

Tema og dokumenter til planforum

08.04.2025

[Folldal kommunes planstrategi 2024-2027 med planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel.](#)

[Plandokumenter for gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.02.2019.](#)

Reguleringsplan vurderes opphevet

R25 Folldal hyttegrennd

Et av fokusområdene i revideringen av kommuneplanens arealdel er å redusere kommunens hyttereserve. Kommunen har i den forbindelse gjennomgått ubebygde områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommunens arealplaner. Kommunen vurderer ta ut flere områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende arealdel og å oppheve heler eller deler av reguleringsplan [R25 Folldal hyttegrennd](#), vedtatt i 2008.

I reguleringsplanen er det regulert til totalt 127 frittliggende fritidstomter hvor 4 av disse er eksisterende tomter. Innenfor planområdet er det i dag beliggende ett fjellhotell som er regulert til turistanlegg/hytter, en landbrukseiendom med tilhørende dyrket mark som er regulert til landbruksformål og adkomstveg til eksisterende bebyggelse. For øvrig består det regulerte arealet av skog og åpen fastmark. Utbygging i henhold til planen er ikke igangsatt. Eksisterende hytter og fjellhotell var bygget før planen ble vedtatt.

Foreløpige vurderinger er gjort i forhold til utbygging av planen:

Hensyn som taler for utbygging	Hensyn som taler mot utbygging
Nærhet til eksisterende bebyggelse og sentrumsområde samt turstier og oppkjørte skiløyper.	Det er planlagt nye hytter innenfor nasjonalt villreinområde.
Vil styrke eksisterende næringsliv.	Utbygging vil medføre økt ferdsel i villreinområde.
Kan kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fiber.	Reguleringsplanen tar ikke hensyn til flom og det er regulert inn tursti over dyrka mark.
Området er regulert. Tiltakshaver/regulant har allerede investert penger i reguleringsplanen og bruk av konsulenter.	
Utbygging av hytter vil skape aktivitet i bygda både i byggefasen og videre.	
Tiltakshaver for reguleringsplanens vestre del ønsker planen videreført og har gitt tilbakemelding om at det er planer om å	

igangsette utbygging av infrastruktur til sommeren.	
---	--

Kommunen har sett på følgende alternativer:

1. Videreføre reguleringsplanen og legge inn bestemmelser om flom i kommuneplanens arealdel.
2. Oppheve delen av planen som er innafor nasjonalt villreinområde.
3. Oppheve planens vestre del. Ingen av grunneierne for denne delen viser interesse eller initiativ til å igangsette utbygging.
4. Hele planen oppheves.

Spørsmål til planforum:

- Kommunen ønsker innspill på de fire alternativene beskrevet ovenfor.
- Kan kommunen bli erstatningsansvarlig dersom planen oppheves helt eller delvis?
- Kan kommunen bli pålagt å oppheve reguleringsplanen innenfor nasjonalt villreinområde?

Vedlagte kartutsnitt:

Filnavn	Beskrivelse
Folldal hyttegrennd oversiktskart	Viser Folldal hyttegrennd i forhold til Folldal sentrum og øvrig bebyggelse.
Folldal hyttegrennd villrein og flom	Viser grense for nasjonalt villreinområde (rosa strek) gjennom reguleringsplanen og aktsomhetssone for flom.
Folldal hyttegrennd vestre del	Viser grense for planens vestre del (rød strek) som vurderes opphevet, alternativ 3.

Boligbebyggelse Krokhaug

Et av fokusområdene i planprogrammet for revideringen av arealdelen er å vurdere utvidelse av område avsatt til boligbebyggelse på Krokhaug.

Krokhaug er ei grend beliggende ca. 2,5 km øst for Folldal sentrum. Folldal kirke og kommunens eneste barnehage er beliggende her. Det er ca. 35 boliger i grenda som er lokalisert i et kommunalt regulert boligfelt og som spredt bebyggelse. I tillegg er det flere landbrukseiendommer som sokner til grenda samt et grendehus. Det er ikke gang- og sykkelveg mellom Krokhaug og Folldal sentrum med butikker, skole og legesenter. Ferdsel for myke trafikanter må skje langs FV29 som er hoved ferdselsåra gjennom kommunen. Alternativt kan FV2240 benyttes, men dette er en betydelig lengere vei med mye stigning.

Gang- og sykkelvei langs FV29 mellom Folldal sentrum og Krokhaug er noe kommunen har jobbet med i flere år. Den ligger inne i kommuneplanens arealdel og er prioritert i kommunens nylig vedtatte [trafikksikkerhetsplan](#). Per i dag er det ingen konkrete planer for når gang- og sykkelvegen kan realiseres.

Det kommunale boligfeltet på Krokhaug er så å si ferdig utbygd. Det er noen få tomter igjen, men disse er mindre attraktive. I utgangspunktet er det ønske om å tilrettelegge for utvidelse av boligfeltet i kommuneplanens arealdel. Nord-øst for dagens boligfelt er det muligheter for å kunne tilrettelegge for attraktive boligtomter. Samtidig er det å tilrettelegge for at befolkningen skal kunne gå og sykle til sine daglige gjøremål, et viktig mål i kommunens samfunnsdel og i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer.

Spørsmål til planforum

- Bør kommunen vente med å legge inn utvidelse av Krokhaug boligfelt til gang- og sykkelveg langs FV29 er bygd/igangsatt?
- Kan kommunen legge inn areal for utvidelse av Krokhaug boligfelt i kommuneplanens arealdel og sette vilkår om at gang- og sykkelveg skal være på plass før utbygging kan igangsettes?
- Kan planer om utvidelse av Krokhaug boligfelt bidra til at gang- og sykkelvegen blir realisert?

Vedlagte kartutsnitt:

Filnavn	Beskrivelse
Krokhaug oversiktskart	Viser oversikt over Krokhaugs beliggenhet i forhold til Folldal sentrum.
Krokhaug gjeldende kommuneplan	Viser Krokhaug og Folldal sentrum og gjeldende kommuneplan.
Krokhaug mulig utvidelse	Viser areal hvor mulig utvidelse av Krokhaug boligfelt kan vurderes.

Spredt boligbebyggelse (LNF-B)

Vurdering av områder for spredt boligbebyggelse i arealdelen er et av fokusområdene i planprogrammet for revidering av arealdelen.

I gjeldende arealdel er det avsatt områder for spredt boligbebyggelse i hele hoveddalføret. Arealene er beliggende i nærheten av eksisterende infrastruktur og ikke høyere enn eksisterende bebyggelse. I Atndalen er det avsatt områder i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For øvrig er dyrket areal og dyrkbar jord ikke med i områder for spredt boligbebyggelse. Det er aktsområder for flom og skred innenfor arealer avsatt til spredt boligbebyggelse.

I planprogrammet er det sagt at områder for spredt boligbebyggelse skal vurderes med bakgrunn i konfliktfylte saker, avstand til eksisterende vei, transportbehov og nærhet til eksisterende bosettingsstruktur og tjenestetilbud.

Så langt i prosessen er den politiske arbeidsgruppa for revideringen enig om følgende:

- Ny tomter i LNF-område som er opprettet etter sist revidering legges inn som LNF-B i ny arealdel.
- Dyrkbar jord skal ikke avsettes til spredt boligbebyggelse.
- Ta ut ny områder hvor boligbebyggelse helt klart ikke er mulig pga. topografi eller naturfarer.

Den politiske arbeidsgruppa er uenig om det fortsatt skal avsettes spredt boligbebyggelse i samme utstrekning som i gjeldende plan eller om det skal konsentreres om Folldal sentrum og grendesentrene.

Argumenter for videreføring	Argumenter for konsentrasjon om sentrer i kommunen
Hensynet til bosetting bør veie tungt og at kommunen skal kunne tilby attraktive boligtomter i hele kommunen.	Hensynet til behovet for transport og avstand til kommunale tjenester bør veie tungt.
Tilbakeflyttere kan ha sterke bånd til der de er vokst opp i kommunen og ønsker å bygge bolig i nærheten.	Folkehelse perspektiv. Det burde være mulig å kunne gå og sykle til daglige aktiviteter.

Spørsmål til planforum

- Folldal kommune ønsker innspill fra planforum på områder avsatt til spredt boligbebyggelse.

Vedlagte kartutsnitt:

Filnavn	Beskrivelse
Spredt boligbebyggelse	Områder for spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.
Plankart vedtatt 20190214	Plankart for gjeldende kommuneplan.

Aktsomhetssone for flom med bestemmelser

I gjeldende kommuneplan er det følgende bestemmelser og retningslinjer som gjelder for aktsomhetssone for flom og skred:

6.3 Faresoner for skred, ras og flom (H310 og H320)

Hensynsoner for fare er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-8, tredje ledd punkt a. Faresonene kommer fram av temakart «Naturfarer» som er juridisk bindende.

6.3.1 Bestemmelser til hensynsone H310 og H320:

B21 Aktsomhetsområde for flom, ras og skred (plan- og bygningsloven §28-1)

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsonene H310 og H320 kan kun tillates dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, ras og skred, jfr. også krav i TEK 17 § 7.2 og § 7.3 eller enhver tids gjeldende utgave av denne.

6.3.2 Retningslinjer for hensynsone H310 og H320

R17 NVEs retningslinje nr. 2/2011: «Flaum- og skredfare i arealplaner» skal være retningsgivende for planlegging og tiltak etter pbl §§20-1, 20-2 og 20-3.

R18 Aktsomhetsområde for skred og ras

Før det tillates bygging innenfor hensynsone merket H310, må søker foreta en utredning i forhold til aktsomhetsområder og faresoner, herunder aktuelle sikringstiltak. Endelig avgrensning, faregradsevaluering og gjennomføring av stabilitetsanalyser skal foretas av fagkyndig.

R19 Aktsomhetsområde for flom

Før det tillates bygging innenfor hensynsone merket H320, må søker foreta en utredning og klarlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak. Det samme gjelder mindre vassdrag som ikke fremgår av NVEs aktsomhetskart for flom, med en sone på 20 m på hver side av vassdraget.

Spørsmål planforum

- Har planforum merknader til disse bestemmelsene og retningslinjene?
- Er det planer om å utarbeide nye aktsomhetsområder for flom og skred?