

Behovsvurdering av Torsåsen Hyttegrend

Antall fritidsboliger i Norge vokser. Trender¹ viser at hoveddelen av veksten kommer som **fortetting og utvidelse** av områder som allerede er tatt i bruk. Det er fortsatt et høyt antall fritidsboliger som ligger alene, men andel fritidsboliger i denne kategorien har gått ned i perioden 2010-2018. Trenden er at antall fritidsboliger øker, og størst er veksten i felt med 100 eller flere fritidsboliger. Veksten i antall fritidsboliger har med andre ord i all hovedsak og som et overordnet trekk, kommet i form av feltfortetting og feltutvidelser. Feltutbygging er arealeffektivt og gunstig mhp. utnyttelse av infrastruktur som veg og avløps-/renseanlegg som også er arealkrevende. Flere av dagens hytteområder i Selbu, slik som ved Sørungen og Østrungen ligger spredt utover et større område. Høy tetthet innenfor hytteområdene er mer bærekraftig enn mer spredt bebyggelse.

En stor feltutbygging kan være overveldende for fastboende som har brukt utmarka «som de alltid har gjort». Men utbyggingen vil føre med seg vegutbygging som vil gi muligheten for alle til å komme seg lenger inn i utmarka enn tidligere. Det skal anlegges og utbedres skiløyper og helårs turstier i området som vil være tilgjengelig for alle, ikke bare hyttefolket, og vil senke terskelen for å komme seg ut på tur. Det viser seg ofte at når det tilrettelegges for friluftslivet i områder for fritidsbebyggelse, det være seg preparerte løyper, stier eller andre anlegg, så øker også bruken, også av lokalbefolkningen.

Selbustrand IL drifter løypenettet i Strandbyggfjellet. Fram til i dag har skiløyper hatt mest fokus og vært omtrent det eneste tilrettelagte løypenettet i området. Sommertrafikken har imidlertid økt år for år og utgjør nå betydelig av aktiviteten. Eksempelvis har området fra Damtjennvegen opp mot Gjøversalen blitt et populært turområde for langt flere enn de på Selbustrand. Det er naturlig at det tilrettelegges for traseer i forbindelse med utbygging av større områder for fritidsbebyggelse. I planforslaget vårt har vi medtatt utbedring av løypenettet for langrenn, som også tilrettelegger for helårsbruk for turer, fra Hølbekkvegen til Kongslitjenna. Deler av traséen skal lyssettes, slik at den kan benyttes også utover kvelden i de mørkeste månedene. Dette tror vi vil bli et populært tilskudd til området, både for Strandbygg, Selbygg og hyttefolket.

Østlandsforskning mener at det ikke er tungtveiende grunner til å anta at utviklingen i fritidsboligmarkedet vil endre seg vesentlig i neste tiår fra utviklingen i perioden 2010 til 2018. Basert på veksten i perioden 2010-2018 anslås at det fram til og med 2030 samlet vil komme til om lag 40 500 nye fritidsboliger i «fjellkommuner og tilliggende fjellkommuner» (Selbu er definert som «tilliggende fjellkommune»), hovedsakelig i hyttefelt. Det er et økende marked for bygdanære tomter med høy standard i et attraktivt friluftsområde, og det akkurat det skal Torsåsen tilby.

Torsåsen Hyttegrend planlegges som et hyttefelt med høystandard tomter, som selges med vinterbrøya vei, vann, avløp og fiber. Tomtene ligger sørvendt til, og i tilknytning til flere mil med løypenett for langrenn som vedlikeholdes flere ganger ukentlig i sesong. Sommerstid har området mange muligheter for jakt, fiske og friluftsliv.

Området ligger i småkupert terreng, i høyde mellom ca. 420 moh. til ca. 560 moh. Alle tomter tilstrebes å plasseres som utsiktstomter over Selbusjøen. Mange av tomtene vil kunne få tilnærmet panoramautsikt til Rensfjellet i vest via Tydalsfjella og Skarvan i øst.

Markedsområdet for fritidstomter på Torsåsen anses i hovedsak å være aksene Melhus-Levanger, hvor det bor ca. 285 000 mennesker, selv fra ytterpunktene er det kun en drøy times kjøring før man er på

¹ https://www.ostforsk.no/wp-content/uploads/2019/01/201814_Fritidsboliger_og_friluftsliv_i_fjellomradene.pdf, *Fritidsboliger og friluftsliv i fjellområdene* (des 2018),

hytta. Erfaring fra Damtjønna Hyttegrend, noe også hytteundersøkelsen fra 2016 i Selbu viser til, er at hovedtyngden av kjøpergruppa kommer fra aksene Trondheim – Stjørdal, dvs. i underkant av en times kjøring. Ifølge eiendomsmegler etterspørres det fritidstomter som ligger omtrent en times kjøring hjemmefra, hyttene skal ha alle bekvemmeligheter og benyttes av mange som «den andre boligen». Avstand er en viktig faktor som påvirker både interessen og betalingsviljen. Hytteundersøkelsen i Selbu fra 2016 viste til at natur, preparerte skiløyper OG vann/avløp/strøm er rangert som topp fire når det kommer til hva som er viktig for bruken av hytta.

Selbu Kommune opplyser om at det er mange ledige hyttetomter i kommunen i dag. Et søk på finn.no, Google og Facebook gir et resultat på ca. 150 ledige hyttetomter som annonseres per 1.6.2022. Av disse er ca. 100 lokalisert rundt Hersjøen, Sørungen og Østrungen. Det er i praksis 20-30 minutter lengre kjørevei til disse feltene enn til Torsåsen. Hersjøvegen (adkomst til ca. 40 fritidstomter) er heller ikke vinterbrøytet. Omtrent 50-70 av de 150 tomtene har høy standard, dvs. med v/a, strøm, fiber og vinterbrøyta veg.

I dag er det hovedsakelig Damtjønna Hyttefelt på Selbustrand som har alle fasiliteter og ligger nærme nok til å treffe den største delen av målgruppa for fritidsmarkedet. Her er det knapt tomter tilgjengelig i det offentlige markedet, de som legges ut blir solgt med en gang, og hyttene som legges ut i dette området pleier også bli solgt hurtig til svært gode priser. Dette vitner om at det definitivt både er behov og et marked for den type tomter som vi ønsker å regulere på Torsåsen. Torsåsen er en naturlig utvidelse av Damtjønna Hyttegrend mot øst, og er et sentrumsnært område med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Det er hverken dyrka mark eller aktivt skogbruk i planområdet. Området brukes som utmarksbeite sommertid, og er et attraktivt fritidsområde for tur og ski både sommer og vinter, noe som fungerer godt i kombinasjon med fritidsformål.