

Notat til møte i regionalt planforum 18.01.2023

Innledning

Vi er i prosessen med revidering av kommuneplanens arealdel. Hovedtema vi ønsker å ta opp er tomtereserven for fritidsbebyggelse i kommunen vår og hvordan vi bør forholde oss til denne.

Vi har fått mange innspill på endring av arealbruk i kommunen vår og vi er i gang med å konsekvensutrede disse innspillene. Mange av innspillene omhandler nye områder for fritidsbebyggelse og åpner opp nye arealer, mest rundt område Gålå.

I samfunnsdelen vår som ble vedtatt høsten 2022 har vi omtalt at Gålå skal ha ei «markagrense» som vil fungere som en byggegrense, «hit, men ikke lengre». I sammenheng med tomtereserven, nye innspill og «markagrensa» ønsker vi innspill til hvordan planarbeidet kan løses på best mulig måte fremover, og hvordan vi skal sette disse temaene opp mot hverandre.

Tomtereserve for fritidsbebyggelse i Sør-Fron kommune

- Hvor mange hytter kan Sør-Fron kommune ha i et bærekraftsperspektiv?

Gjennom oppstart av arealdelen har vi fått innspill som samlet sett kan gi rom for ca 900 nye tomter. Det vil ikke være realistisk med så mange nye tomter i denne planrulleringen. Hvis det i det heletatt er behov for nye områder i denne omgang, med tanke på reserven som ligger der.

Samla tall

		jan.19	jan.19	jan.22	jan.22	des.22	des.22	31.12.2022
	Tomter/hytter i reg.plan	Bebygde tomter	Ubebygde tomter	Bebygde tomter	Ubebygde tomter	Bebygde tomter	Ubebygde tomter	Realistisk tomtereserve?
Reguleringsplaner på Gålå	1141	622	403	734	315	775	306	265
Reguleringsplaner Øvrige	725	398	302	455	270	453	272	216
Sum regulerte områder	1866	1020	705	1189	585	1228	578	481
Estimat uregulert KP2014-2025								195
Totalt i kommunen								676

Realistisk tomtereserve

Total sum på ubebygde regulerte tomter som er vurdert som realistisk tomtereserve for fritidsbebyggelse er **481**, og av disse er det **265** tomter på Gålå. Det er **216** tomter øvrig i kommunen og **195** som er uregulert i dagens arealdel. Dette mener vi er en stor tomtereserve, men trykket med utbygging er/har vært høyt, særlig i området Gålå.

Forskjellen på de faktisk *ubebygde tomter* og vår vurdering av *realistisk tomtereserve* er at etter en skjønnsmessig vurdering er flere tomter eid av samme hjemmelshaver (sikret seg nabotomt for å slippe nabo) eller tomten er ikke byggbar etter terrenget å bedømme, eller andre "innklemt" tomter som kan være vanskelig å selge/realisere.

For planområder utenfor Gållåområdet er det flere tomter som ikke er vurdert som realistisk tomterreserve. Dette er blant annet hele reguleringsplaner fra før lovendringen i 2009 som ikke er startet opp, hverken infrastruktur eller fradelt.

"Ubrukte" reguleringsplaner fra før 2009 vil bli vurdert opphevet, fordi de har vært vurdert etter tidligere planlov og med et annerledes og utdatert kunnskapsgrunnlag. Disse områdene må vurderes på nytt eller tas helt ut fordi de enda ikke er realisert. Grovt regnet utgjør dette ca. 50-60 tomter av kommunens totale reserve.

Tabellen viser også at det er 1228 bebygde fritidseiendommer i kommunen pr desember 2022. Det er også flere fritidsboliger i kommunen som er uregulert (LNFR-spredd fritidsbebyggelse eller eksisterende hytter innenfor områder avsatt for framtidig fritidsbebyggelse), men disse er ikke med som en del av tallet i tabellen som viser bebygde tomter i kommunen. Tallene her viser kun i forhold til reguleringsplaner.

[Fritidsboligstrategi/utbyggingsstrategi](#)

Vi ønsker også å utarbeide en fritidsboligstrategi der vi har tomterreserven som en pekepinn på hvor mye som skal/kan bygges ut over en gitt tidsperiode.

- Skal man redusere tomterreserven i prosenter før man bygger ut videre, eller skal man sette et krav til antall bebygde tomter før man åpner opp for nye områder?
- Skal nye områder ha en rekkefølgebestemmelse med trinnvis utbygging?
- Skal det være rekkefølgebestemmelser på at ny utbygging i første omgang skal skje i nærheten av eksisterende infrastruktur?

Ut ifra tabellen over ser en at det de siste 4 år har de blitt bygd 208 hytter/utleiehytter i kommunen, dette er ca. 52 hytter i året. Det er et ekstremt høyt aktivitetsnivå i forhold til tidligere år. Normalt har det vært en utbyggingshastighet med ca. 20 hytter i året. Nå opplever vi en markant nedgang i hyttemarkedet og eksisterende realistisk reserve vil trolig vare i minst ca. 20 år, til 2042. Denne planrulleringen har et perspektiv til 2035, og med jevnlig rullinger vil det komme flere anledninger til å vurdere nye utbyggingsområder, før tomterreserven er oppbrukt. Dersom en klarer en jevnlig rulling av arealdelen, er trolig ikke dette tidspunktet å legge inn mange nye områder for utbygging av fritidsboliger.

Markagrense

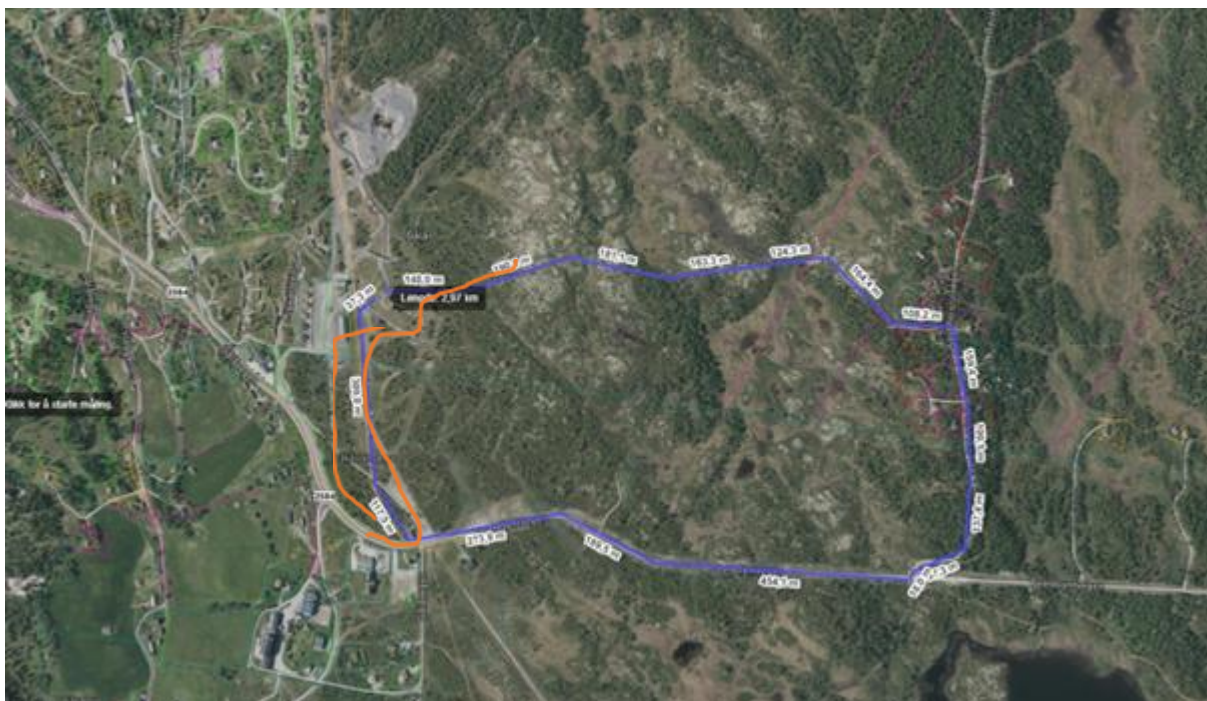
Aeralplanutvalget (politisk) har gjennom befaringer og kartstudier vært med å foreslå en “markagrense” - en byggegrense mellom landbruk/natur/friluftsliv og utbygging mot ubebygde områder som er viktige turområder for Gålå. Det skal ikke tillates *nye fritidseiendommer* innenfor denne grensa, kun vedlikehold/utvikling av eksisterende fritidseiendommer innen gitte rammer (BRA/BYA)

Oppsummerte innspill fra Arealplanutvalgsmøte 27.10.2022

Noen spørsmål og tanker vi må svare på: (svare på postit lapp og klistre på kartet)

- Hvorfor kommer folk til Gålå og hvorfor kommer de tilbake?
- Hva vil vi ta vare på og beholde som det er i dag?
- Hva fungerer her?
- Hva fungerer ikke her?
- Hva skal deltidsinnbyggerne, besøkende og heltidsinnbyggerne oppleve her?
- Vi tar bedre vare på omgivelser vi oppfatter har god kvalitet – hvor har i det? Hvor vil vi det skal være?

Det var lagt opp til befaring, men på grunn av vær og vått terreng ble det kun gått til idrettsanlegget og opp på «høyda» vest for idrettsanlegget der en ser hele området til Baukholsstulvegen. Orange linje viser hvor vi gikk, mens blå viser tenkt rute.



Diskusjon rundt marka-/fjellgrense:

Dette er foreløpig forslag på marka-/fjellgrense.



Vi skal utvikle det: Bærekraftig, sosialt og økonomisk.

- Bærekraftig: Mindre områder, fortette, bygge i høyden og unngå å ta hull på nye uberørte områder. Fellesområder,
- Sosialt: i nærheten av møteplasser som butikk, alpinanlegg, skiløy og skiarenaer og andre møteplasser. Skape møteplasser som legger til rette for fellesskap på tvers av samfunnsgrupper.
- Økonomisk: det skal være økonomisk gunstig for alle parter, infrastruktur, handelsstanden, trafikk,

Tettstedsutvikling på Gålå? Hvordan kan vi knytte område rundt skiarena og Peer Gynt arena sammen?

- Avhengig av samarbeid på tvers, men kommunen kan invitere til dette og legge til rette for at det kan skje.

Arealplanutvalget fikk presentert ulike temakart som de klistret på postit-lapper:

Kartutsnitt med arealinnspill og

- Beitebesetninger
- Skiløyper
- Kulturminner
- Leveområde for vilt
- Jordkvalitet og myr
- Dreneringslinjer

Oppsummering fra postit-lappene fra politikerne:

- Viktig med gode korridorer for beitedyr og vilt innenfor byggegrense
- Unngå mer bygging på høyder
- Sette grensa inntil veg
- Se på muligheter for å legge markagrensa til eksisterende veger som naturlige grenser
- Hansynta alle seterstuler med en ringforma buffergrense
- Utbyggingsgrense følger Årstulvegen
- Bygg hytte på tomte ikke tomt til hytta
- Ta vare på Gålåsjela, utsikten (tenk silhuetter) Glåseter! Dette er Gålå.
- Ivareta seterlandskapet
- Her kan Gålå utbygges (nordover fra Toppagrenda)
- Drenering av myr må unngås
- Hensiktsmessig å konsentrere utbygging i utvalgte områder for å bevare uberørt natur og samfunnsøkonomisk med tanke på utbygging
- Lekeplass for små, men også store barn på /i området Gålå
- Unngå å bygge ut på høyder
- Unngå å bygge inn setrer/beiteområder
- Området sentral beliggenhet, tilgang på uberørt natur, rolig område
- Konsentrer utbygging med veger lenger frem i fjellet (Livoll, Toppastranda)
- Folk kjem til Gålå og attende til Gålå på grunn av sin særegenhet mtp kulturminner og utsikt. Denne må vi berge.
- Fleire konflikter med beitedyr i dag! Unngå dette med nye områder.
- Husk grønne korridorer
- Vil ta vare på Gålå slik det er i dag, imøtekomme ønsket fra dei som har kjøpt hytte her allerede
- Grensa bør gå der den er teikna opp og bygge ut her
- Byggegrense flyttes ned til Årstulvegen. Gjelder også for skiløype og beholde denne.

Vedtak i arealplanutvalget etter orientering, befaring og kartstudier i møte 27.10.2022:

APU- 007/22

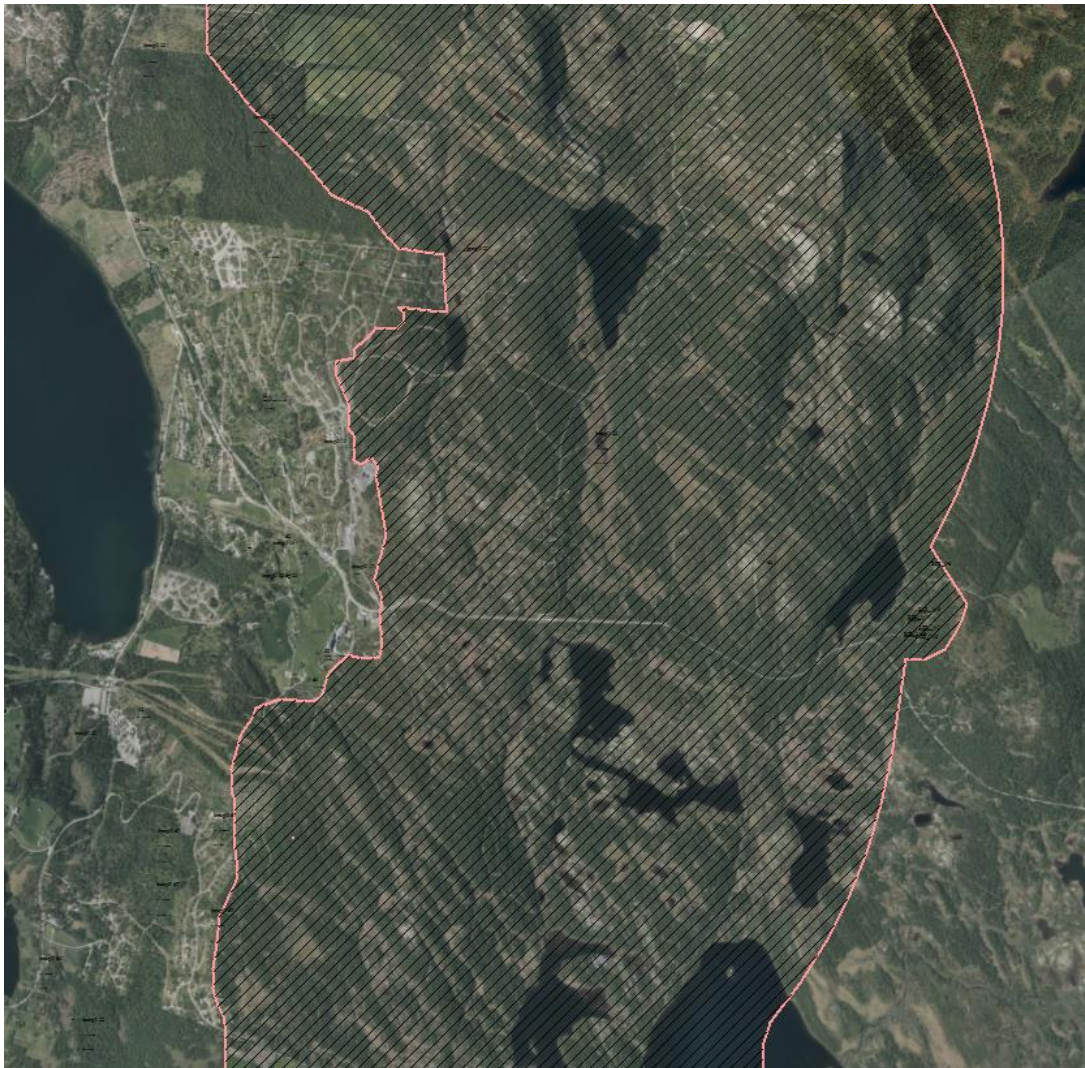
Vedtak (7-0):

Arealplanutvalget har følgende føringer for videre arbeid med kommuneplanens arealdel:

Arealplanutvalget ber om at administrasjonen legger fram en sak for formannskapet og kommunestyret om fastsetting av «markagrense».

Saken skal på høring og løftes inn i regionalt planforum.

I etterkant av møtet har administrasjonen justert grensa iht innspillene og bringer saken frem for regionalt planforum, før politisk behandling og høring av markagrensa.



Karutsnittet viser nytt forslag til «markagrense» etter møte i arealplanutvalget.

Endringer/ justeinger av grenselinjen på «markagrensa» 29.12.2022

Etter befaring og møte med arealplanutvalget 27.10.2022 er grensen endret etter hvordan utvalget foreslo:

- Isumhøgda er innenfor fjellgrensa som betyr at det ikke vil bli åpnet opp for mer utbygging i dette området og innspillet om endret arealbruk blir ikke konsekvensutredet.
- Fjellgrensen er justert slik at den følger årstulvegen. Grensen går langs årstulvegen fra Triltåsen til Wadahl høgfjellshotell. Grensen følger videre opp på Gålåvegen slik at bolighusene ved flystripa er utenfor grensen.
- Videre går grensen gjennom skiarenaen og ca. langsmed BKB4 og BFR 30 der det er arealformål for fritidsbebyggelse.
- På grunn av dreneringslinjer og myrområder er grensen satt til å gå på skrå ned mot Gålåflatin.

Det bør også vurderes om utbyggingsgrensa skal gå i retning mot Ulbergsåa, Langvatnet og Stormorka for å sikre at dette blir området som forblir skog uten større utbygging av fritidsboliger. Det bør også vurderes om grensen skal omfatte området rundt Fiskeløysa og omegn.