigattester og 5 tatt i brukstillatelser i Tynset kommune. I Alvdal er det gitt 22 ferdigattester og 4 tatt i brukstillatelser i samme periode. Totalt for planområdet er det ferdigstilt 134 fritidsboliger i perioden. Disse tallene gir en bebyggelses trend for Tynsets del av området på 10,8 fritidsboliger per år, Alvdals del gir en trend på 2,6 fritidsboliger per år. Totalt for området blir bebyggelses trenden for hele planområdet i 10 års perioden 13,4 fritidsboliger per år.

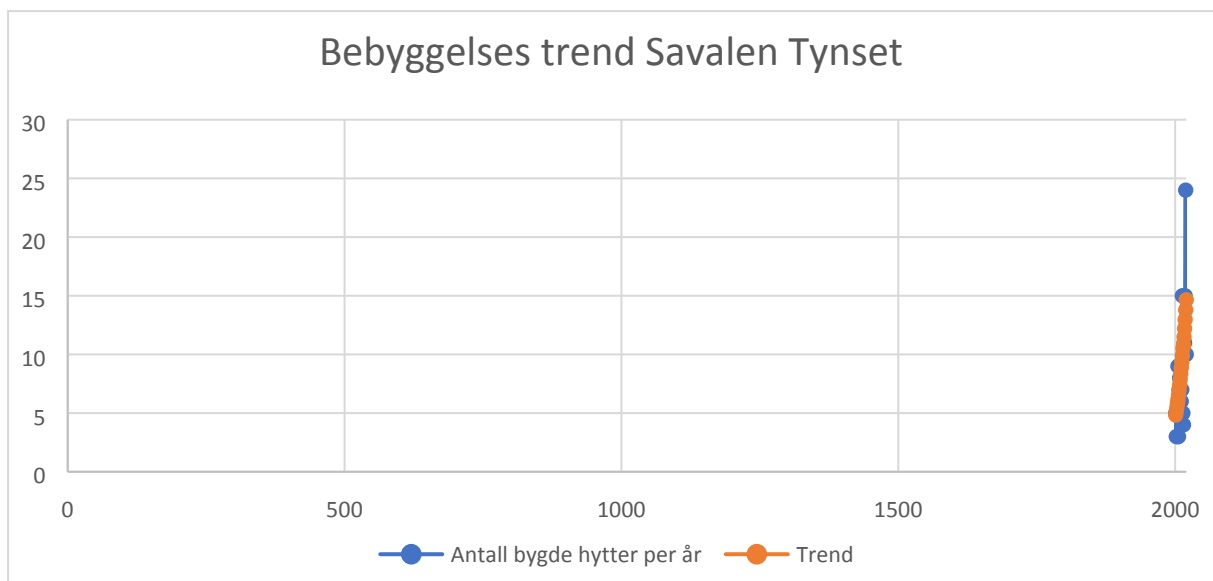
Perioden 2016 - 2021 (5 år)

I perioden 2016-2021 er det gitt 68 ferdigattester og 3 tatt i brukstillatelser i Tynset kommune. I Alvdal er det gitt 6 ferdigattester og 0 tatt i brukstillatelser i samme periode. Totalt for planområdet er det ferdigstilt 77 fritidsboliger i perioden. Disse tallene gir en bebyggelses trend for Tynsets del av området på 14,2 fritidsboliger per år, Alvdals del gir en trend på 1,2 fritidsboliger per år. Totalt for området blir bebyggelses trenden for hele planområdet i 5 års perioden 15,4 fritidsboliger per år.

Framskrivning

Tynset

Tynset har i perioden 2001-2021 hatt en sterk økt bebyggelses trend innenfor sin del av planområdet. Trenden for Tynsets side av planområdet har vært 8,35 fritidsboliger per år i perioden 2001-2021, 11,7 per år i perioden 2011-2021 og 14,2 per år i perioden 2016-2021. Dette viser en sterk økning i trenden. Trenden er visualisert i grafen under med oransje, den blå linja viser antall ferdigstilte fritidsboliger per år.



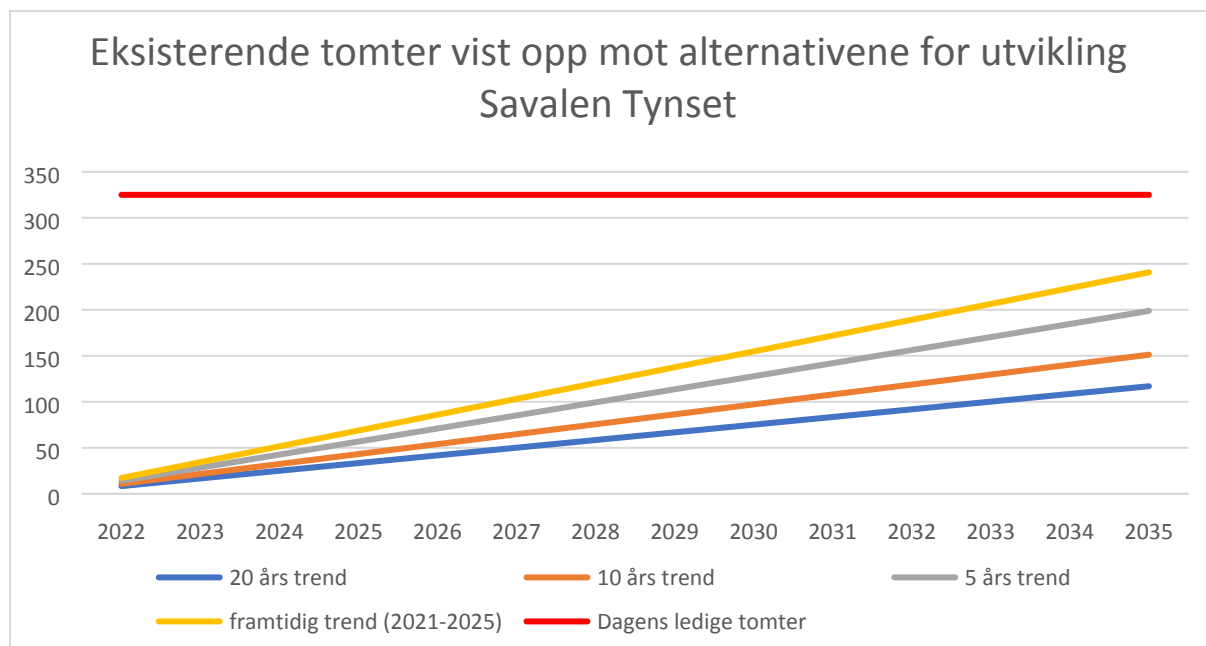
Figuren viser antall bygde fritidsboliger innenfor Tynsets side av planområdet opp mot trenden for perioden 2001-2021.

Ut fra de tre eksisterende trendene vil trenden for de neste 5 årene bli 17,2 fritidsboliger per år. Dette er utregnet med en antagelse om at veksten mellom 10 og 5 års trendene vil være lik for de neste 5 årene. Tabellen under viser hvor mange tomter som er nødvendige for å dekke de neste 10, 20 og 50 årene ut fra de 4 trendene, samt hvor mange år som allerede er dekket i forhold til hver trend.

Behov Tynset:	10 år	20 år	50 år	Dekket i (antall år)
2001-2021	84	167	418	39
2011-2021	108	216	540	30
2016-2021	142	284	710	23
Framtidig trend (2021-2025)	172	344	860	19

Figuren viser hvor mange tomter som trengs for å holde i 10, 20 og 50 år opp mot hvor mange år dagens tomtebank dekker i forhold til de fire trendene.

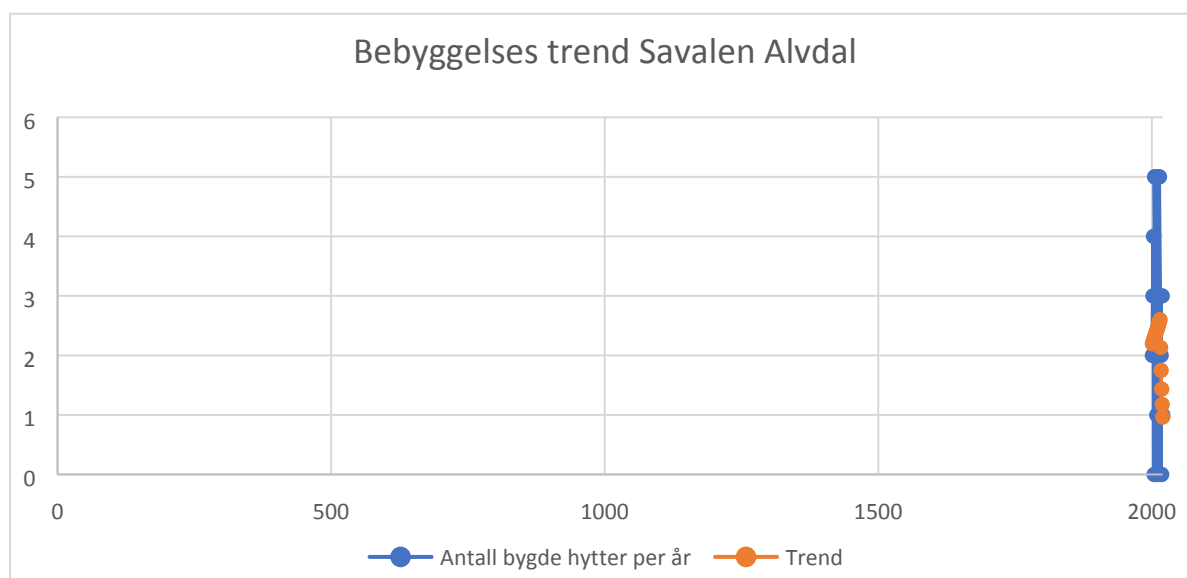
Grafen under viser de fire skisserte alternativene for utvikling opp mot dagens tomtebank. Ingen av alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomter innen slutten av planperioden (2035).



Figuren viser mulige trender for utvikling opp mot dagens ledige tomter i planområdet Savalen for Tynset kommune. Ingen av de estimerte alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomtereserver innen slutten av planperioden.

Alvdal

Alvdal har i perioden 2001-2021 hatt en ustabil bebyggelses trend innenfor sin del av planområdet. Trender for Alvdals side av planområdet har vært 2,45 fritidsboliger per år i perioden 2001-2021, 2,6 per år i perioden 2011-2021 og 1,2 per år i perioden 2016-2021. Dette viser en minimal oppgang mellom 20 og 10 års trenden, men en sterk nedgang mellom 10 og 5 års trenden. Trender er visualisert i grafen under med oransje, den blå linja viser antall ferdigstilte fritidsboliger per år. Utvikling av bebyggelses trend for Alvdals del av planområdet har høy usikkerhet på grunn av lave tall. Noe som betyr at trendene kan svinge kraftig fra år til år.



Figuren viser antall bygde fritidsboliger innenfor Alvdals side av planområdet opp mot trenden for perioden 2001-2021.

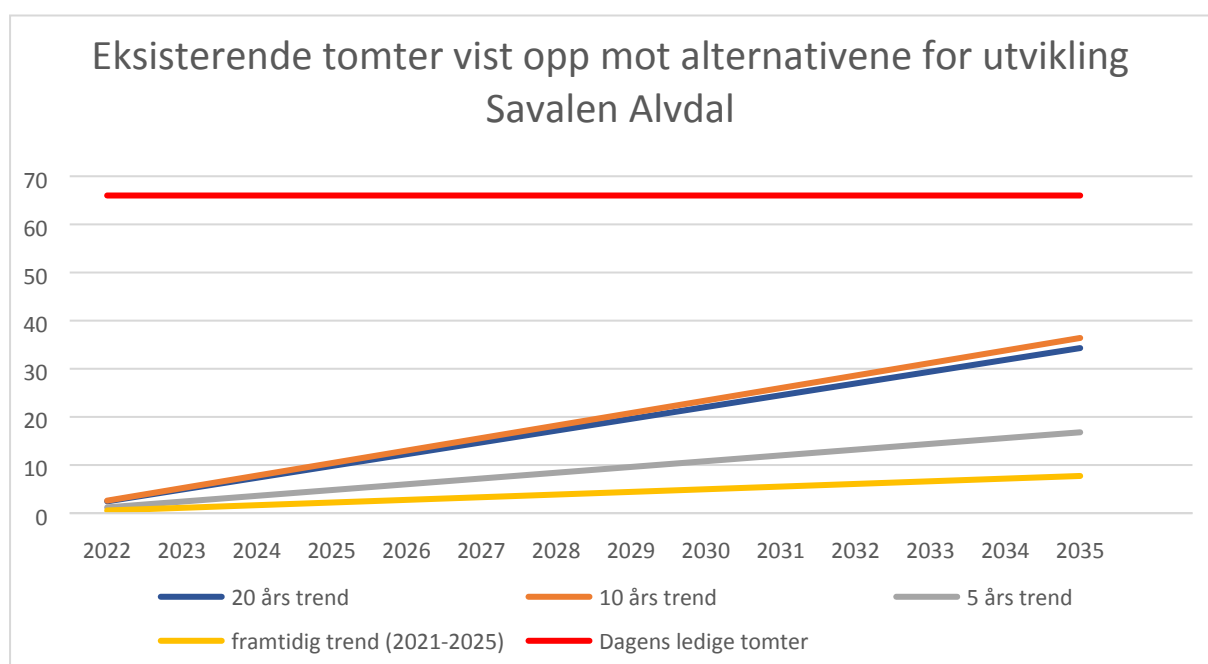
Ut fra de tre eksisterende trendene vil trenden for de neste 5 årene bli 0,6 fritidsboliger per år.

Denne trenden vil også ha en høy usikkerhet på grunn av lave tall. Dette er utregnet med en antagelse om at endringen mellom 10 og 5 års trendene vil være lik for de neste 5 årene. Tabellen under viser hvor mange tomter som er nødvendige for å dekke de neste 10, 20 og 50 årene ut fra de 4 trendene, samt hvor mange år som allerede er dekket i forhold til hver trend.

Behov Alvdal:	10 år	20 år	50 år	Dekket i (antall år)
2001-2021	25	49	123	27
2011-2021	26	52	130	25
2016-2021	12	24	60	55
Framtidig trend (2021-2025)	6	13	32	120

Figuren viser hvor mange tomter som trengs for å holde i 10, 20 og 50 år opp mot hvor mange år dagens tomtebank dekker i forhold til de fire trendene.

Grafen under viser de fire skisserte alternativene for utvikling opp mot dagens tomtebank. Ingen av alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomter innen slutten av planperioden (2035).

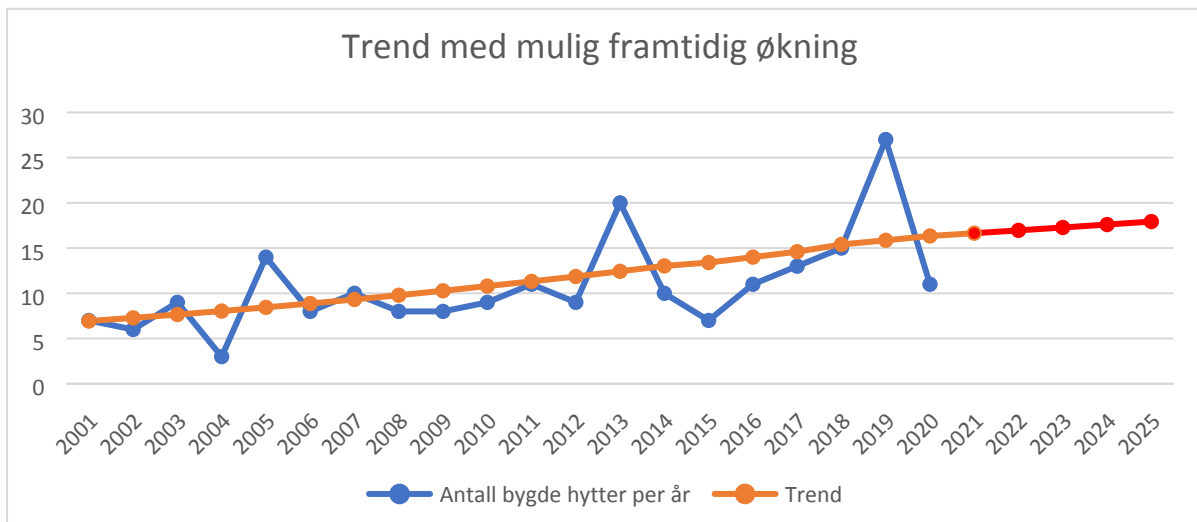


Figuren viser mulige trender for utvikling opp mot dagens ledige tomter i planområdet Savalen for Tynset kommune. Ingen av de estimerte alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomtereserver innen slutten av planperioden.

Hele planområdet

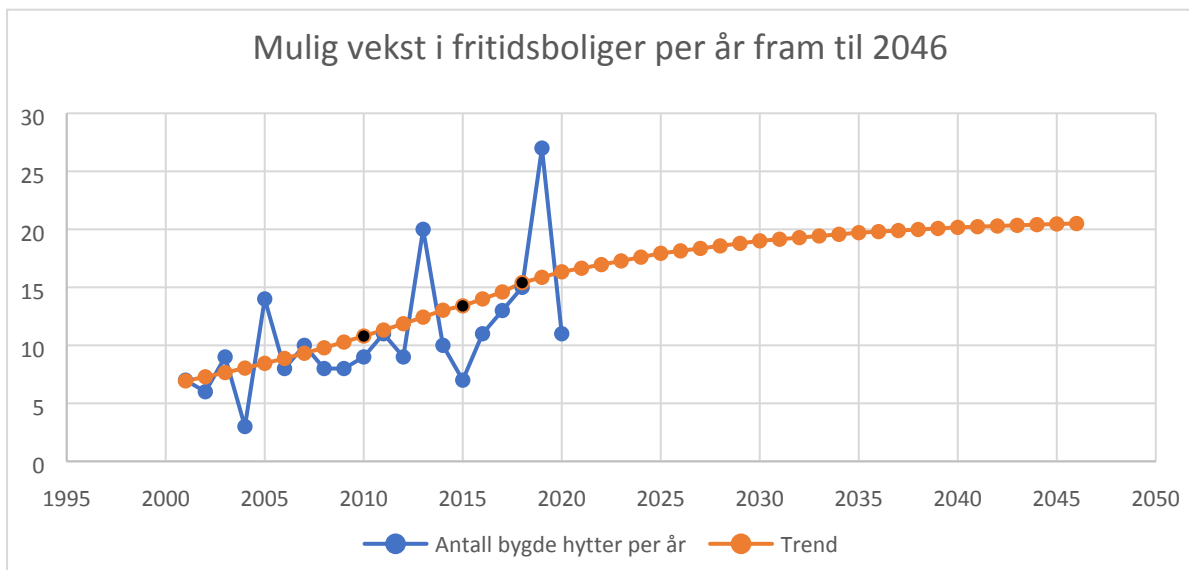
Hele planområdet har i perioden 2001-2021 hatt en sterk økt bebyggelses trend. Trenden for hele planområdet har vært 10,8 fritidsboliger per år i perioden 2001-2021, 13,4 per år i perioden 2011-

2021 og 15,4 per år i perioden 2016-2021. Dette viser en sterk oppgang mellom 20 og 10 års trenden, og en sterk oppgang mellom 10 og 5 års trenden. Trenden er visualisert i grafen under med oransje farge, den blå linja viser antall ferdigstilte fritidsboliger per år. Utfra de tre eksisterende trendene vil trenden for de neste 5 årene bli 17,7 fritidsboliger per år. Dette er utregnet med en antagelse om at veksten mellom 10 og 5 års trendene vil være lik for de neste 5 årene. Grafen under viser framskrivning for de neste 5 årene farget rødt.



Figuren viser antall bygde fritidsboliger innenfor planområdet opp mot trenden for perioden 2001-2021.

De tre kartlagte trendene (5, 10 og 20 års trendene) gir de tre svarte punktene i grafen under. Punktene er plassert i midten av hver periode, 2001-2021 er plassert i 2010, 2011-2021 er plassert i 2015 og 2016-2021 er plassert i 2018. Disse tre punktene gir samlet en trend som videreføres fram mot 2046, trenden vises i grafen nedenfor. Utfra denne grafen vil det gjennomsnittlig bygges 18,43 hytter per år i perioden 2021-2035.



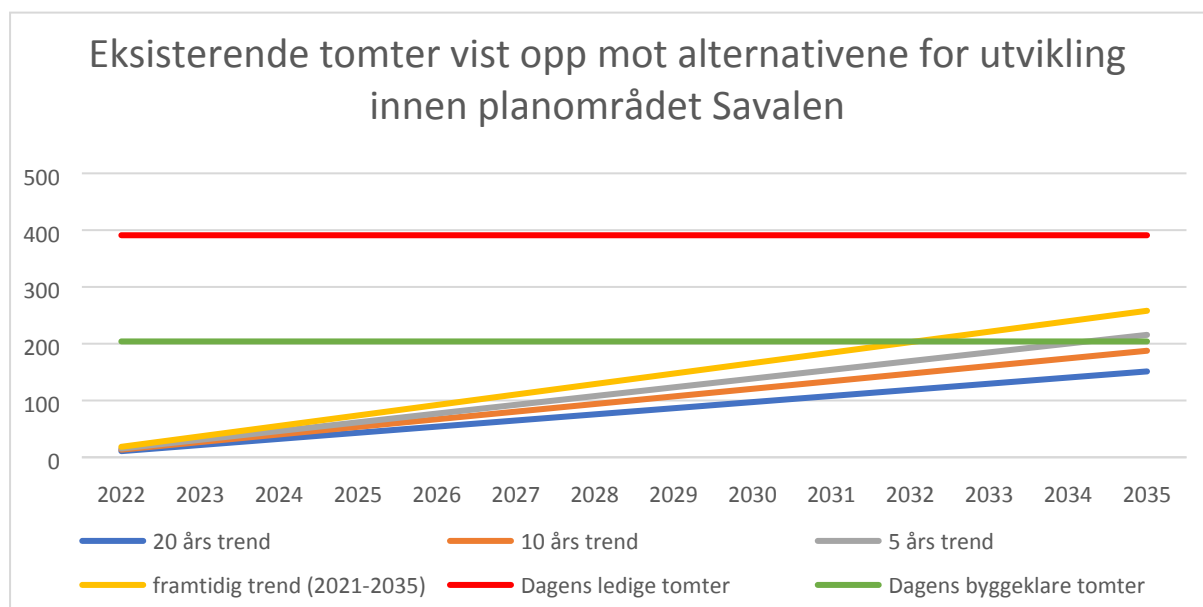
Grafen viser antall bygde fritidsboliger i hele planområdet i perioden 2001-2021, samt kartlagte trender og mulig framtidig utvikling.

Tabellen under viser hvor mange tomter som er nødvendige for å dekke de neste 10, 20 og 50 årene utfra de 4 trendene, samt hvor mange år som allerede er dekket i forhold til hver trend.

Behov totalt for planområdet:	10 år	20 år	50 år	Dekket i (antall år)
2001-2021	108	216	540	36
2011-2021	134	268	670	29
2016-2021	154	308	770	25
Framtidig trend (2021-2035)	184,3	368,6	921,5	21

Figuren viser hvor mange tomter som trengs for å holde i 10, 20 og 50 år opp mot hvor mange år dagens tomtebank dekker i forhold til de fire trendene.

Grafen under viser de fire skisserte alternativene for utvikling opp mot dagens tomtebank. Ingen av alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomter innen slutten av planperioden (2035).



Figuren viser mulige trender for utvikling opp mot dagens ledige tomter i planområdet Savalen for Tynset kommune. Ingen av de estimerte alternativene vil komme i nærheten av å bruke opp dagens tomtereserver innen slutten av planperioden.

Alternativer for utvikling

Ut fra den utviklingstrenden vi har sett gir dette følgende fire alternativer for utvikling:

Lav alternativ (2001-2021)

For dette alternativet antar vi at antall bygde fritidsboliger per år synker tilbake til gjennomsnittet for perioden 2001-2021. Lav alternativet angis med et gjennomsnittet på 10,8 fritidsboliger per år. I henhold til dette alternativet vil behovet være:

108 for de neste 10 årene.

216 for de neste 20 årene.

540 for de neste 50 årene.

Det er per dags dato 391 ledige tomter innenfor planområdet, noe som tilsier at behovet i forhold til dette alternativet er dekket i 36 år.

Middels alternativet (2011-2021)

For dette alternativet antar vi at antall bygde fritidsboliger per år synker tilbake til gjennomsnittet for perioden 2011-2021. Middels alternativet angis med et gjennomsnitt på 13,4 fritidsboliger per år. I henhold til dette alternativet vil behovet være:

134 for de neste 10 årene.

216 for de neste 20 årene.

540 for de neste 50 årene.

Det er per dags dato 391 ledige tomter innenfor planområdet, noe som tilsier at behovet i forhold til dette alternativet er dekket i 29 år.

Høy alternativet (2016-2021)

For dette alternativet antar vi at antall bygde fritidsboliger per år holder seg stabilt på dagens nivå (2016-2021). Høy alternativet angis med et gjennomsnitt på 15,4 fritidsboliger per år. I henhold til dette alternativet vil behovet være:

154 for de neste 10 årene.

308 for de neste 20 årene.

770 for de neste 50 årene.

Det er per dags dato 391 ledige tomter innenfor planområdet, noe som tilsier at behovet i forhold til dette alternativet er dekket for 25 år.

Vekst alternativet (2021-2035)

For dette alternativet antar vi at trenden for vekst utvikler seg i tråd med eksisterende trend. Dette vil tilsi en vekst over de neste 15 årene som gir et gjennomsnitt på 18,43 fritidsboliger per år i perioden 2021-2035. Dermed angis alternativet for framtidig vekst på 18,43 fritidsboliger per år. I henhold til dette alternativet vil behovet være:

184,3 for de neste 10 årene.

368,6 for de neste 20 årene.

921,5 for de neste 50 årene.

Det er per dags dato 391 ledige tomter innenfor planområdet, noe som tilsier at behovet til dette alternativet er dekket i 21 år.

Konklusjon behovsvurdering KDP Savalen

Behov totalt for planområdet:	10 år	20 år	50 år	Dekket i (antall år)
2001-2021	108	216	540	36
2011-2021	134	268	670	29
2016-2021	154	308	770	25
Framtidig trend (2021-2035)	184,3	368,6	921,5	21

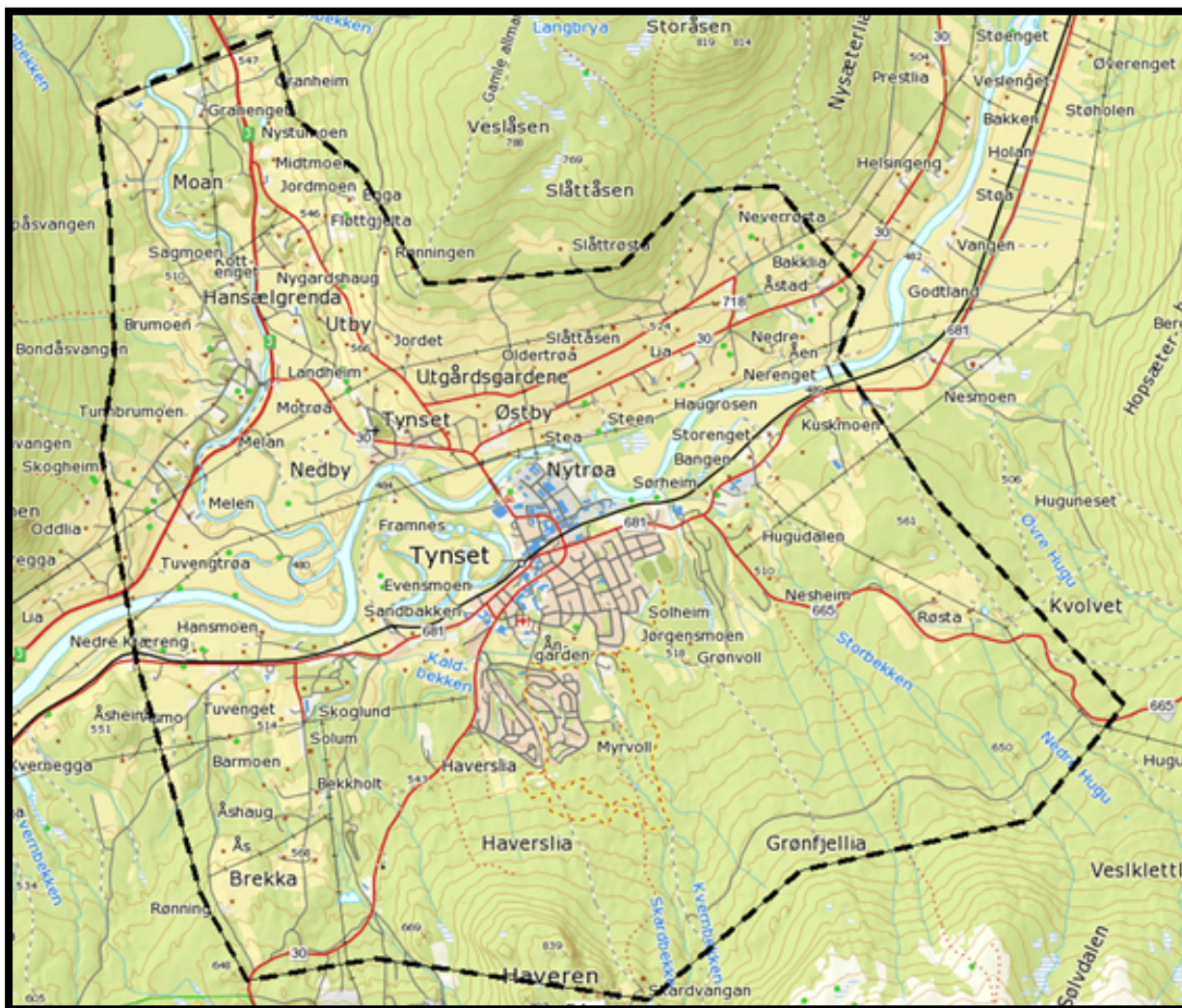
Behov i forhold til alternativene for utvikling.

De kartlagte trendene for utvikling skisserer en jevn vekst i perioden 2001-2021, denne veksten ser ut til å fortsette gjennom planperioden. De fire skisserte alternativene for planområdet et oppsummert i tabellen ovenfor. Som oppsummert i kapitlene om fordeling av bebyggelse, tomter og trender i hver enkelt kommune, kommer det fram at mesteparten av denne veksten vil skje innenfor Tynsets side av planområdet. Antall bygde hytter per år i Alvdal har hatt en stabil nedgang noe som tilsier at eksplosiv vekst her er lite sannsynlig. Tynsets del av planområdet har hatt en stabil økning av antall bygde fritidsboliger per år og kommer med stor sannsynlighet til å fortsette å ha det i nærmeste framtid.

Uavhengig av hvilken alternativer for utvikling som blir gjeldende vil dagens reserver holde ut planperioden med god margin. Det høyeste alternativet (alternativet for framtidig vekst) tilsier at det totale behovet for tomter blir 276 i løpet av 15 år (2021-2035). Dette tilsier at selv med det høyeste alternativet vil det være 115 tomter igjen i slutten av planperioden. Det betyr at selv medregnet noe svinn i tomtebanken vil tilbudet være godt dekket med tilstrekkelig mange valgmuligheter av tomter.

Innledning behovsvurdering KDP Tynset by

Vi ser her kun på bo arealer innenfor planområdet Tynset by. Se kartutsnitt nedenfor. Vi ser dermed ikke på arealer i resten av kommunen eller de andre kommunedelplanene. Statistikk for fritidsboligbebyggelse og næringsbebyggelse vil ikke bli tatt med i denne vurderingen.



Kartet viser planområdet Tynset BY.

Planområdet Tynset By er uten tvil det området i kommunen som har høyest boligbygging aktivitet. Gjennomsnittet for årlig bebyggelse og behov for arealer vil mest sannsynlig avvike kraftig fra resten av kommunen.

Når det er telt ledige tomter, er det telt tomter som er regulert til bolig formål, men som ikke har noen bygningsmasse på seg per dags dato. Dette inkluderer blant annet tomter regulert til eneboliger, småhusbebyggelse og blokk bebyggelse dette inkluderer også felt som er bolig/kombinert innen planområdet.

Tabellen viser totalt antall boliger i kommunen fordelt på bygningstype. Eneboliger er den dominerende bygningstypen med nesten 73% av totalen i 2011 og nesten 71% av totalen i 2021. Alle andre bygningstyper har (med unntak av «Andre bygningstyper») fått en prosentmessig større del av totalen. Mest betydelig for kommunen som helhet har rekkehus, kjedehus og andre småhus andelen økt med nesten 1,3%, samt en økning av blokkbygg på 1,1%. Dette indikerer en endring i ønsket boform, og gir en god indikator for hvilke typer boliger som kommer til å få økt etterspørsel i de kommende årene.

Bygningstype	År	2011	2021
	Enebolig	2094	2208
	Tomannsbolig	308	356
	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	75	121
	Boligblokk	142	189
	Bygning for bofellesskap	14	25
	Andre bygningstyper	221	203

Tabellen viser totalt antall av hver enkelt boligtype i kommunen. Hentet fra SSB tabell 06265.

Vi ser på totalt antall nye boligbygg, men det er i denne sammenhengen mest relevant med boliger foruten våningshus, da våningshus inngår i LNF-begrepet. Tallene vi har med tanke på ledige arealer inkluderer ikke areal for våningshus, og vi skal finne ut hvor mye areal som bør settes av til boliger, eventuelt spredt boligbebyggelse.

Ledige arealer

Det er totalt 175 ubebygde boligenheter innen området KDP Tynset By. Dette inkluderer alle boligformer som vist i tabellen nedenfor. Blant de ubebygde arealene er den største delen regulert til eneboliger, med blokkbebyggelse på en sterk andre plass.

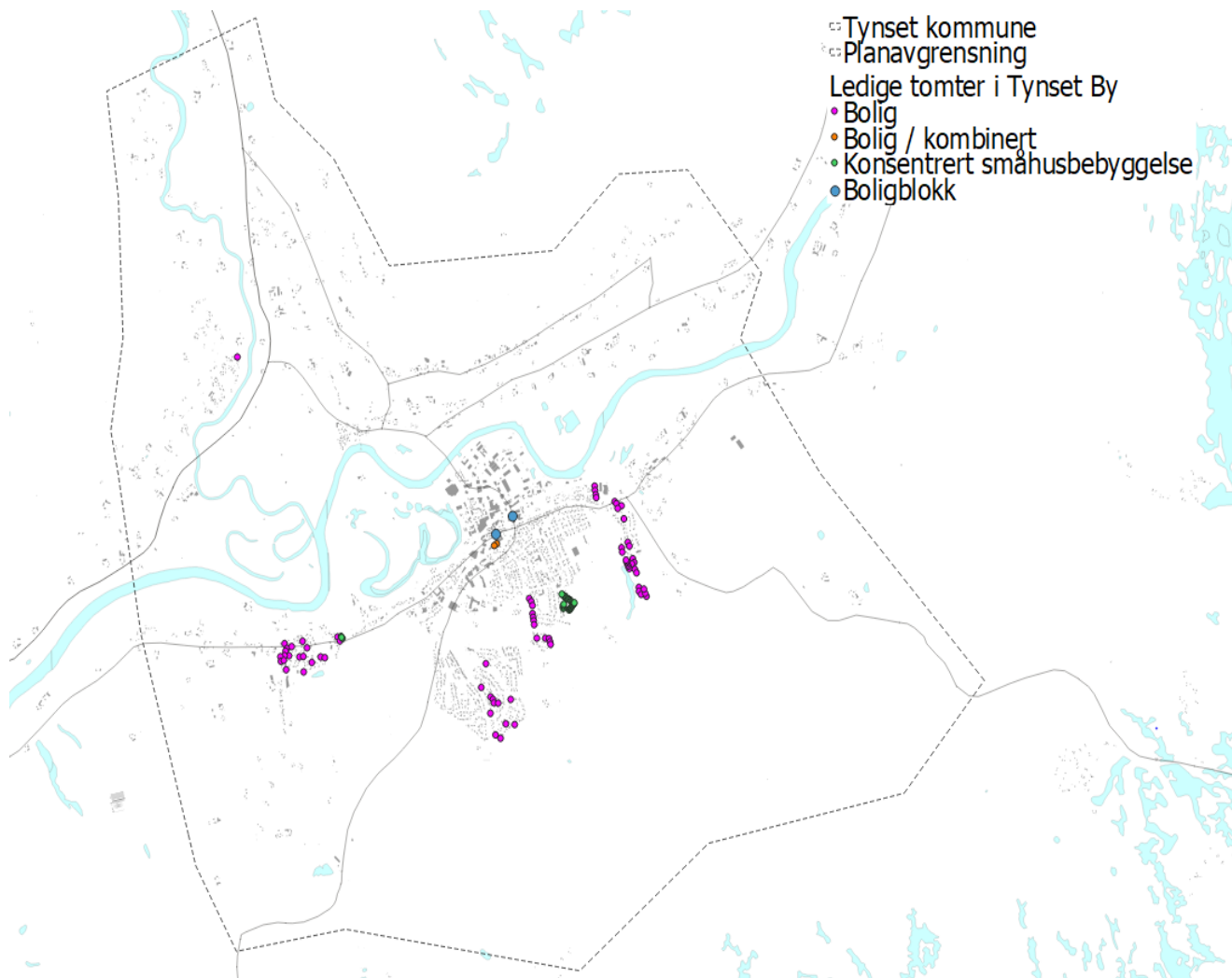
Antall ledige regulerte boligenheter innen KDP Tynset By					
Regulert til	Antall regulerte enheter	Antall bygde enheter per år (2011-2021)	Antall bygde enheter per år (2017-2021)	Nåværende antall holder ifølge 10 års gjennomsnittet	Nåværende antall holder ifølge 4 års gjennomsnittet
Bolig	80	14,5	16,75	5,5 år	4,8 år

Konsentrert småhusbebyggelse	25	9,1	14,75	2,7 år	1,7 år
Boligblokk	70	6,9	7,75	10,1	8,8 år
Totalt	175	30,5	38,25	5,7 år	4,6 år

Tabellen viser bebyggelsestrenden for årene 2011-2021 og 2017-2021 opp mot dagens ledige regulerte enheter.

Tellingen har blitt gjennomført gjennom en visuell kontroll av regulerte planer sammenlignet med bebyggelses informasjon. «Ledige enheter» vil si arealer der det ikke er registrert bygningsmasse per dags dato, noen av disse er trolig planlagt utbygd i nærmeste framtid. Tellingen har tatt utgangspunkt i maksimum antall regulerte enheter per felt, det vil dermed si at i praksis noen ledige regulerte boenheter kan falle bort. Kombinert vil disse to faktorene resultere i at antall ledige regulerte boenheter er noe lavere enn det tabellen viser. Tabellen viser også hvordan 10 års og 4 års trenden vil påvirke dagens antall ledige regulerte enheter.

Kartet nedenfor viser hvor de ledige enhetene ligger.



Kartet viser plassering av regulerte boenheter.

Nybebygd areal

Perioden 2011 - 2021 (10 år)

Det er gitt ferdigattest på 162 bolig bygg i perioden. I tillegg er 41 boligbygg gitt midlertidig brukstillatelse og 8 boligbygg har blitt tatt i bruk uten verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Totalt er det da ferdigstilt 211 boligbygg i perioden, dette inkluderer boligblokker og tomannsboliger som har flere boenheter per bygg. Dette tilsvarer totalt 305 boenheter, noe som tilsier et gjennomsnitt på 30,5 enheter per år.

Dette inkluderer 145 eneboliger, 43 tomannsboliger, 7 rekkehus og 41 andre typer småhus. Samt 58 leiligheter fordelt på 7 boligblokker, og 11 leiligheter / hybler fordelt på bofelleskap. Se tabellen nedenfor for full oversikt.

Bebygd areal siden					
Bolig		2011	Antall boenheter	2017	Antall boenheter
	Eneboliger	145 (14,5 per år)		67 (16,75 per år)	
	Småhusbebyggelse	91 (9,1 per år)		59 (14,75 per år)	
	Totalt unntatt våningshus og blokkbebyggelse	236 (23,6 per år)		108 (31,5 per år)	
Bolig blokk	Store frittliggende bolig bygg	7 (0,7 per år)	58 (5,8 per år)	3 (0,75 per år)	31 (7,75 per år)
	Annen bygning for bofelleskap	2 (0,2 per år)	11 (1,1 per år)	0	
	Totalt antall blokk og bofelleskap	9 (0,9 per år)	69 (6,9 per år)	3 (0,75 per år)	31 (7,75 per år)

Tabellen viser bebyggelsestrenden for årene 2011-2021 og 2017-2021 fordelt på boligtype.

Perioden 2017 - 2021 (4 år)

Det er gitt ferdigattest på 83 bolig bygg i perioden. I tillegg er 19 boligbygg gitt midlertidig brukstillatelse og 4 boligbygg har blitt tatt i bruk uten verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Totalt er det da ferdigstilt 106 boligbygg i perioden, dette inkluderer boligblokker og tomannsboliger som har flere boenheter per bygg. Dette tilsvarer totalt 153 boenheter, noe som tilsier et gjennomsnitt på 38,25 enheter per år.

Dette inkluderer 67 eneboliger, 32 tomannsboliger, 4 rekkehus og 23 andre typer småhus. Samt 23 leiligheter fordelt på 1 boligblokk. Se tabellen ovenfor for full oversikt.

Framskrivning

Bakgrunnstall

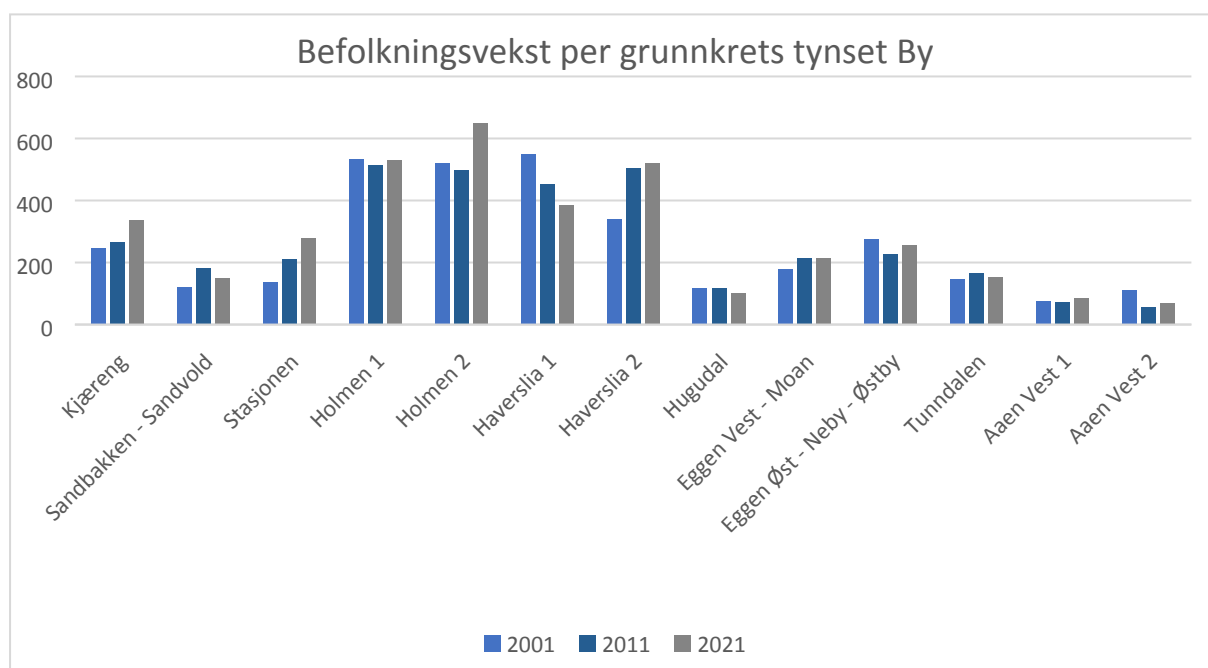
Det var i Tynset kommune 2,19 personer per bolig i 2020. Dette er en nedgang siden 2014, når tallet var på 2,28. Dette er et tall som hovedsakelig vil variere etter hvor mange som bor alene og hvor mange barn hver person i kommunen har, samt skilsmissestatistikken. (Iht SSB tabell 09747.)

Det har vært en tydelig trend i Tynset kommune at befolkningsutviklingen har vært negativ i grendene, men positiv i sentrumsområdet de siste årene. Dette tilsier at det, uavhengig av om kommunen har positiv eller negativ befolkningsutvikling, vil være sannsynlig med vekst i sentrum.

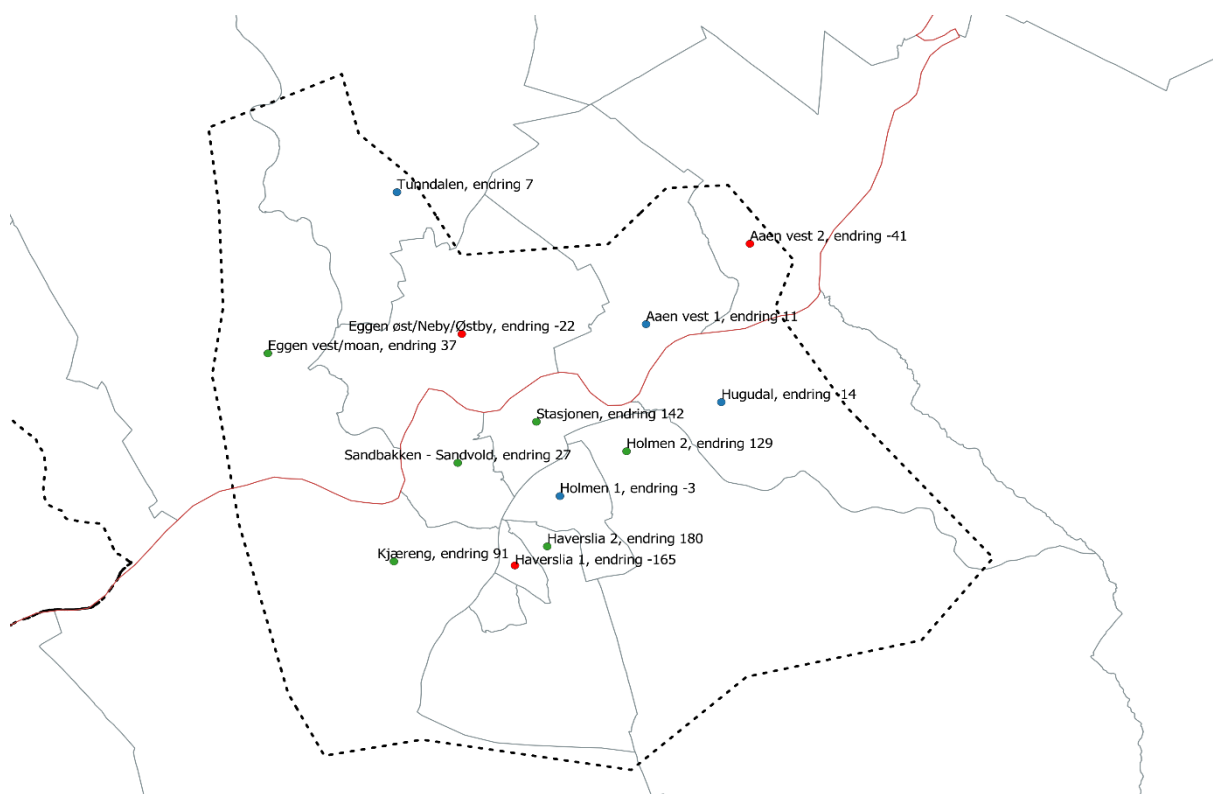
Totalt ser vi at det har vært en stigende trend for bygging av boliger i sentrum, samt et synkende antall personer per bolig. Dette viser at det er bygd mer i perioden en det befolkningsutviklingen alene vil tilsi.

Framskrivning av befolkningsutviklingen er fordelt på 9 alternativer med kombinasjoner av ingen, lav, middels og høy utvikling for fødsler, dødsfall, netto innflytting og netto innvandring. 3 av alternativene viser en økning i befolkningstallene frem mot 2050. Hovedalternativet, som legger opp til middels utvikling for alle viser en nedgang fra 5 578 i 2020 til 5 457 i 2050 som er en nedgang på totalt 2,2%. Alternativet med høy nasjonal vekst er det alternativet som er mest optimistisk og angir en befolkning på 6 053 i 2050. På 30 år tilsier dette en økning på totalt 8,5%. (Iht SSB-tabell 12882.)

Til tross for at hovedalternativet for befolkningsvekst i kommunen ligger an til en svak nedgang er det allikevel sterk vekst i sentrum. Grafen under viser befolkningsvekst i de mest sentrale grunnkretsene i kommunen. De utvalgte ligger innenfor, eller delvis innenfor, Tynset By avgrensningen. De siste 20 årene har total befolkningen innen disse grunnkretsene økt med 379, i løpet av de siste 10 årene ha befolkningen økt med 254. Denne økningen er betydelig større for noen av grunnkretsene enn andre, som for eksempel Haverslia 2 som har økt med 180 i en 20 års periode, og Holmen 2 som har økt med 152 i en 10 års periode.



Diagrammet viser befolkningsutvikling for grunnkretser innenfor eller delvis innenfor avgrensningen for KDP Tynset by. Hentet fra SSB tabell 04317.



Grunnkretser presentert med endring i befolkning i perioden 2001-2021. økning med mer enn 20 er merket med grønt, endring mellom 20 og -20 er merket med blått, nedgang med mer enn -20 er merket med rødt.

Gjennomsnittet for antall bygde boliger per år har økt kraftig. Gjennomsnittet for bebygde enheter per år for de 10 siste årene var 30,5 enheter. Tilsvarende gjennomsnitt for de siste fire årene var 38,25. Det tilsier en kraftig vekst på 25,4%. Den veksten kan også ses på per boligtype (se tabellen nedenfor), der det kommer klart fram at etterspørselen etter konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter har økt kraftig de siste årene.

Det er relativt stor grad av usikkerhet i hva som kan forventes til framtidig utvikling. Som det kommer fram i tabellen nedenfor har det vært en eksplosiv prosentmessig økning på hele 62% i antall småhus. De faktiske tallene derimot konstaterer at forskjellen mellom 10 års gjennomsnittet på 9,1 enheter per år og 4 års gjennomsnittet på 14,75 per år utgjør mindre enn 6 enheter per år. Noe som i reelt kan bety så liten forskjell som 3 flere tomannsboliger per år. Tilsvarende usikkerhet finnes også for eneboliger og leiligheter (blokk og bofellesskap), der få ekstra enheter per år kan påvirke statistikken kraftig.

Framskrivning

	Antall reguler- te boenh- eter	Minke nde (Lav reduse rt)	Ant all hold er i (år)	Lav (gjennom snitt 2011- 2021)	Ant all hold er i (år)	Endri ng i tren d	Middels (gjennom snitt 2017- 2021)	Ant all hold er i (år)	Høy (forutsa gt tilsvare nde økning)	Ant all hold er i (år)
Eneboliger	80	11,9	6,7	14,5	5,5	+15, 5%	16,75	4,8	19,3	4,1
Konsentrert småhusbebyg gelse	25	6,8	3,7	9,1	2,7	+62 %	14,75	1,7	23,9	1
Blokk og bofellesskap	70	5,2	13,4	6,9	10,1	+27, 5%	7,75	8,8	9,9	7,1
Totalt	175	23,9	7,3	30,5	5,7	+25, 4%	38,25	4,6	48	3,6

Tabellen viser alternativer for utvikling. 2011-2021 trenden er lav alternativ, 2017-2021 trenden er middels alternativ, samt et alternativ for minkende og økende trender basert på lav og middelsalternativet.

Høy

For dette alternativet antar vi at utbyggingen øker til det er en del over nivået vi har hatt i perioden 2017-2021. Høy-alternativet angis med et gjennomsnitt på 48 boliger per år.

Middels

For dette alternativet antar vi at utbyggingen vil holde seg på det nivået vi har hatt i perioden 2017-2021. Middels-alternativet angis med et gjennomsnitt på 38,5 boliger per år.

Lav

For dette alternativet antar vi at utbyggingen fortsetter på det nivået vi har hatt i perioden 2011-2021. Lav-alternativet angis med et gjennomsnitt på 30,5 boliger per år.

Minkende

For dette alternativet antar vi at utbyggingen ebber av og blir lavere enn 10 års gjennomsnittet. Det minkende alternativet angis med et gjennomsnitt på 23,9 boliger per år.

Behov for nye arealer

Høy

Med et gjennomsnitt på 48 boliger per år vil behovet være følgende:

Tomter (eneboliger + småhusbebyggelse) totalt 43,2 per år:

- 432 tomter for 10 år.
- 864 tomter for 20 år.
- 2160 tomter for 50 år.

Dagens ledige tomter dekker behovet ca. 2,4 år fremover.

Leiligheter (blokk og bofellesskap) totalt 9,9 per år:

- 99 for 10 år.
- 198 for 20 år.
- 495 for 50 år.

Dagens ledige regulerte leiligheter dekker behovet i 7,1 år.

Middels

Med et gjennomsnitt på 38,25 boliger per år vil behovet være følgende:

Tomter (eneboliger + småhusbebyggelse) totalt 31,5 per år:

- 315 tomter for 10 år.
- 630 tomter for 20 år.
- 1575 tomter for 50 år.

Dagens ledige tomter dekker behovet ca. 3,3 år fremover.

Leiligheter (blokk og bofellesskap) totalt 7,75 per år:

- 77,5 for 10 år.
- 155 for 20 år.
- 387,5 for 50 år.

Dagens ledige regulerte leiligheter dekker behovet i 9 år.

Lav

Med et gjennomsnitt på 30,5 boliger per år vil behovet være følgende:

Tomter (eneboliger + småhusbebyggelse) totalt 23,6 per år:

Behov per alternativ									
Alternativ	Behov per år	Holder i (år)	Trengs for å holde i 10 år	Trengs for å holde i 20 år	Trengs for å holde i 50 år	Nåværende antall	Kreves for å dekke i 10 år	Kreves for å dekke i 20 år	Kreves for å dekke i 50 år

- 236 tomter for 10 år.
- 472 tomter for 20 år.
- 1180 tomter for 50 år.

Dagens ledige tomter dekker behovet ca. 4,4 år fremover.

Leiligheter (blokk og bofellesskap) totalt 6,9 per år:

- 69 for 10 år.
- 138 for 20 år.
- 345 for 50 år.

Dagens ledige regulerte leiligheter dekker behovet i 10,1 år.

Minkende

Med et gjennomsnitt på 23,9 boliger per år vil behovet være følgende:

Tomter (eneboliger + småhusbebyggelse) totalt 18,7 per år:

- 187 tomter for 10 år.
- 374 tomter for 20 år.
- 935 tomter for 50 år.

Dagens ledige tomter dekker behovet ca. 5,6 år fremover.

Leiligheter (blokk og bofellesskap) totalt 5,2 per år:

- 52 for 10 år.
- 104 for 20 år.
- 260 for 50 år.

Dagens ledige regulerte leiligheter dekker behovet i 13,5 år.

Tomter alternativ lav	23,6	23,6	236	472	1180	105	131	367	1075
Leiligheter alternativ lav	6,9	10,1	69	138	345	70	-1	68	275
Tomter alternativ middels	31,5	3,3	315	630	1575	105	210	525	1470
Leiligheter alternativ middels	7,75	7,75	77,5	155	387,5	70	7,5	85	317,5
Tomter alternativ høy	43,2	2,4	432	864	2160	105	327	759	2055
Leiligheter alternativ høy	9,9	7,1	99	198	495	70	29	128	425
Tomter alternativ minkende	18,7	5,6	187	374	935	105	82	269	830
Leiligheter alternativ minkende	5,2	13,5	52	104	260	70	-18	34	190

Tabellen viser hvor lenge dagens ledige regulerte enheter vil dekke behovet, samt hvor mange flere regulerte enheter som er nødvendige for å dekke behovet for 10, 20 og 50 år.

Konklusjon behovsvurdering KDP Tynset by

Behov				
	Behov (antall boenheter)			Dekket (antall år)
	10 år	20 år	50 år	
Minkende	239	478	1195	7,3

Lav	305	610	1525	5,7
Middels	382	765	1912	4,6
Høy	531	1062	2655	3,3

Behov i forhold til alternativene for utvikling.

Dagens trend med en økende grad av befolknings sentralisering i Tynset by er noe som har skjedd gradvis sterkere over de siste 20 årene. Det er derfor sannsynlig at denne trenden vil fortsette i årene framover. Det er imidlertid usikkert om antall tilflyttere til sentrumsområdet per år vil stige, synke eller holde seg jevnt i forhold til dagens trend. Dermed vil det også være relevant å stille spørsmål om når et eventuelt metningspunkt for antall boliger i sentrum vil komme. Det kommer også fram fra bebyggelses trenden at etterspørselen etter leiligheter og småhusbebyggelse har økt over de siste 10 årene. Dagens gjennomsnitt på 38,5 boliger per år i sentrum vil trolig holde seg i noen år. Dermed vil middelsalternativet passe godt for et 10 års perspektiv. Uten en reell befolkningsvekst i kommunen vil veksten i sentrum etter hvert trolig dabbe av. Dermed vil lav og minkende alternativene bli mer relevante i 20 og 50 års perspektivene. Høy alternativet vil trolig ikke bli relevant i et langtidsperspektiv uten en betydelig befolkningsvekst i kommunen. Uavhengig av hvilket alternativ som vektlegges vil tomtereservene ikke holde i de neste 10 årene.

Vurdering av behov for bolig- og fritidsbebyggelse

Avklaring av behov for nye bolig- og fritidsboligheter vil være et verktøy for å planlegge for realistisk utvikling etter eksisterende og framtidig estimert etterspørsel.

Kommuneplanens samfunnsdel fremhever som målsetninger mangfold i arbeidsplasser, bærekraft og 'det gode liv'. Satsningsområder er en utvikling av Tynset som regionsenter, viktigheten av et høyt utdanningsnivå og et dertil tilhørende utdanningstilbud, samt en satsning på folkehelse og gode kommunale tjenester.

Det er i utfordringsdokumentet framhevet at utfordringen for fremtidig befolkningsutvikling er å øke tilflytting og tilbakeflytting, samt utvikle en robust befolkningsstruktur. Selv om det er framhevet at utbygging/boligtilbud skal tilpasses befolkningens vekst og behov, så er det et uttalt ønske at det skal tilrettelegges for økt tilflytting og tilbakeflytting.

Gjennom vurdering av behovsgrunnlag for nye bolig- og fritidsboligarealer, defineres dette til et sterkt politisk signal om at Tynset kommune ønsker å bidra til å skape utvikling og aktivitet i kommunen, som igjen vil bidra til økt behov for bosetting og fritidsboligbygging. Med utgangspunkt i dette, samt med utgangspunkt i overordnede planretningslinjer, må man vurdere hvilket nivå man skal legge seg på i forhold til de utregnede tallene for henholdsvis bolig og fritidsbolig for de ulike delplanene.

Ut ifra de signaler som overordnede planer gir, har vi i planarbeidet valgt å gå videre med høyalternativet for boliger for KDP Tynset by og KPA, samt høyalternativet for fritidsboliger for KPA og KDP Savalen.

Boliger

Boligutviklingen i kommunen viser at det foregår en sentralisering inn mot kommunesenteret, og at hovedtyngden av boligbyggingen foregår i Tynset sentrum. Hovedtyngden av boligutviklingen er derfor lagt hit. En slik hovedsatsning på boligutvikling er i tråd med statlige planretningslinjer. I tillegg er det satt at tilgjengelige arealer også for bygdene basert på estimatene, for å gi mulighet for etablering og tilflytting til bygdene gjennom tilgjengelige og attraktive boligarealer.

For delplanområdet KPA så tar høyalternativet høyde for at utbyggingen øker til det er en del over nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Høyalternativet angis med et gjennomsnitt på 4 boliger per år. Dette antallet bygde boliger per år ut planperioden resulterer i at man vil ta høyde for

$$4 \text{ boliger per år} \times 12 \text{ år} = 48 \text{ boliger for hele planperioden}$$

Det vil så klart være logisk å ta høyde for at den enkelte innbygger har personlige ønsker om plassering av bolig, noe som ønskes ivare tatt gjennom å inkludere i et slingringsmonn på 10% for tomteplasseringer.

$$48 \text{ boliger} \times 1,10\% = 53 \text{ boliger}$$

Vi vil foreslå, ut fra eksisterende trender at vi planlegger for ca. 50 boliger i kommende arealdel, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder. Det kan derfor være relevant å bytte ut arealer, da det tydelig ut fra den informasjonen som er innsamlet kommer fram at dette er dekt i den ledige tomtebanken som eksisterer i kommuneplanens arealdel i dag (Behovet er dekt i 35,5 år framover).

For delplanområde Tynset by tar høyalternativet høyde for et gjennomsnitt for perioden på 48 boliger pr. år fordelt på alle boligkategorier, noe som er 10 enheter mer enn snittet de siste 4 årene. Dette gir et behov for

$$19,3 \text{ eneboliger per år} \times 13 \text{ år} = 251 \text{ boliger for hele planperioden}$$

$$23,9 \text{ småhusbebyggelse per år} \times 13 \text{ år} = 311 \text{ boliger for hele planperioden}$$

$$9,9 \text{ leiligheter per år} \times 13 \text{ år} = 129 \text{ leiligheter for hele planperioden}$$

Hvis man trekker fra det som i dag er innregulert som beskrevet ovenfor tilsier dette et behov på ca. 170 eneboligtomter, ca. 286 enheter med småhusbebyggelse og ca. 60 leiligheter. Dette må beregnes opp mot eksisterende ubebygde avsatte områder i dagens plan som nevnt over. Dette vil da dekke behovet ut denne planperioden, som strekker seg fra 2022 frem til 2035.

Fortettpotensialet er vanskelig å tallfeste. En markant trend er sentrumsnære leiligheter. Indre sentrumssone BO_1 og indre sentrumssone BO_2 har etter vedtak av gjeldende plan i 2015 opplevd flere prosjekter med detaljregulering og bygging av leiligheter og rekkehus. Innenfor BO_1 og 2 er det i perioden regulert inn og/eller bygget ca. 119 leiligheter. Behovet for areal til ca. 60 leiligheter ansees derfor å kunne dekkes inn innenfor fortettpotensialet i sone BO_1 og dels 2 i planperioden.

Fortettpotensialet for småhusbebyggelse er vanskeligere å definere. Hvis man ser på areal avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanene for sentrumsnære planer som Sjukehusveien/Arnemoveien/Skolegata, Aumliveien-Holmengata-Hesteskoen, samt Kongsveien, vil man kunne regne ca. 135 enheter ved et anslag på 80m² i to etasjer. Dette er selvfølgelig grove anslag, men viser at det er et stort potensial. En slik fortetting vil

selvfølgelig være avhengig av tilgjengeligheten i markedet for en utbygger som ønsker å gjennomføre et slikt fortettingsprosjekt, videre arrondering og størrelse på tomter mv.

I behovsvurderingen har vi derfor gjort et anslag på at ca. halvparten av behovet for småhusbebyggelse (286 enheter) vil kunne dekkes gjennom fortetting i sone BO_2. Dvs. at resterende behov på ca. 140 enheter bør dekkes inn gjennom nye arealer, sammen med behovet for 170 eneboligenheter. Totalt 310 nye boenheter.

Fritidsboliger

Ut fra oversikt over bebygde/planlagte fritidsboligenheter er det lagt vekt på behov for fritidsboliger lagt til Savalen, men med et antall avsatt også i KPA. Savalen har allerede et eksisterende fritidsboligtilbud med tilhørende infrastruktur, og en ytterligere arealutnyttelse her er i tråd med statlige planretningslinjer og veiledere.

For KDP Savalen tar høyalternativet for framtidig vekst høyde for at utbyggingen øker til en del over dagens trend (2016-2021). Utbyggingsnivået for de siste 5 årene, innenfor hele planområdet til KDP Savalen, ligger på 15,4 fritidsboliger per år. Vekstalternativet angis derfor med et gjennomsnitt på 18,4 fritidsboliger per år innenfor planområdet i planperioden (fram til 2035). Dette antallet bygde fritidsboliger per år ut planperioden resulterer i at man vil ta høyde for

$$18,4 \text{ fritidsboliger pr. år} \times 15 \text{ år} = 276 \text{ fritidsboliger for hele planperioden}$$

Det kan være aktuelt å ta høyde for at den enkelte innbygger har personlige ønsker om plassering av fritidsbolig, noe som ønskes ivaretatt gjennom å inkludere et slingringsmonn på 10% for tomteplasseringer. Slingringsmonnet vil dekke behovet for valgfrihet, og evt. bortfall av ikke attraktive tomter.

$$276 \text{ fritidsboliger} \times 1,10 = 304 \text{ fritidsboliger}$$

Vi vil foreslå, ut fra eksisterende trender at vi planlegger for ca. 304 fritidsboliger for hele planområdet i kommende kommunedelplan, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder. Det er per dags dato 325 ledige tomter innenfor Tynsets side av planområdet, 66 innenfor Alvdals side og 391 totalt for hele planområdet. Dette er medregnet Losgård hyttegrenn og Savalkletten hyttefelt. Det vil si at dagens tomtereserver vil holde i cirka 21 år med utgangspunkt i det høyeste skisserte alternativet for utvikling. Trender for vekstalternativet gjelder for hele planområdet, men utfra de kartlagte trendene vil mesteparten av bebyggelsen (trolig 90-

95%) komme på Tynsets side av planområdet, noe som samsvarer godt med fordelingen av dagens tomtereserver.

For fritidsboliger i KPA tar høyalternativet høyde for at utbyggingen øker til det er en del over nivået vi har hatt i perioden 2002-2021. Utbyggingsnivået for de siste 19 årene ligger som nevnt mellom 5-6 fritidsboliger per år. Høyalternativet angis derfor med et gjennomsnitt på 7,5 fritidsboliger per år. Dette antallet bygde fritidsboliger per år ut planperioden resulterer i at man vil ta høyde for

$$7,5 \text{ fritidsboliger} \times 12 \text{ år} = 90 \text{ fritidsboliger for hele planperioden}$$

Det kan være aktuelt å ta høyde for at den enkelte innbygger har personlige ønsker om plassering av fritidsbolig, noe som ønskes ivaretatt gjennom å inkludere et slingringsmonn på 10% for tomteplasseringer. Slingringsmonnet vil dekke behovet for valgfrihet, og evt. bortfall av ikke attraktive tomter.

$$90 \text{ fritidsboliger} \times 1,10\% = 99 \text{ fritidsboliger}$$

Vi vil foreslå, ut fra eksisterende trender at vi planlegger for ca. 100 fritidsboliger i kommende arealdel, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte ubebygde områder.

Det blir sannsynligvis relevant å bytte ut arealer, da det tydelig kommer fram at beregnet behov allerede er dekket i den ledige tomtebanken som eksisterer i kommuneplanens arealdel i dag (Behovet er dekt i 45,6 år framover i forhold til høyalternativet). Det kan da være aktuelt å vurdere attraktiviteten på det som alt er avsatt.

KDP for Tynset tettsted fra 2015 omtaler ikke fritidsboliger i planen, og det er ingen regulerte hyttefelter innenfor grensene for KDP for Tynset by. Det er få registrerte fritidsboliger i matrikkelen i planområdet. Det er derfor ingen erfaringstall for planområdet å vise til for å beregne fremtidig behov for dette.

Tanken om regulerte hyttefelt nær Tynset by er ny i arealplansammenheng, men tilsvarende har blitt vurdert tidligere som f.eks på Yset, hvor det er kombinert formål fritidsbolig/bolig. Det er kommet inn ett innspill til hytteutbygging innenfor grensene til KDP Tynset by, med et anslag på ca. 50 hytter for at det skal være økonomisk gjennomførbart å etablere et nytt fritidsboligområde. Arealet er ikke konsekvensutredet.

Sentrumsnære hytter er ikke i tråd med gjeldende samfunnsdel og utfordringsdokumentet for planene. En etablering av sentrumsnære fritidsboliger vil kunne være i tråd med statlige planretningslinjer og bærekraftsmål hvis de etableres slik at eksisterende infrastruktur vil kunne utnyttes, og det gjøres på en arealeffektiv måte, dvs. tett utnyttelse og ikke for store enheter. Videre

vil det kunne være lettere tilgjengelig pga. nærhet til offentlig kommunikasjon, samt at en utbygging vil kunne spare mer sårbare arealer i høyereliggende, mer sårbare områder eller kulturlandskaper.

Dette er som sagt et skifte i retning i forhold til overordnede og tidligere planer, og det er derfor viktig for det videre planarbeidet at vi kommer frem til en styringsretning for hva vi skal velge fremover. Det er ikke gitt at det faktiske forslaget som foreligger kan gjennomføres, da dette ikke ennå er konsekvensutredet. Men valget om hvilken satsning man skal ha i kommunen vedrørende utvikling av fritidsboliger er viktig å definere prinsipielt som grunnlag videre. Dette vil da etter alt å tyde, komme som et tillegg i forhold til det ovenfor nevnte antallet hytter i KPA og KDP Svalen, som et nytt tilbud i fritidsboligmarkedet. Dette løftes derfor opp for å få en politisk vurdering om det er ønskelig å vurdere dette videre.

Konklusjon

I videre planprosess anbefales det å legge opp til et realistisk antall ledige enheter i kommende planperiode, definert for de ulike planområdene slik:

1. KPA på ca. 50 boliger og ca. 100 fritidsboliger, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder.
2. KDP Tynset By på ca. 310 enheter for eneboliger/småhusbebyggelse i kommende planperiode.
3. KDP Svalen på ca. 304 fritidsboliger, hvorav dette må beregnes inn i eksisterende avsatte områder.