



# Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2012 -  
2024

Planbeskrivelse til kommuneplanens  
arealdel 2012-2024

**Holtålen kommune**  
**25.03.2011**

## Innhold

Planbeskrivelse .....	1		
1. Bakgrunn for planarbeidet – situasjonsbeskrivelse .....	3		
1.1 Kommunens mål og prinsipper .....	3		
2. Om arealdelen .....	3		
2.1 Planprogram .....	3		
2.2 Rammer og premisser .....	5		
3. Planformål .....	6		
3.1 Områder for bebyggelse og anlegg .....	6		
		3.1.1 Boligbebyggelse .....	6
		3.1.2 Fritidsbebyggelse .....	6
		3.1.3 Industri/forretning/offentlig bebyggelse/Sentrumsformål .....	7
		3.1.4 Idrettsanlegg .....	7
		3.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting .....	7
		3.1.6 Områder for råstoffutvinning .....	7
		3.2 Hensynssoner .....	8
		3.2.1 Reindrift .....	8
		3.2.2 Landbruk .....	8
		3.2.3 Kulturminner .....	8

## 1. Bakgrunn for planarbeidet – situasjonsbeskrivelse

Gjeldende kommuneplanens arealdel er delvis vedtatt i september 1993, delvis i september 2001. Bakgrunnen for todelingen er at ved planbehandlingen i 2001 forelå det uoppklarte innsigelser fra områdestyret (reindrift) for nordøstre del av kommunen. Disse områdene ble unntatt fra rettsvirkning og kommuneplanen fra 1993 skulle fortsatt gjelde i dette området. Det har vært avgjørende å finne en løsning for hele kommunen.

### 1.1 Kommunens mål og prinsipper.

Kommuneplanens arealdel er en del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide mer detaljerte planer og raskere å fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunens mål og nasjonal arealpolitikk

## 2. Om arealdelen

Arealdelen består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning. Andre plandokumenter med beskrivelse, konsekvensutredning og retningslinjer beskriver planens intensjoner og hvilke vurderinger som ligger bak.

Sluttvedtak av arealdelen til kommuneplanen opphever arealdelen fra 1993 og 2001. Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. og avklarer

prosedyrer for saksbehandlingen, rettsgyldigheten for tidligere vedtatte planer og nærmere krav til bruken av områdene.

Retningslinjer har ikke juridisk virkning. De er imidlertid kommunestyrets instruksjon som gir nærmere avklaring av hvilke hensyn og forhold som skal dokumenteres og vurderes i videre saksbehandling.

### 2.1 Planprogram

Det er vedtatt et planprogram med hovedmålene for planarbeidet:

Hovedmål for planprosessen er å få vedtatt et forutsigbart styringsdokument gjennom engasjerte lokalpolitikere og god dialog med ulike fagmyndigheter, nabokommuner og fylkeskommune samt medvirkning fra ulike næringsinteresser og innbyggere i kommunen.

#### 1. Arealdelen skal fremme bolyst og etablererlyst.

Et differensiert boligtilbud inklusive at det gis muligheter for fradeling av ”hobby-bruk” der resten av eiendommen blir tilleggsjord til andre gårdsbruk.

vurdere å blande ulike utbyggingsformål i utbyggingsområder

Generelt søkes det lagt til rette for aktivitetstilbud innen idrett/friluftsliv og kultur/fritid, herunder flerbrukshall.

Det skal legges til rette for næringshage.

2. Hyttebygging og reiseliv er viktige satsingsområder. Kommunen ønsker et differensiert tilbud innen fritidsboliger/hytter.

Potensialet rundt Gaula skal utnyttes ved å legge til rette for reiseliv knyttet til friluftsliv og fritidsfiske, herunder forlengelse av lakseførende del.

Utvikling av miljøbasert reiseliv i tilknytning til landskapsvernområdene og nasjonalparken skal vurderes, jfr fjellteksten – fra St.prp nr.65.

3. Områder for masseuttak skal vurderes.
4. Kommunen ønsker å utnytte malmressursene i Hessjøfeltet. Her har det vært dialog med Miljøverndepartementet og avklaring av situasjonen for framtidig drift er kommet langt. Videre avklaring skal skje gjennom egen planprosess. Området vises som båndlagt område som skal vurderes gjennom egen områdeplan eller detaljplan med tilhørende konsekvensutredning.

Kommunens områder øst/nord-øst for Gaula benyttes til tamreindrift. Dette byr på utfordringer når det gjelder arealbruken på disse områdene. Holtålen kommune er av regionalt prosjekt utpekt som pilotkommune for å bedre dialogen omkring disse problemstillingene.

Planprogrammet peker på følgende utviklingsløsninger:

#### Det kommunale handlingsrommet

Det kommunale handlingsrommet, særlig i forhold til utvikling av fritidsbebyggelse/reiseliv, synes relativt lite når nasjonale mål om arealbruk fullt ut legges til grunn for arealbruken. Det er en intensjon å ivareta nasjonale mål best mulig samtidig som at kommunens næringspotensial og mål for folketallsutvikling (sosiale og økonomiske bærekraft) ivaretas ved utnyttelse av arealressursene. Kommunen ønsker å legge til rette for en konstruktiv dialog om situasjonen.

#### Bolyst, etablererlyst, hyttebygging/reiseliv

Av samfunnsdelen framgår at bolyst, etablererlyst, hyttebygging og reiseliv er viktige satsingsområder for å kunne stabilisere folketallet. Utbygging som fremmer bolyst og etablererlyst skal i hovedsak lokaliseres i tilknytning til grendesentrene med muligheter for blandet utbyggingsformål.

Reiselivsproduktet består av områder verna etter naturvernloven, Gaula/laksefiske, friluftsliv sommer og vinter, kulturminner, aktivitets-/kulturtilbud i hele regionen. Fritidsbeboerne vil sammen med faste innbyggere bidra vesentlig til kundegrunnlaget.

#### Gaula

Utnytting av Gaula med sidevassdrag til rekreasjon, nærings- og reiselivssammenheng, herunder vassdragsutbygging, vurderes i egen kommunedelplan.

#### Strategi for fritidsbebyggelse:

- *Miljørevisjon.* – Eldre ikke gjennomførte hytteplaner vurderes med sikte på tilbakeføring til LNF område.
- Tilrettelegging for utbygging av *høgstandard fritidsbebyggelse* vurderes i tilknytning til grendesentrene. Disse kan bygges ut med innlagt vann og strøm og framføring av veg.

Lokaliseringalternativer er Aunegrenda, Bjørgåsen-Målåseterområdet, hoveddalføret i Hessdalen, Ålen og Haltdalen.

- Behov for *hyttetomter med lavere standard*, dvs uten strømtilknytning og innlagt vatn er dekt opp i Øyungen iht eksisterende planer.
- Det er behov for et styringsredskap i forhold til *bruksendring av setre* til fritidsbebyggelse. I tillegg må det her vurderes rammer/bestemmelser for behandling av søknader om utvidelser av eksisterende bygninger, dette gjelder størrelse og form. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med ny fritidsbebyggelse i disse områdene.
- Det er behov for et styringsredskap for *oppgradering av eldre hytter i LNFområder uten åpningsbestemmelse* i henhold til gjeldende kommuneplan. Dvs. at eldre hytter kan utvides slik at de kan få en størrelse mer i samsvar med dagens krav. I disse områdene vil det utarbeides bestemmelser for utvidelse av bygningsmassen mht. størrelse og form. Pga sterke nasjonale interesser i disse områdene vil det ikke legges til rette for ny fritidsbebyggelse.

## 2.2 Rammer og premisser

Kommunal arealplanlegging skal skje innenfor rammene av nasjonal politikk. For å sikre nasjonale og viktige regionale interesser har statlige fagmyndigheter og fylkeskommunen rett til å fremme innsigelse mot kommunale planer. I slike tilfeller kan ikke kommunen sluttbehandle planen uten at planen blir endret, eller at en gjennom dialog/mekling kommer fram til en akseptabel løsning.

Dersom dette ikke er tilfelle, skal saken avgjøres i Miljøverndepartementet.

Ved planlegging etter Plan- og bygningsloven skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging sier at kommunene skal organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

Nasjonal politikk framhever bl.a. følgende politikkområder

- Samfunnssikkerhet herunder trafikksikkerhet og sikkerhet mot skred, ras, flom, ekstremvær.
- Minimalisering av transportbehov, eksempelvis daglige arbeidsreiser o.l.
- Arealbruk som fremmer folkehelse, bl.a. at det legges til rette for rekreasjonsområder og muligheter for friluftsliv i nærheten av der folk bor samt at innbyggerne har mulighet til å gå/sykle til jobb/skole.
- Tilgjengelighet for alle, dvs. ulike befolkningsgruppers muligheter til å benytte rekreasjonsområder/lekeområder, nye boligområder, tjenestetilbud, kollektivtrafikk osv.
- Bevaring av kulturminner/kulturmiljøer, biologisk mangfold, viktige landbruksområder/kulturlandskap, reindriftsområder og friluftsområder.
- Gaula som utvalgt vannområde (vanndirektivet).

### Nærmere om fritidsbebyggelse

Av Miljøverndepartementets veileder om fritidsbebyggelse framgår at utbygging av fritidsbebyggelse ikke bør skje i følgende områder:

- Store sammenhengende områder uten større tekniske inngrep, i stor grad fjellområder/snaufjell.
- Områder langs vann og vassdrag (50-100 metersbelte).
- Truede naturtyper med rikt biologisk mangfold, sjeldne eller unike økosystemer.
- Leveområder for villrein og andre sårbare eller truede arter, randsoner inn mot leveområdene og viktige viltkorridorer.
- Nærområder til nasjonalparker eller landskapsvernområder der hyttebygging vil gi press mot sårbare naturverdier.
- Viktige friluftsområder og bymarker, sårbare landskap og regionalt viktige grønndrag, viktige kultur- og naturlandskap.
- Viktige reindriftsområder og landbruksområder.
- Viktige kulturminner og kulturmiljøer.
- Rasområder og øvrige fareområder.
- Områder i nedslagsfelt for vannverk.

Ved planlegging/bygging av fritidsboliger bør følgende vektlegges:

- Sikring av viktige landskaps-, natur- og kulturminneverdier og allmennhetens muligheter til ferdsel og flerbruk.
- Næringsmessige mål, organisering/grunneiersamarbeid og bruk av utbyggingsavtaler.
- Antall, størrelse, standard og holdning til bruksendringer for de enkelte deler av kommunen.
- Opprydding i eldre, ikke gjennomførte hytteplaner.
- Løsninger for energibruk, vann/avløp, vegger, parkering og motorferdsel m.v.

### 3 Planformål

## 3.1 Områder for bebyggelse og anlegg

### 3.1.1 Boligbebyggelse

Med den befolkningsutviklingen en har hatt i Holtålen de siste årene ser en ikke behovet for å legge ut mange nye felt for boligbebyggelse i denne planperioden.

I Haltdalen er det planlagt 1 nytt område for boligbebyggelse ut over de områdene som allerede eksisterer. Det er noe etterspørsel etter boliger, men det anses at denne etterspørselen dekkes opp i eksisterende områder.

I Ålen er det ikke lagt ut nye områder til boligbebyggelse. Det er et uttalt behov for et område for mer konsentrert bebyggelse. Dette kan dreie seg om leilighet/rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse. Dette er tenkt løst i eksisterende byggeområder i Saksli/Skandsområdet.

### 3.1.2 Fritidsbebyggelse

I Holtålen er det i underkant av 1 300 hytter. Det er stor etterspørsel etter hyttetomter på attraktive områder i fjellet. I de samme områdene er det sterke føringer fra ulike hold for ivaretagelse av verna vassdrag, naturverdier, reindrift, allmennhetens adgang, landskap, strandsone m.m. Det er en stor utfordring å finne fram til en differensiert forvaltning som ivaretar alle hensyn og samtidig gir reelle utviklingsmuligheter.

Kommuneplanens strategi er blant annet å legge til rette for ny fritidsbebyggelse på en slik måte at det gir mulighet for

næringsmessige ringvirkninger. Det innebærer at tomtene må være attraktive, lett tilgjengelige og ha et visst antallsmessig omfang. Samtidig er det ønskelig å prioritere områder som har tekniske inngrep fra tidligere for å spare uberørt natur i størst mulig grad og dermed sikre naturkvalitetene i kommunen for framtida.

Områder som er valgt ut for byggetiltak bør ha høy utnyttingsgrad. Dette bidrar til å spare uberørte områder.

Det er lagt ut 300 hyttetomter i tillegg til de vel 500 som lå i planen fra før. Dette betyr at det i alt er i overkant av 800 hyttetomter inne i planen. Med den etterspørselen en har sett i de senere år regner en med at dette vil være mer enn tilstrekkelig til å dekke behovet i neste planperiode. Det er lagt ut et variert tilbud av hytter i forhold til plassering og standard. Det store flertallet vil likevel bli liggende sentrumsnært og ha høy standard.

Det er lagt inn nye hyttefelt ved Nordpå, Hessdalskjølen, Hegsethgrenda, Nesvolden, Holla og Bredtjønna.

### **3.1.3 Industri/forretning/offentlig bebyggelse/Sentrumsformål**

Det er avgjørende at kommunen har arealer i kommuneplanen avsatt til næringsformål, og at disse reguleres slik at en har områder klare til utbygging i de tilfellene der interessenter står klare til å etablere seg i kommunen. Områdene må være av en slik karakter at det vil være attraktivt å etablere seg der.

Framtidig industriområde ved Hovstrøa er tatt ut av planen. En har valgt å konsentrere fokus rundt nyetableringer til næring/industriformål ved Rønningan industriområde i Haltdalen. Dette området er uforandret i forhold til eksisterende plan. Det er tatt

inn et nytt område til næringsformål ved Eidet. Dette for å gi plass til flytting av mottaksstasjon for avfall fra sentrum i Ålen. Haltdalen kurs- og øvingscenter er tatt inn i planen som næringsformål

3 områder i Ålen sentrum er avsatt til sentrumsformål. Dette formålet innbefatter alle former for næring/tjenesteyting/forretning/kontor.

### **3.1.4 Idrettsanlegg**

Idrettsanlegg og alpinløyper er vist til dette formålet. Området for fotballbanen på Kirkhusmoen utvidet for å gi plass til ny kunstgressbane med mål som tilfredsstillers dagens krav. Det er lagt inn et område for skianlegg på Holla iht. vedtatt reguleringsplan. Område for rullerløype i Haltdalen er lagt inn.

### **3.1.5 Offentlig og privat tjenesteyting**

Skoler, barnehager, institusjoner og bygninger til offentlig administrasjon er vist til dette formålet. Det er ikke vist nye områder til tjenesteyting. Det er tatt ut et område til tjenesteyting i Ålen sentrum/Hovsletta. Dette området er nå avsatt til LNF-område.

### **3.1.6 Områder for råstoffutvinning**

Det er tatt inn 4 nye områder for råstoffutvinning. Ett område ved Meialia, ett ved Hessjøen og ett ved Ruskåsen i Haltdalen. Masseuttak Meialia ligger innenfor Øyungen landskapsvernområde og består av hauger med ablasjonsmorene og et mindre område med breelavsatt materiale. For uttak til vedlikeholdsmasse for setervegen er 70.000 m<sup>3</sup> anslått som utnyttbar lokal ressurs.

I tillegg er det båndlagt et område med tanke på senere regulering til gruvedrift i Hessjøfeltet.

## 3.2 Hensynssoner

### 3.2.1 Reindrift

Drivings- og flytteleier samt områder definert som vårbeite I/kalvingsland er vist som hensynssone reindrift. Dette er definert som minimumsfaktorer for reindriften i Holtålen.

Det er knyttet retningslinjer til hensynssonen om at det fortrinnsvis ikke skal gis dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene, at tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene og at mange inngrep og aktiviteter innenfor hensynssonene vil medføre negative konsekvenser for reindriften.

Det er store områder for reindrift også utenom hensynssonen. Disse er avsatt til LNFR-områder. Det er slik at også disse områdene har et streng dispensasjonspraksis i likhet med alle andre LNF-områdene.

### 3.2.2 Landbruk

Det er lagt inn hensynssoner for landbruk/kulturlandskap Ved Bjørgan, Renbygda og Gauldalen. Ved Bjørgan og Renbygda er hensynssonene lagt inn for å øke bevissthet rundt byggeskikken i dalføret, for å ivareta byggeskikk/utbyggingsmønster for å bevare bygdenes særpreg.

I Gauldalen er hensynssonenes formål å bevare et visst enhetlig preg på setermiljøet/seterbebyggelsen gjennom å koble byggeskikkveilederen til disse områdene.

### 3.2.3 Kulturminner

Det er lagt inn hensynssoner rundt de viktigste kulturminnene i forbindelse med bergverksdriften. vil si Killingdal, Bjørgåsen, Kjøli, Mugg og Eidet smelthytte.

Store deler av Holtålen er innenfor Circumferensen som nå er innlemmet i UNESCOs verdensarv.