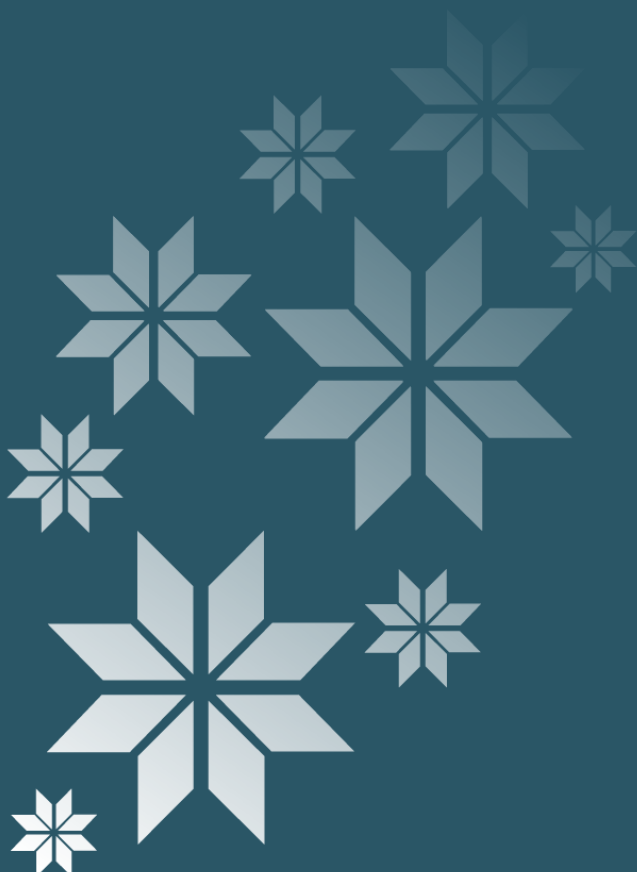


Vedlegg 9

Næringsbebyggelse i Selbu

Utredning og arealregnskap – KPA 2024-2034

31.05.2024



Introduksjon

I forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) har kommunedirektøren sett nærmere på hvilke områder som har potensialet til å bli større sammenhengende næringsareal i Selbu. Utredningen viser hvor de etablerte næringsområdene ligger i kommunen, og hvor det er ubebygde arealer avsatt og regulert til Næringsbebyggelse. Videre beskrives Selbu i et regionalt perspektiv, og hvilke faktorer som er viktig ved vurdering av nye områder. Punktene i langsiktig arealstrategi i fastsatt planprogram for KPA i desember 2021 er presentert og vektlagt i vurderingen. Kommunedirektøren har samlet de private innspillene om omdisponering til Næringsbebyggelse som er innsendt i forbindelse med revideringen. Til slutt presenteres kommunedirektørens forslag til arealer som er aktuelle for omdisponering til større næringsarealer.

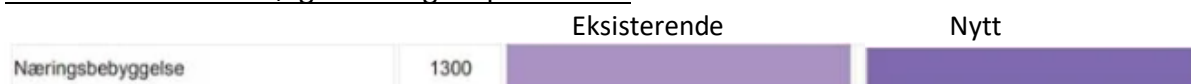
Hensikten med dokumentet er å finne aktuelt næringsområde, og å ta disse arealene inn i konsekvensutredningene for KPA før 1.gangsbehandling av planforslaget. Etter behandling av sak 33/2023 i Det faste utvalg for plansaker har rapporten blitt endret, slik at det er de arealene utvalget vedtok som aktuelle for konsekvensutredning som er omtalt i kapittel for kommunaldirektørens forslag.

Næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel

I KDDs veileder for kommuneplanens arealdel (2022) står følgende beskrevet for næringsbebyggelse:

- Næringsbebyggelse er et underformål under arealformålet bebyggelse og anlegg.
- Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Formålet vises med følgende farger i plankartet:



Næringsbebyggelse i vedtatte planer i Selbu

For å skaffe en oversikt over ledig næringsareal i kommunen er det tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 og gjeldende reguleringsplaner.

I KPA 2014-2024 er det flere områder i kommunen som er avsatt til næringsbebyggelse. Totalt er det avsatt i underkant av 600 dekar, fordelt på ulike områder. Mange av disse arealene er bebygde arealer, både med og uten reguleringsplan.

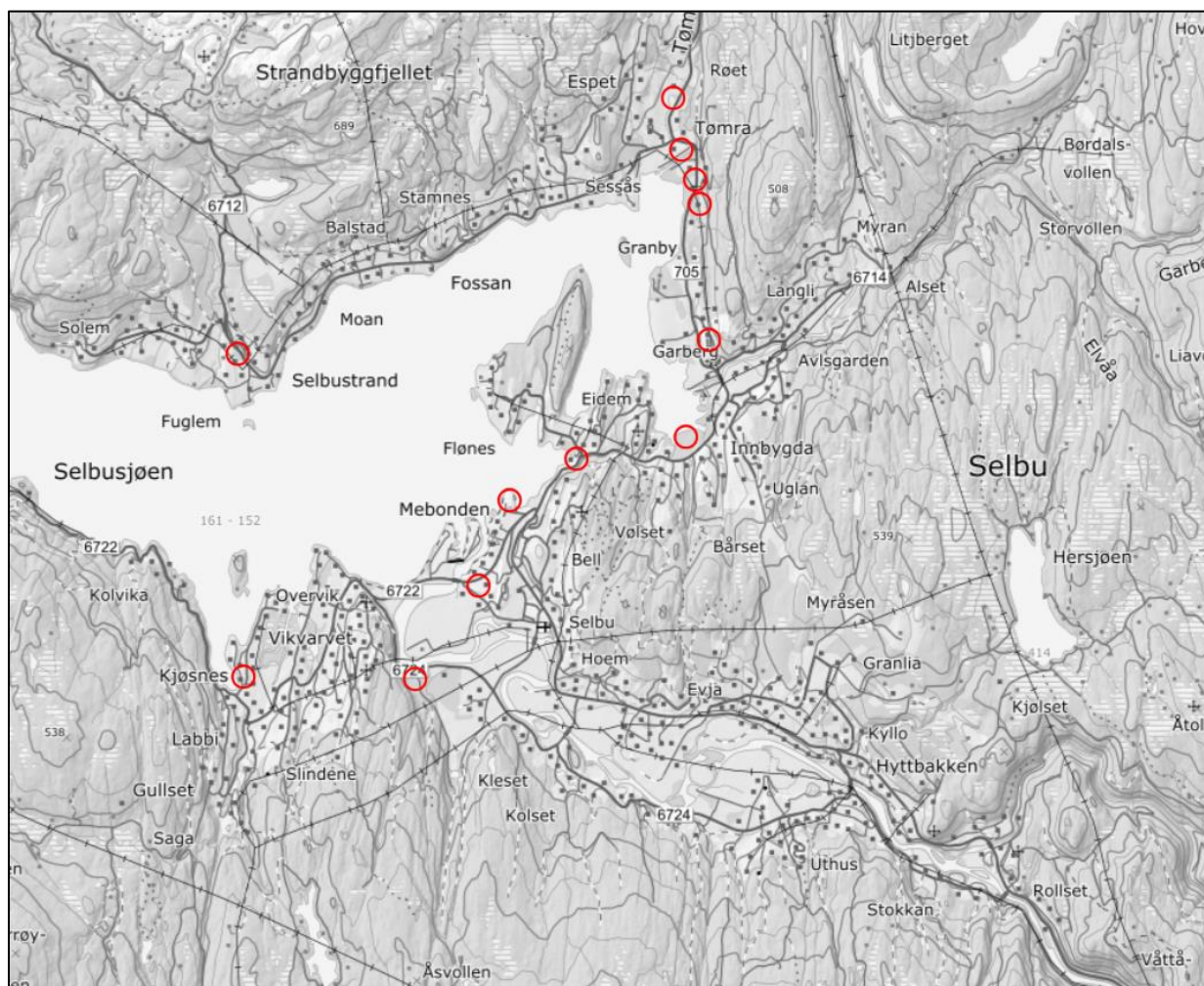
Følgende er ubebygde arealer avsatt og regulert til næringsbebyggelse:

Utregningene er noe unøyaktige, og er gjort uten hensyn til eiendomsgrenser. I noen tilfeller er arealer benyttet som utendørs parkering/lager tatt med i beregningen av ubebygd areal i tabellen under.

Sted	KPA 2014-2024	Reguleringsplan
Fuglem	5,5 dekar	4,7 dekar
Tømra	7,3 dekar	7,3 dekar



Myrstad	31 dekar (komb. Forretning/industri)	Uregulert
Granby	50 dekar (Bønnløken)	Ca. 200 (Granby næringsareal)
Øyberget	23 dekar	23 dekar
Borsethmoen	120 dekar	120 dekar
Sandmoen	5 dekar	uregulert
Haverneset	25 dekar	19 dekar (hotell) (reguleringsplan må oppgraderes)
Kvellomyra	31 dekar	48 dekar
Ausa	39 dekar	39 dekar
Kjøsnes	7,6 dekar	13 dekar
Sum	344 dekar	451 dekar



Figur 1 Kartutsnitt som viser ubebygde næringsarealer i KPA 2014-2024 + i reguleringsplaner

Mebonden

I Mebonden-området er arealer avsatt og regulert til næring (inkl. Hotell) i Ausa, Kvellomyra og på Haverneset.

Gjennom tidligere reguleringsak (2023) der det ble forsøkt omregulert arealer fra hotell til bolig/fritidsbolig på Haverneset, innstilte kommunedirektøren på at arealene burde reguleres til friområde eller LNFR-formål på Haverneset. Dette for å bevare kulturmiljøet i området. Kulturmiljøplan for Selbu kommune (2023) sier følgende ang. Haverneset – Putten – Skarodden kulturmiljø:

(...) Haverneset, tangen nord for hotellet, framstår i dag som et fint, godt tilrettelagt og mye brukt kulturlandskap, med den gamle bjørkealéen midt etter og Selbustien som går rundt langs sjøen. Hele dette området utgjør et kulturmiljø som var sentralt i utviklingen av Selbu i andre halvdel av 1800-tallet, og representerer en viktig del av kvernsteinshistorien og handelsvirksomheten i bygda.



Figur 2 Næringsareal Haverneset og Kvellomyra markert med blå ring

Med bakgrunn i vurderingene i vedtatt kulturmiljøplan bør ikke Haverneset vurderes som ett av kommunens næringsområder i denne utredningen for kommuneplanens arealdel 2024-2034. Kommunedirektøren mener at arealene nord for Selbusjøen Hotell og Gjestegård bør omdisponeres tilbake til friområde. Dette vil spare dyrkajord og kulturmiljøet. Forslaget er konsekvensutredet som innspill nummer 2003.

Næringsarealene på Kvellomyra i Mebonden er de mest sentrumsnære områdene. Det er flere ulike bedrifter etablert i området: ulike håndverksbedrifter, Vy, Selbu Nett AS, Statkraft og Selbu kommunes gjenvinningsstasjon. De ubebygde arealene (ca. 48 dekar) i området er hovedsakelig eid av Selbu kommune, Statkraft Energi AS og håndverksbedrifter. I disse 48 dekarene inngår også noe utendørs lagringsplass og parkering som benyttes i dag.

Ausa er et etablert næringsområde vest for Mebonden. Adkomsten til området er via Engene (fv. 6724). Engene er asfaltert, men er stedvis nokså smal. Ausa ble regulert i 1980. Det er ca. 40 dekar som er bebygd, og i underkant av 40 dekar som er ubebygd i regulerte arealer. Bedriftene som er etablert i området er innenfor industri-, håndverks- og lagervirksomhet.



Figur 3 Næringsarealer i Ausa markert med blå ring

Innbygda

Bårsetmoen er preget av storbedriften Innre Kjeldstad på nordsiden av fv. 705. Bedriften driver blant annet sagbruk, og har bebyggelse som rommer over 100 dekar i dag. Reguleringsplanen fra 2009 åpner for næringsbebyggelse på ytterligere 120 dekar. De ubebygde arealene i reguleringsplanen er i hovedsak eid av Kjeldstad Eiendom. Etablering av nye store bedrifter i dette området vurderes som mindre sannsynlig, med mindre disse er i samme kategori som Innre Kjeldstad. De 120 ledige dekalene anses som forbeholdt eier og eksisterende bedrift i området. På Øyberget er bedriften Norbit etablert i arealer regulert i 1979. Selbu kommune er fester av arealer regulert til næringsbebyggelse sør for Norbit. I reguleringsplanen fra 1979 er det ca. 23 dekar som er ubebygd næringsareal. Området ligger relativt nært fv. 705, og er delvis tilrettelagt for nyetablering.



Figur 4 Næringsarealer i Innbygda markert med blå ring

Granby

Arealer avsatt til næringsbebyggelse mellom Øystrand og arealene for bedriften Selbuhus AS, lokalt kalt Bønnløken, er ikke detaljregulert. Området ligger under marin grense og består delvis av fulldyrket jord (ca 32 dekar). Lokal kjennskap til grunnforholdene i dette området, og i tillegg gjennomførte grunnundersøkelser i nærliggende reguleringsplan (Granby næringsareal 2023), tilsier at det er dårlige grunnforhold her. Arealene ligger svært gunstig til med tanke på adkomst fra fv. 705. På bakgrunn av områdets plassering beholdes arealformålet som i KPA 2014-2024.

Våren 2023 ble detaljreguleringsplan Granby næringsområde vedtatt. Reguleringsplanen åpner for ca. 200 dekar næringsareal i området. Arealene har en gunstig plassering med tanke på adkomst og beliggenhet i kommunen.



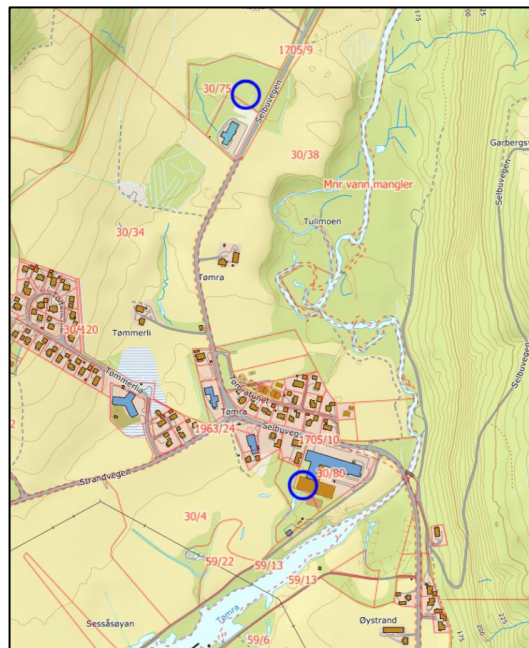
Figur 5 Områder for næring ved Granby markert med blå ring

Tømra

På sørsiden av fv. 705 Tømra er bedriften Sifa etablert. Området ble regulert i 1993 av Selbu kommune, og eiendommene regulert til Næringsbebyggelse er kommunal eid. Sifa er en bedrift i utvikling, og har senest i 2023 søkt om utvidelse av sin bebyggelse. De berører ca. 14,5 dekar av det regulerte næringsområdet i dag, og det er ca. 7,3 dekar ubebygd næringsareal i tilknytning til dette. Området har en gunstig plassering nordøst i kommunen med god tilgang til fv. 705. Arealene begrenser seg mellom elva Tømra i sørøst, fulldyrka jord i sørvest og fv. 705 i nord.

I KPA 2014-2024 er et areal avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg ved Myrstad, nord for Tømra. Området er ikke regulert. Ifølge konsekvensutredningen for KPA 2014-2024 er intensjonen bak formålet en kombinasjon av forretning og industri. Det er en etablert sjokoladefabrikk innenfor formålet i dag.

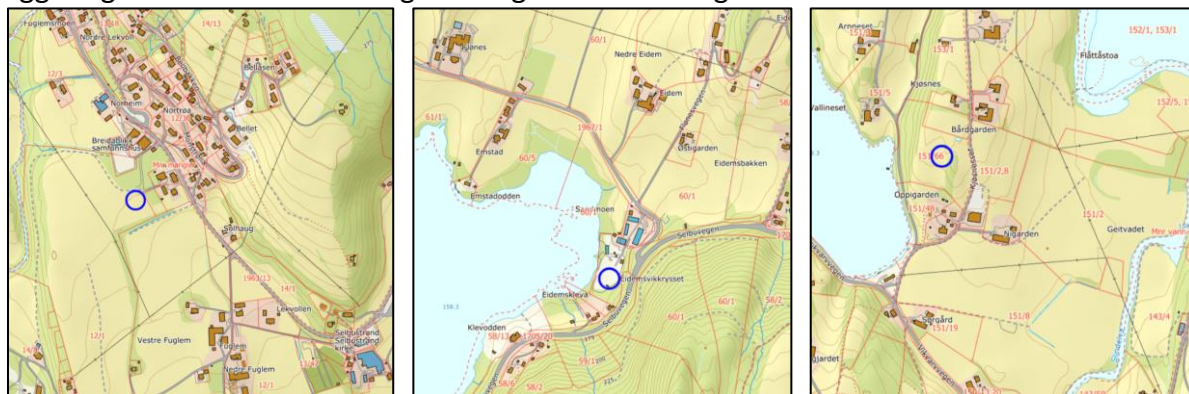
Figur 6 Områder for næring på Tømra markert med blå ring



Fuglem, Sandmoen og Kjøsnes

De øvrige områdene nevnt i tabellen først i kapittelet er Fuglem, Sandmoen og Kjøsnes.

Fuglem ligger vest på Selbustrand. I en reguleringsplan fra 1977 er 4,7 dekar regulert til industri. Fuglem er en relativt lite sentral bygd i kommunen, men ligger nært kommunegrensa til Malvik og ca. én times kjøring fra Trondheim sentrum. Dette området ligger også delvis under marin grense og har uavklarte grunnforhold.



Figur 7 Næringsområder på Fuglem, Sandmoen og Kjøsnes, markert med blå ring

Sandmoen ligger nord for Mebonden på østsiden av fv. 705, ved avkjørselen til Flønesnesset. Bedriften Røset AS er etablert i området. Det er Røset Eiendom AS som eier arealene avsatt til næringsbebyggelse. De fem ubebygde dekalene benyttes til utelagring av materialer og firmabiler.

Kjøsnes ligger i Vikvarvet. I reguleringsplan vedtatt i 2009 er det regulert 13 dekar til formålet industri. Arealet er ubebygde og privat eid. Området ligger lite sentralt i kommunalt og regionalt perspektiv. Det berører dyrka mark, og ligger under marin grense uten avklarte grunnforhold.

Det er også andre områder i kommunen med etablerte næringer av ulikt slag, men det er ikke ledige arealer avsatt eller regulert til Næringsbebyggelse i disse områdene. De er derfor ikke nevnt i listen over.

Næringsområder i et regionalt perspektiv

Ved planlegging av større næringsarealer blir alternativene ofte vurdert i regionalt perspektiv.

I Trøndelagsplanen 2019-2030 (Trøndelag fylkeskommune, 2018) er et av målene at Trøndelag skal ha en bærekraftig areal- og transportstruktur i 2030. Det betyr blant annet at areal- og transportplanlegging samordnes på tvers av kommunegrensene og at vi har funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsregioner i hele Trøndelag.

Bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner) er en form for økonomisk region, en funksjonell region som ikke går innenfor administrative inndelinger, men vedvarende konsentrasjoner av menneskelig samhandling i et geografisk begrenset område (Transportøkonomisk institutt, 2019). Blant annet vil pendlingsnivå og reisetid mellom bosted og arbeidssted være avgjørende for hvordan slike regioner avgrenses.

Avgrensningene ser også på andre økonomiske perspektiver, som varehandel, investeringer, informasjonsutvikling og flyttemønstre. I Transportøkonomisk institutts inndeling av BA-regioner i 2020 er Selbu kommune en del av BA-regionen Trondheim, sammen med kommunene Trondheim, Malvik, Melhus, Stjørdal, Skaun, Orkland, Indre Fosen og Midtre Gauldal.

Selbu kommune grenser blant annet til Stjørdal og Malvik kommune. Kommunens hovedveg, fv. 705, går til Stjørdal der man har tilgang til fylkets hovedvegnett, flyplass og havn. Selbu grenser til kommuner som er med i Trondheimsregionen, som har sin egen strategi for næringsutvikling (2018). Strategien vurderer om det er tilstrekkelig egnet arealer til arealkrevende virksomheter i regionen. Det er et stort behov for arealer til næringsvirksomhet. På grunn av byomforming i deler av Trondheim der etablerte næringsområder skal omformes til urbane sentrums- og boligområder, vil det bli behov for tilrettelegging av nye næringsarealer i regionen. Strategien viser til områder i Orkdal og Midtre Gauldal kommune som har en kjøreavstand på 40-55 km fra Trondheim sentrum. Dersom disse vurderingene i strategien fra Trondheimsregionen ses i sammenheng med Selbus beliggenhet fra Stjørdal, er det et stort potensial for at større sammenhengende næringsarealer i Selbu kan være attraktive for bedrifter med behov for større areal. De nordligste næringsområdene som er regulert i Selbu kommune ligger ca. 30 km fra Stjørdal sentrum.

Selv om Selbu ikke inngår som en av kommunene i Trondheimsregionens strategi for næringsutvikling vurderes det som realistisk at Selbu kan være aktuell som bidragsyter med større og attraktive næringsarealer til Trondheimsregionen, som en av kommunene i BA-regionen Trondheim.

Kommunens hovedveg fv. 705 benyttes også som alternativ (bomfri) kjørerute for transport som kjører nord-sør gjennom Trøndelag, noe som kan gjøre kommunen attraktiv for etablering av nye næringer.

I Regional plan for arealbruk for Trøndelag (Trøndelag fylkeskommune, 2022) er et av målene for 2030 at regionale næringsarealer skal være lokalisert og tilrettelagt for ressurseffektiv transport og sirkulærøkonomi. Herunder at lokalisering av regionale næringsareal bør være i tråd med ABC-prinsippet (riktig næring på rett sted), uten at det fratar kommunene fleksibilitet i deres utvikling av næringsareal. Videre står det at

kommunene bør vurdere behovet for nye områder til næringsareal, og at tidligere avsatte næringsarealer som ikke er realisert bør vurderes på nytt.

Lokaliseringsvilkår og punkter i langsiktig arealstrategi (2021)

I vedtatt planprogram for KPA 2024-2034 lå det ved en langsiktig arealstrategi som sa noe om videre utvikling av næringsområder i kommunen i punkt 6:

Kommuneplanens arealdel skal videreføre og styrke utviklingen av næringsaktivitet rundt de eksisterende næringsområdene i sentrum, Innbygda, Granby, Kvellomyra og Ausa. For å sikre videre næringsutvikling skal det ses på hvilke områder som er mest gunstige for dette. Vurdering av nye arealer skal hensynta hensiktsmessige transportetapper, nærhet til hovedvegnett og hensyn til nærliggende bebyggelse med tanke på støv, støy og trafiksikkerhet.

Punktet sikrer flere lokaliseringsvilkår for hvor kommunen ønsker videre næringsutvikling. For å sikre god adkomst vil det være mest gunstig at større næringsarealer ligger langs fylkesveg 705. Videre er det ønskelig at utvikling av næringsarealer skal skje i en forlengelse av eksisterende områder. For at ny næringsbebyggelse skal ligge lett tilgjengelig til, både sett i kommunalt perspektiv og i regionalt perspektiv, bør de større områdene plasseres i sentrale områder eller i områder mot nord i kommunen. Hovedsakelig er aksene Mebonden – Tømra mest aktuell.

Private innspill til KPA 2024-2034

I forbindelse med revideringen av KPA har Selbu kommune mottatt flere innspill som gjelder Næringsbebyggelse. Noen av disse innspillene gjelder utvidelse av eksisterende næringer, som Høiby Snekkeri AS på Selbustrand og Kyllø Maskin AS i Øverbygda. To innspill gjelder større utvidelser av tidligere regulerte næringsområder: Ausa og Granby.

Tabellen under er et sammendrag fra konsekvensutredningen, og viser områder foreslått tatt inn som næringsbebyggelse i KPA. Hele utredningen kan leses i dokumentet med konsekvensutredninger.

Innspill og sted	Gnr/bnr	Størrelse	Fra formål i KPA 2014-2024	Til formål
15 Fuglem, Høiby snekkeri	16/6	8,3 dekar	LNFR-formål og boligformål	Kombinert bebyggelse og anlegg (boligformål og næring)
121 - 122 Granby	34/5 og 34/9	15 + 60 dekar	LNFR-formål og boligformål	Kombinert bebyggelse og anlegg (boligformål og næring)
123, 124, 125, 126 og 127 Granby - Sirmoen	31/1, 31/4, 34/13,	155 dekar	Innspill 123, 124 og 127 er avsatt til LNFR og faresone høyspentanlegg.	Kombinert bebyggelse og

	31/3, 33/54		Innspill 126 er avsatt til boligformål, og inngår i områdereguleringsplan Øystrand-Garberg (2016) som boligformål.	anlegg (boligformål og næring)
136 Innbygda, Nyberg	33/16 og 33/9	10 dekar	LNFR-formål	Næringsbebyggelse
240 Øverbygda, Hyttbakken	93/1 og 93/19	22 dekar	LNFR-formål, næringsbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting	Næringsbebyggelse
329 Ausa	133/10	40 dekar	LNFR, flomfare for 200-årsflom	Næringsbebyggelse
2003 Haverneset	63/220	18 dekar	Næringsbebyggelse	Frømråde

Utvidelse av Granby næringsområde

Særlig innspill 121-127 og 329 er i tråd med arealstrategien som ble vedtatt i forbindelse med fastsettelsen av planprogram til KPA 2024-2034. Disse innspillene ved Granby åpner for en utvidelse av regulert næringsområde med inntil nye 190 dekar. Deler av innspillene er i svært bratt terreng, med flatere områder/avsatser egnet for bebyggelse. Dette utgjør et potensielt næringsområde på inntil 390 dekar, minus arealene som er for bratte til å etablere bebyggelse i.

Utvidelse av Ausa næringsområde

Av 80 dekar som er regulert til næringsbebyggelse i Ausa, er 40 av disse ubebygde. Ved å godkjenne innspill 329 åpner KPA for en framtidig utvidelse på ytterligere 40 dekar i relativt sentrumsnært område. Da vil det bli totalt 80 dekar ledig for næringsbebyggelse i Ausa.

Kommunedirektørens forslag til arealer for Næringsbebyggelse

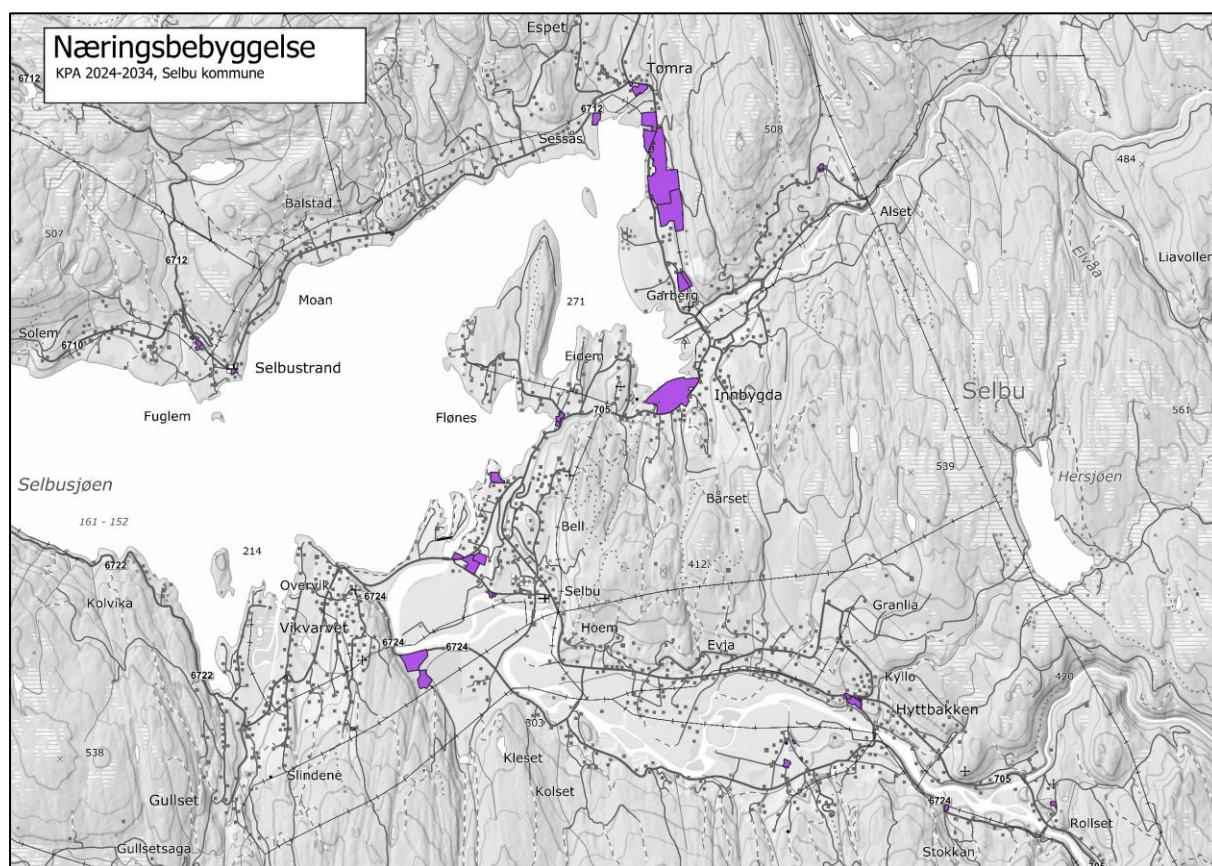
I Det faste utvalg for plansaker 23.10.2023, i sak PS 33/2023 presenterte Kommunedirektøren mulige områder som kunne konsekvensutredes til næringsbebyggelse. Områdene som ble foreslått av Kommunedirektøren ble gjort med utgangspunkt i KPAs arealstrategi. I saken ble totalt tre alternativer drøftet, i tillegg til arealer ved Kvellomyra. Det faste utvalg for plansaker vedtok at alternativet ved Sirås – Siran skulle konsekvensutredes. Det var også ønskelig at arealer øst for Kvellomyra ble konsekvensutredet for potensiell utvidelse av næringsområdet.

Etter konsekvensutredningene har Kommunedirektøren hverken foreslått å omdisponere arealer ved Sirås – Siran eller ved Kvellomyra til næringsbebyggelse. Jordvernet veier tungt i begrunnelsen. Gjennom dialog med grunneiere av disse arealene har Kommunedirektøren også fått tydelige signaler om at det ikke er ønskelig å utvikle områdene til næringsområder.

Samlet vurdering

KPAs arealstrategi er vektlagt ved vurderingene av forslag til nye arealer for næringsbebyggelse.

Det faste utvalg for plansaker tidligere fremmet et ønske om å se på større arealer for omdisponering til næringsbebyggelse, for eksempel opptil 2000 dekar. Kommunedirektørens forslag til løsninger på dette ble fremmet i sak PS 33/2023, 23.10.2023 (omtalt i forrige kapittel). Forslagene spilt inn til KPA vurderes som tilstrekkelige størrelser for næringsareal de neste ti årene. Dersom det viser seg at det blir behov for å regulere større arealer til næringsbebyggelse enn det ny KPA åpner for, har kommunen mulighet til å gjøre dette gjennom en områdeplan eller kommunedelplan.



Figur 1 Oversiktsbilde som viser næringsbebyggelse i KPA 2024-2034 (nåværende og framtidig).

KPA 2024-2034		KPA 2014-2024	
Nåværende	Framtidig	Nåværende	Framtidig
975 daa	225 daa	621 daa	56 daa
Sum: 1200 daa		Sum: 677 daa	

Det vurderes at de nye arealene til næringsbebyggelse er plassert hensiktsmessig til i kommunen, er ikke i konflikt med arealinteresser som medfører store negative konsekvenser.

Kilder

Regional plan for arealbruk i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, 2022:

https://www.trondelagfylke.no/globalassets/dokumenter/plan-og-areal/regional-planlegging/regionale-planer-og-handlingsprogram/regional-plan-for-arealbruk_vedtatt-i-ft-09.03.2022.pdf

Trøndelagsplanen 2019-2030, Trøndelag fylkeskommune, 2018:

https://www.trondelagfylke.no/contentassets/f267b3c304ea4c3d8881f7b489a5efa4/trondelagsplanen_2019-2030.pdf

Inndeling i Ba-regioner, Transportøkonomisk institutt – Stiftelsen Norsk Senter for samferdselsforskning, 2019:

https://www.regjeringen.no/contentassets/735944a205424d14afef809bc039d76b/inndeling_ba-regioner_2020.pdf

Strategi for næringsarealutvikling i Trondheimsregionen sammendrag, Trondheimsregionen, 2018:

https://trondheimsregionen.no/wp-content/uploads/2018/11/180928_vedtatt_Strategi-for-n%C3%A6ringsarealutvikling-i-Trondheimsregionen_sammendrag.pdf