

Innspillveileder og innspillskjema til kommuneplanens arealdel 2024-2034

Innspillveilederen er et hjelpemiddel for alle som ønsker å komme med innspill om endret arealbruk i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA). Veilederen er et vedlegg til planprogrammet, og det henvises til dette for mer informasjon om selve planprosessen. Veilederen er delt inn i to hoveddeler: Prinsipper for vurdering av innspill, og skjema for praktisk utforming av innspillene. **Det anbefales å lese gjennom planprogrammet og veilederen før man skriver innspill.**

Innhold

Hva kan du komme med innspill om?	2
Prinsipper for vurdering av innspill	2
Generelt.....	2
Felles for alle arealformål	2
Arealformål	3
Boligformål	3
Fritidsbebyggelse	3
Næring	4
Offentlig eller privat tjenesteyting	4
Forretningsformål og sentrumsformål	4
Massedeponi/ masseuttak	4
Landbruksarealer (LNFR-formål)	5
Verneområder, sjøområder og strandsone	5
Viktige naturområder	5
Reindrift	5
Annet	5
Hensyn som ikke skal tillegges vekt ved vurdering av innspill	5
Innspill på andres eiendom	6
Innspill om uendret bruk	6
Endringer i bestemmelsene	6
Innspillfasen	6
Innspillskjema	7-10

Hva kan du komme med innspill om?

Kommuneplanens arealdel er en overordnet arealplan som skal ta stilling til hva slags arealbruk som tillates hvor innenfor kommunens grenser. Planen skal vise hvor det tillates bolig, hytter, forretning, næring osv. Den skal også vise hvilke områder der andre hensyn enn utbygging skal prioriteres. Planen tar ikke stilling til detaljert utforming av de enkelte områder. Dette skjer gjennom detaljregulering av områdene som er avsatt til utbyggingsformål.

Alle innspill må være knyttet til et arealformål slik disse er definert i plan- og bygningsloven (pbl.) De vanligste utbyggingsformålene er beskrevet i kapittel om vurdering av innspill. Denne listen er ikke uttømmende.

Prinsipper for vurdering av innspill

I planprogrammet for revideringen av KPA skal det fastsettes en langsiktig arealstrategi for kommunen. Disse punktene legges til grunn for vurderingene i- og behandlingen av innspill til kommuneplanens arealdel. I tillegg vil mål, visjoner og punkter fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 2018) og kommunal planstrategi 2019-2023 være viktig ved vurderingene og utarbeidelsen av revidert KPA.

Generelt

Plan- og bygningsloven stiller krav til utredning av alle områder der man foreslår å endre arealbruk i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Det skal lages en konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for alle enkeltområder, samt en vurdering av de samlede konsekvensene av alle endringene. Oversikt over tema som skal vurderes gjennom KU og ROS ligger kan ses i skjema for innspill og i planprogrammet. Det er kommunen som skal foreta disse vurderingene, og det er ikke nødvendig å legge ved en komplett analyse til innspillet. Dersom området ligger innenfor en sone med kjent risiko, f.eks. ras eller flom, anbefales det likevel at dette kommenteres i innspillet, inkludert en enkel beskrivelse av hvordan risikoen kan reduseres.

Felles for alle arealformål

Dyrka mark: Hovedregelen er at ny utbygging ikke skal føre til tap av dyrka mark. Med dyrka mark menes alle areal som er registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite i AR5 (se nibio.no). Vurderingen vil gjelde for både området som søkes omdisponert, og nødvendig infrastruktur som for eksempel vei inn til området. Det vil også gjøres en vurdering av om den foreslåtte arealbruken vil kunne medføre ulemper for driften av nærliggende landbrukseiendommer (drifts- og miljømessige ulemper). Hensynet til dette vil kunne avta mot hensynet til vekst i grendene der veksten er mer sårbar.

Faresoner: Som hovedregel skal det ikke tillates utbygging i område med kjent fare for blant annet skred, flom o.l. I vurderingene skal hensynet til et varmere, våtere og villere klima vektlegges. Dersom det er mulig å etablere avbøtende tiltak som for eksempel skredsikring, og omfanget av sikringstiltakene vurderes som rimelig i forhold til omfanget av den foreslåtte arealbruken, kan det vurderes å tillate omdisponering også innenfor faresonene.

Natur og friluftsliv: Hovedregelen er at det ikke skal tillates utbygging på steder med prioriterte naturtyper, kjente rødlistearter eller andre viktige naturhensyn. Det skal heller ikke bygges ut på en slik måte at det kan komme i konflikt med mye brukte friområder, eller områder som vil kunne bli attraktive friområder tilknyttet ny bebyggelse. Strandsone og vannkant skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Dette gjelder både langs sjø og vassdrag. Områder som barn og unge bruker til lek og rekreasjon er særlig viktige å bevare. Dette gjelder også områder som ikke er avsatt til slike formål i plan. Hensynet til

dette vil kunne avta mot hensynet til vekst i grendene der veksten er mer sårbar, dersom det ikke er bedre alternativer for plasseringen av ønsket utbygging.

Arealformål

Boligformål

Selbu er en landbrukskommune der områdene med boligbebyggelse stort sett er omkranset av landbruksjord. Hensynet til jordvernet kan være en utfordring ved utvikling av grendene, særlig Mebonden. Ved vurdering av nye boligområder vil følgende kriterier tillegges vekt:

- Unngå dyrket mark
- Unngå konflikt med populære turområder o.l.
- Unngå strandsone, viktige naturtyper m.m.
- Gang- eller sykkelavstand til lokale tilbud
- Trygg skolevei
- Lite utsatt for støy og annen forurensning
- Tilgang på offentlig infrastruktur

Forslag til boligfelt vil bli vurdert i sammenheng med områdets/grendenes behov for nye/utvidede boligområder. Ved fortetning i et område skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende mtp. forhold som byggehøyder o.l.

Bolig utenfor tettstedene: Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at Selbu skal ta vare på bomulighetene i grendene og åpne for spredt boligbygging. Det skal være tilgjengelige arealer avsatt til boligformål som kan reguleres til boligfelt, fortrinnsvis utvidelse av eksisterende boligfelt.

Spredt boligbygging: Som skrevet i langsiktig arealstrategi i planprogrammet ønsker kommunen å finne en løsning i ny KPA (i kart og/eller bestemmelser) som åpner for at den eksisterende trenden å bygge en bolig på/nært hjemgården kan videreføres, helst uten søknad om dispensasjon. Denne bestemmelsen skal sikre at lokaliseringsvilkår skal hensyntas i hver enkel sak. Dette vil være vilkår som sikrer minimal nedbygging av dyrket mark og andre viktige interesser, samt at nødvendig infrastruktur skal være lett tilgjengelig.

Fritidsbebyggelse

Selbu er en såkalt hyttekommune. Moderne hytter har ofte høy standard. Mange forventer mulighet for innlagt vann, strøm og bredbånd. De fleste ønsker å kunne kjøre nesten helt fram til hytta. Dette betyr at hyttefeltene krever større terrenginngrep enn tidligere, og at de er dyrere å etablere. Begge disse forholdene taler for at det er bedre å samle hyttebyggingen i utvalgte områder. Derfor vil strategien med satsingsområder for hytteutbygging fra KPA 2014-2024 videreføres. Hvilke områder som vil bli satsingsområder i ny KPA vil bli avgjort som del av prosessen. Følgende forhold vil bli tillagt vekt:

- Unngå dyrka mark eller konflikt med landbruksdrift.
- Unngå konflikt med registrerte reinbeiteområder.
- Allmennhetens tilgang til attraktive turområder, inkl. strandsone langs sjø og vassdrag.
- Begrense nærhet til vassdrag med dårlig vannkvalitet.
- Unngå steder med prioriterte naturtyper, kjente rødlistearter eller andre viktige naturhensyn.
- Graden av terrenginngrep

For sjønære hytteområder må ønske om og muligheten for småbåthavn og tilsvarende beskrives i innspillet. Innspill om areal til småbåthavn, naustområde o.l. kan sendes inn sammen med innspill om hytteområde, eller som et eget innspill.

For å tydeliggjøre vedtatte punkter som skal legges til grunn for videre arbeid med KPA minner vi om at:

For å «rydde opp i» kommunens store antall ledige tomter og uregulerte areal avsatt til fritidsbebyggelse i KPA 2014-2024 vil følgende punkter bli fulgt ved revideringen:

1. Arealer avsatt til ***Fritidsbebyggelse – nåværende og Fritidsbebyggelse - framtidig (med flateformål)*** i KPA 2014-2024 der detaljregulering ikke er igangsatt eller gjennomført før 1.gangs behandling av planforslaget **tilbakeføres til LNFR-formål**. Grunneiere kan sende inn innspill om å beholde arealformålet. Dette skal i så fall gjøres i tråd med langsiktig arealstrategi og innspillskjema, og vurderes på lik linje med nye forslag til areal for fritidsbebyggelse.
- Dersom det er eksisterende hytter/hyttetomter innenfor et areal som tilbakeføres til LNFR-formål, vil disse hyttene/tomtene beholde fritidsboligformålet. Fritidsboligformålet vil tilpasses tomt eller bebyggelse.
2. Arealer avsatt til **«Fritidsbebyggelse – nåværende» (med sirkel på 1 dekar)** i KPA 2014-2024, som åpner for å gå rett på byggesak, **tilbakeføres til LNFR-formål** dersom sirkelen ikke er omsøkt bebygd eller fradelt før 1.gangsbehandling av planforslaget. Grunneiere kan sende inn innspill i tråd med langsiktig arealstrategi og innspillskjema om å beholde arealformålet.

Næring

Innenfor formålet næring tillates det kontor, hotell, bevertning, industri, lager og bensinstasjon/vegserviceanlegg. Med mindre man ønsker å åpne for alle disse formålene innenfor ett område er det behov for å være tydelig på hva slags næring som ønskes hvor.

Industri og lager bør plasseres slik at de kan drive sin virksomhet uten å være til sjenanse for naboene. Industri kan både lukte og bråke, og bør derfor ikke legges for nærme boliger o.l. I tillegg er det viktig med enkel og trafikksikker tilgang til hovedveinettet, da slike virksomheter som regel medfører en høy andel tungtrafikk.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Innenfor formålet offentlig eller privat tjenesteyting tillates funksjoner som skoler, barnehager, helse- og kulturinstitusjoner m.m. Det skilles ikke på private eller offentlige institusjoner.

Forretningsformål og sentrumsformål

Forretning er et eget arealformål i plan- og bygningsloven, og brukes der det bare skal tillates handelsvirksomhet. Forretning er ikke et næringsformål i plan- og bygningsloven. Eventuelt kan man avsette areal til kombinert forretning- og næringsformål. Sentrumsformål brukes i områder der kommunen ønsker en blanding av boliger, butikker og arbeidsplasser.

Massedeponi/ masseuttak

Masseuttak sorterer under formålet råstoffuttak i plan- og bygningsloven, mens massedeponi er ett av mange formål i kategorien «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg».

Det er viktig at områder der hovedformålet de neste 10-15 årene skal være masseuttak eller massedeponi vises som dette i kommuneplanen. Hva som er riktig etterbruk kan vurderes i

reguleringsplan. Innspill om masseuttak må beskrive hvilken type ressurs som skal tas ut. Det bør også inneholde en vurdering av driftsperiode og mulighet for utvidelse av uttaket.

Landbruksarealer (LNFR-formål)

På generelt grunnlag skal ikke dyrket mark eller dyrkbar mark kunne omdisponeres til annet. Dyrket og dyrkbar mark skal i prinsippet kun benyttes til landbruksformål og matproduksjon. Terskelen for annet formål skal være høy. Det vil allikevel være tilfeller hvor dette blir utfordret og må vurderes, spesielt til store samfunnsnyttige formål. Som nevnt vil dette også kunne bli en utfordring ved utvikling av kommunesenteret og grendene i kommunen. Ved revideringen av KPA skal det vurderes om tidligere omdisponerte arealer med matjord skal tilbakeføres til LNFR-formål. Eventuelt kan det være aktuelt å vurdere makeskifte med arealer som vurderes som mer aktuelle for utbygging.

Verneområder, sjøområder og strandsone

I verneområder og områder med særlig hensyn til natur eller friluftsliv tillates ikke arealbruk som kan komme i konflikt med vernehensynet.

Innspill om endret arealbruk i sjø må inneholde informasjon om arealbehovet både på vannet og på land. Det må også inneholde en konkret vurdering av hvordan allmennhetens tilgang på strandsonen vil bli påvirket av tiltaket. For småbåthavner må det finnes nok areal på land til parkering, lager og andre nødvendige tiltak.

Viktige naturområder

Flere naturtyper og vårt biologiske mangfold er under press. Arealer som er viktige for å bevare biologisk mangfold og truede naturtyper, bør spilles inn for å gi en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering.

Reindrift

Hensynssone for reindrift fra KPA 2014-2024 skal videreføres i ny KPA. Hensynet til reindriftsinteressene vil særlig bli vektlagt ved vurdering av forslag om utbygging innenfor hensynssonen. Kommunen tar utgangspunkt i de administrative grensene for reinbeitedistriktene innenfor kommunegrensen.

Annet

Opplistingen over tar for seg de vanligste arealformålene i en kommuneplan. Det finnes flere, men disse er ikke så vanlige at det er behov for en egen veiledning for dem. Dersom man ønsker å komme med ett innspill om en annen arealbruk enn den som er beskrevet over er det tilstrekkelig å beskrive hva man ønsker å gjøre, så vil kommunen i utredningsfasen vurdere hvilket arealformål som er mest hensiktsmessig.

Hensyn som ikke skal tillegges vekt ved vurdering av innspill

Kommunen har ikke anledning til å ta hensyn til forhold knyttet til eier av arealene som foreslås omdisponert. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til personlig økonomi, arv, helsetilstand osv. Kommunen kan heller ikke ta hensyn til hvem som er tiltenkt som brukere av området i fremtiden, med unntak av areal for offentlige og allmennyttige formål. Årsaken til at kommunen ikke kan ta hensyn til slike forhold er at de ikke kan styres gjennom plan, og i de fleste tilfeller vil eiendommene være fritt omsettelige. Det er ikke gitt at den som bygger ut et område er den samme som søkte om å få det omdisponert i første omgang, og nye eiere kan ha nye visjoner for utbyggingsområdet.

Alle innspill vil som hovedregel være offentlig tilgjengelige. Kommunen anbefaler derfor å unngå å oppgi opplysninger som er unntatt offentlighet.

Innspill på andres eiendom

Plan- og bygningsloven begrenser ikke hvem som kan komme med innspill med tanke på hvem som eier arealet. Det er tillatt å komme med innspill om endret arealbruk på eiendommer man selv ikke har økonomiske interesser i. Dette kan for eksempel være aktuelt dersom man mener at en planlagt arealbruk kan få negative konsekvenser for omgivelsene når det kommer til forhold som støy, trafikk osv. I slike saker kan det være at den som kommer med innspillet ikke kjenner til hvem som er grunneier av området. Det er tillatt å skrive inn «grunneier: ukjent» i innspillet. I så fall må det begrunnes hvorfor man foreslår å endre arealbruken uten først å ta kontakt med grunneier.

For øvrige punkter er sjekklisten den samme. Dersom hovedpoenget er å endre et område fra en uønsket arealbruk som er tillatt i dag, er det mulig å foreslå flere alternativer for ny bruk, eventuelt bare beskrive hva slags hensyn man mener det er viktig at kommunen tar når man vurderer alternativ arealbruk for området

Innspill om uendret bruk

Er det områder i kommunen som det er viktig at kommunen beholder slik de er i dag? I så fall kan det også tas inn i planvurderingene. Dette kan blant annet gjelde viktige nærtuområder og andre områder som kan bli negativt påvirket av en utbygging. I slike innspill er kommunen særlig interessert i å få vite hvilke kvaliteter som ligger i området som gjør at området er uegnet for utbygging, slik at man får en best mulig helhetlig vurdering av arealdisponering i området. Også her er det mulig å komme med innspill uten å kjenne til hvem som er grunneier på området som foreslås bevart som i dag.

Endringer i bestemmelsene

Kommuneplanens arealdel består av plankart og planbestemmelser. Innspill om endret eller uendret arealbruk dreier seg først og fremst om hvilket arealformål området vises med i plankartet. Det er også mulig å komme med innspill om endringer i kommuneplanbestemmelsene.

Innspillfasen

Det vil bli åpnet for å komme med innspill om endret arealbruk i KPA samtidig som planprogrammet sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Innspillfasen vil vare lengre enn høringen av planprogrammet (6 uker). Dette er fordi det kan komme endringer i planprogrammet og den langsiktige arealstrategien før dette fastsettes politisk. På bakgrunn av dette anbefales det å vente med å foreslå innspill til etter fastsettelse av planprogrammet, slik at man ser om ens ønsker om endret arealformål er i tråd med vedtatt arealstrategi.

Ved innsending av innspill skal innspillskjemaet benyttes. Vedlagt skal det ligge et kartutsnitt som viser området som ønskes endret. Dette skal være mulig å gjøre via kommunens hjemmeside. Utfylt skjema og kart kan også sendes til kommunens postmottak.

For å sende inn innspill til KPA kreves det ingen planfaglig kompetanse, og kommunen kan gi veiledning til alle som vurderer å fremme innspill ved ønske og behov.

Frist for å sende inn innspill til revidering av KPA: 19.12.2021

Kommunen minner om følgende:

Når planforslag med nytt plankart til KPA sendes på høring etter 1.gangs behandling har grunneiere, naboer og andre interessenter ansvar for å følge opp sine eiendommer og innspill selv. Kommunen sender ikke ut nabovarsling eller annen type informasjon til berørte parter underveis i planprosessen. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven § 11-14.

Innspillskjema

Beskrivelse fra søker

	Informasjon	Kommentar fra kommunen
Søkers navn og e-post		
Berørt gnr./bnr. og plassering/adresse		
Grunneier		
Dersom søker ikke er hjemmelshaver, er grunneier kjent med og enig i innspillet?		
Ønsket nytt arealformål		
Formål i gjeldende KPA 2014-2024		
Ca. størrelse på areal som ønskes omdisponert		
Intensjonen bak forslaget (forklar så utdypende som mulig, dette er viktig for videre saksgang og ved prioritering av saker)		
Adkomst til arealet		
Fortetting av eksisterende bebyggelse?		
Dersom det gjelder bolig- eller fritidsbebyggelse, hvor mange enheter ønskes ca.?		
Alternative plasseringer vurdert, hvilke/hvor		
Ønske om endret/ny bestemmelse?		

- Hvilken bestemmelse ønskes endret? - Beskriv ny bestemmelse - Hvorfor den ønskes endret - Konsekvensene av endringen		
Andre opplysninger		

Kartutsnitt med markert areal som ønskes endret: