



SELBU KOMMUNE

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2024-2034

04.09.2026



Til Leseren

Kommuneplanens arealdel er en plan som angir hovedtrekkene for kommunens arealutvikling, og hvilke rammer og betingelser som settes for nye tiltak og ny arealbruk, og hvilke hensyn som skal tas. Det skal vektlegges langsiktige løsninger, der konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Planen skal utarbeides i tråd med plan- og bygningsloven, og gjelder for hele kommunen.

Kommuneplanens arealdel består av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse (dette dokumentet).

- I planbeskrivelsen fremgår hvilke nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk som skal ivaretas. Planbeskrivelsen beskriver hva som er intensjonen med de ulike formålene i arealplankartet, og hvordan disse går sammen med planbestemmelsene. Det er utarbeidet egne beskrivelser for formålene boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse og råstoffutvinning. Se vedlegg 7-10.
- Planbestemmelser og retningslinjer: Bestemmelser angir vilkår som skal følges ved nye tiltak og ny arealbruk, mens retningslinjer angir forhold og prinsipper som skal vurderes, og bør følges.
- Plankart: Viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer. Arealer som omdisponeres i denne revideringen av arealdelen får «framtidig» formål, vist med sterkere farger i kartet. Arealformål som videreføres, eller som er godkjent i tidligere enkeltvedtak i løpet av forrige planperiode, vises med dusere farger. Det følger også flere temakart med planforslaget. Noen av temakartene er utdrag fra plankartet, for å tydeliggjøre enkelte formål og soner. Andre temakart viser aktsomhets- og fareområder hentet fra offentlige kartdatabaser.

Det er i tillegg utarbeidet en konsekvensutredning for alle forslag til endringer i arealformål (vedlegg 4), ROS- analyse (vedlegg 13), overordnet konsekvensutredning for reindrift (vedlegg 15), rapport om medvirkning i planprosessen (vedlegg 11), og overordnet vurdering av planforslaget etter naturmangfoldloven (vedlegg 14).

Kommuneplanens arealdel forkortes til KPA, som vil bli brukt i dette dokumentet.

Innholdsfortegnelse

Til Leseren	1
1. Prosess og målsettinger	6
1.1 Målet med kommuneplanens arealdel	6
1.2 Planprogram og planprosess	6
1.3 Kommuneplanens samfunnsdel, utvikling av Selbusamfunnet mot 2030	7
1.4 FNs bærekraftsmål	10
1.5 Føringer fra andre kommunale planer	12
1.6 Føringer fra nasjonale retningslinjer og lover	13
1.7 Føringer fra regionale planer	13
1.8 Klima i kommuneplanens arealdel	13
1.9 Dialog med reindrifta	14
2. Kommunens langsiktige arealstrategi	15
2.1 Arealstrategi for bolig	15
2.2 Arealstrategi for fritidsbolig	16
2.3 Arealstrategi for næring/industri	17
2.4 Hensynssoner	19
3. Beskrivelse av planforslaget	20
3.1 Sentrumsformål og bestemmelsesområde #1 Mebonden sentrum	20
3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting og forretning	22
3.3 Kombinert formål	23
3.4 Idrettsanlegg	24
3.5 Grønnstruktur	26
3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg	27
3.7 Fritids- og turistformål	28
3.8 Naust	28
3.9 Gravplassforvaltning	29
3.10 Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR)	29
3.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	30



3.12	Hensynssoner	31
3.13	Generelle bestemmelser	33
3.14	Andre endringer i plankartet.....	37
4.	Arealregnskap.....	39
5.	Samla konsekvenser av planen	42
5.1	Landbruk.....	42
5.2	Folkehelse og friluftsliv.....	42
5.3	Beregning av klimagassutslipp	43

Liste over vedlegg i kommuneplanens arealdel 2024-2034:

1. Planbeskrivelsen
 - 1b. Endringer i planforslag etter høring
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Plankart
4. Konsekvensutredninger av forslag til nye arealformål
 - 4b. Forenklede konsekvensutredninger av vedlegg 20 Endringslogg
5. Liste over innspill tatt ut før konsekvensutredningene
6. Liste over innspill som ikke trenger konsekvensutredninger
7. Beskrivelse av boligbebyggelse i KPA
8. Beskrivelse av fritidsbebyggelse i KPA
9. Beskrivelse av næringsbebyggelse i KPA
10. Beskrivelse av råstoffutvinning i KPA
11. Spørreundersøkelsen – Et enda bedre Selbu i 2035
12. Temakart
13. ROS-analyse
14. Overordnet vurdering etter naturmangfoldloven
15. Konsekvensutredning for reindrift
16. Referat fra konsultasjonsmøte med Saanti sijte 14.05.24
17. Liste over innspill som er konsekvensutredet med kommunedirektørens anbefaling til 1.gangs behandling.
18. Liste over områder tilbakeført til LNFR (ikke enkelttomter)
 - 18b. Arealer tilbakeført til LNFR etter høring
19. Liste over uttalelser til planprogram for KPA med kommunedirektørens kommentar

- 19b. Faglige råd og høringsuttalelser til KPA 2024-2034
- 20. Endringslogg – alle endringer i KPAs plankart

1. Prosess og målsettinger

I dette kapitlet kan du lese om planprosessen for revideringen av kommuneplanens arealdel, og den nye planens forhold til kommuneplanens samfunnsdel, andre kommunale planer, og regionale og nasjonale planer og retningslinjer. Samt FNs bærekraftsmål.

1.1 Målet med kommuneplanens arealdel

Målet med kommuneplanens arealdel (KPA) er å ha en arealbruk som sikrer at kommunen i større grad kan oppnå de framtidsvisjonene som er sikret i kommuneplanens samfunnsdel fra 2018 for Selbu fram til 2030. Disse visjonene skal sikre Selbus befolkning og ulike næringssektorer en positiv utvikling. Samtidig skal KPA hensynta viktige landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsinteresser. Et av kommunens mål er at slike viktige interesser i minst mulig grad skal gå tapt som følge av at Selbu ønsker å være en kommune i vekst, og som vil utvikle sine arealer til det beste for sine innbyggere og besøkende.

1.2 Planprogram og planprosess

Selbu kommune vedtok i kommunal planstrategi for 2019-2023, at kommuneplanens arealdel (KPA) skulle revideres. Som første ledd i prosessen ble planprogram og muligheten for å komme med innspill til ny arealdel, sendt ut til høring og offentlig ettersyn sommeren 2021. Frist for å sende forslag til omdisponeringer av arealformål ble satt til 19. desember 2021.

Planprogrammet ble fastsatt i Kommunestyret 13.12.2021, med tilhørende arealstrategi.

Arbeidsgruppa har bestått av personer ved avdelingen Plan, areal og teknikk, med hovedansvar liggende hos Plan, bygg og oppmåling. Andre fagområder har vært involvert i prosessen, inkludert folkehelsegruppa og arbeidsgruppa for trafikksikkerhet.

Det faste utvalg for plansaker har blitt orientert underveis i prosessen, og har gjennomført flere vedtak som har blitt lagt til grunn for Kommunedirektørens videre arbeid fram mot ferdig planforslag.

Ved å revidere Selbus KPA ønsker kommunen å sikre en god, hensiktsmessig og langsiktig arealbruk- og utvikling.

Endringer i planforslaget

Planforslaget er oppdatert etter høring i 2024, begrenset høring våren 2025 og etter mekling. Endringer som følge av høringsinnspill er innarbeidet i plankart, planbestemmelser

og planbeskrivelsen. Endringene omfatter blant annet justeringer av arealformål, hensynssoner og presiseringer av bestemmelser. En samlet oversikt over endringene, inkludert områder som er endret, redusert eller tatt ut, fremgår av Vedlegg 1b *Endringer i planforslaget etter høring*.

1.3 Kommuneplanens samfunnsdel, utvikling av Selbusamfunnet mot 2030

KPA viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 legges til grunn for utarbeidelsen av arealdelen, sammen med fastsatt arealstrategi i KPA's planprogram.

Samfunnsdelen er en plan som skal være et verktøy for kommunens helhetlige planlegging. Den synliggjør de strategiske valgene og prioriteringene som kommunen skal ta, som også legger føringer for arealplanleggingen. Kommuneplanens samfunnsdel for 2018-2030 ble vedtatt i kommunestyret 10.12.2018. Planen inneholder vedtatte mål og delmål som skal være grunnlaget for kommunens langsiktige planer og virksomhet i planperioden.

Verdier og visjon

Kommuneplanens samfunnsdel viser til kommunens visjon som «Selbu - rosa i Trøndelag». Visjonen gir uttrykk for at gjennom å bygge på tradisjoner, kreativitet og nyutvikling vil kommunen kultivere og dyrke frem rosa Selbu, slik at folk velger bygda og ønsker å bygge en fremtid her.

Selbu er ei bygd med sterke bånd knyttet til kultur og tradisjon. Selburosa er en del av dette. «Rosa» har et tydelig mønster som angir ulike retninger, på samme måte som livet byr på mange valg og muligheter.

Status og utfordringer

Selbu er en kommune med flott natur. Sammen med nærhet til by, flyplass, E6 og jernbane gir dette en svært god tilgang til både opplevelser og et stort arbeidsmarked. Kommunen har en svært sentral beliggenhet, i motsetning til mange bygder i Norge, med et mangfoldig kulturtilbud, friluftsliv og fritidsaktiviteter. Frivillig sektor er aktiv og bidrar til ei levende og aktiv bygd. Kommunen har gode kommunale tjenester, og jobber kontinuerlig for å være rustet til å møte fremtiden, med et mål om å tilby innbyggerne tjenester med god kvalitet. I de siste årene er det bygd ny ungdomsskole og sykehjem, som er noen av de gode tjenestene til innbyggerne.

Antall barn i alderen 0-17 år har gått ned siden 2018, og gjennomsnittsalderen i befolkningen øker. Antallet eldre vil øke mot år 2040, og kommunen må ruste seg for å takle

dette på en god måte. Fokus på barn og unges utfordringer innenfor psykisk helse og fedme/muskelplager i ung alder er viktig, slik at innsatsen kan settes inn tidlig. Selbu er ei flott bygd hvor folk trives, og her skal det være godt å vokse opp, og det skal tilrettelegges for flere innbyggere. I oversikt over folkehelsen i Selbu fra 2020 trekkes det fram to satsingsområder som må styrkes i de kommende årene: Psykisk helse, og aktivt arbeid for høy fullføringsgrad ved videregående opplæring.

Tabell 1 Framskrevet folkemengde med SSBs hovedalternativ. Kilde: SSB 10.07.24

	Framskrevet folkemengde – Hovedalternativet pr 1. januar			
Årstall	2024	2030	2040	Prosent
0-15 år	695	659	631	-9
16-18 år	157	130	132	-16
19-34 år	711	711	671	-5,5
35-66 år	1752	1788	1763	-1
67-74 år	390	433	469	20
75 år og eldre	511	573	736	44
Totalt i befolkningen	4216	4294	4402	4,4

Tall fra SSB viser at befolkningen i kommunen vil øke i overkant av 4 % fra 2024 til 2040, dersom man tar utgangspunkt i SSBs hovedalternativ for befolkningsvekst.

Den reelle folketallsveksten viser seg imidlertid å være sterkere, og ved utgangen av Q1 2024 lå folketallet i Selbu på 4231 innbyggere, noe som er høyere enn det SSB har skissert i sine framskrivninger. Kommunen kan også vise til gode fødselstall de siste årene. Det er flere faktorer som tilsier at Selbu blir stadig mer innlemmet i vekstaksen mellom Trondheim og Stjørdal, ikke minst grunnet sin nærhet til Trondheim Lufthavn Værnes.

Målsetting for år 2030 er at Selbu er et attraktivt lokalsamfunn som er inkluderende og trygt, med bærekraftig vekst og utvikling, med årlig vekst i innbyggertallet med 1% (kommuneplanens samfunnsdel 2018).

En overordnet utfordring som beskrives fra hele den kommunale sektoren er hvordan man skal løse gapet mellom innbyggernes forventninger og de kommunale tjenestenes mulighet til å møte forventningene. Den demografiske utviklingen og redusert aldersbæreevne vil utfordre tilgang på arbeidskraft og kommunens økonomi. Dette vises også av tabellen over som viser at kommunens befolkning som er eldre enn 75 år øker med 44% fra 2024 til 2040.

Kommuneplanens samfunnsdel peker på målet om «Selbu er et attraktivt lokalsamfunn som er inkluderende og trygt, med bærekraftig vekst og utvikling.» En videre vekst og utvikling i kommunen er ikke sektorspesifikt – det er mange som må dra sammen.



Tilgjengelig areal for nye boliger og for næringsutvikling er sentralt for videre vekst. Og det gjelder også et levende sentrum med nok boliger for alle aldersgrupper. Folkehelsebegrepet favner alt fra arealplanlegging, fritidsaktiviteter, bolig, samhold, tilhørighet, kulturaktiviteter, trafiksikkerhet og mye mer. Å legge til rette for god folkehelse betyr også utjevning av ulikheter og like muligheter for alle barn som vokser opp i kommunen.

Et levende og attraktivt sentrum kan være et samlende sted for det gode liv. Et liv på tvers av generasjoner, som grunnlag for økt samhold, redusert ensomhet og redusert utenforskap. I dag er det stor mangel på boliger til unge så vel som eldre i kommunen. Torg, bibliotek, møteplasser og kollektivknutepunkt kan bidra til å nå målene om et levende og attraktivt sentrum og økt folkehelse.

For å lykkes med videre vekst og utvikling må kommunen fremstå som attraktiv både for potensielle tilflyttere, og for at bosatte skal boende. Dette omfatter fritidstilbud, gode kommunale tjenester og attraktive arbeidsplasser. Et positivt omdømme vil også ha stor betydning for at kommunen som arbeidsgiver skal lykkes med å rekruttere nye ansatte.

Selbu vil være attraktiv for næringslivet, og da spesielt for industri, i årene fremover på grunn av gode næringsareal som er regulert 20 minutter fra lufthavn, E6, tog og havn. Dette er areal som det er stor mangel på i Trondheimsregionen. Det lokale næringslivet har utviklet seg i en særdeles positiv retning de siste årene, med utvidelse av både areal og antall ansatte. Det er viktig at kommunen legger til rette for videre vekst i næringslivet, også sett i regionalt aspekt.

Samfunnsdelens mål for arealdisponeringen

Samfunnsdelen består av 21 mål som beskriver hvordan det er ønskelig at kommunen skal være i 2030. Hvert av disse målene har en eller flere strategier for hvordan målet skal nås. Målene og strategiene dreier seg om samfunnsutvikling, næring, kultur, frivillighet og friluftsliv, infrastruktur, helse, oppvekst, natur- og miljø og kommuneorganisasjonen. For å sikre at kommunen skal jobbe målrettet mot visjonene skal disse ligge til grunn for arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel.

Følgende mål i kommuneplanens samfunnsdel er særlig vektlagt i revideringen av KPA:

- 1.1 I Selbu har innbyggerne god livskvalitet gjennom hele livet.
- 1.2 Selbu er ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdiene for kommende generasjoner.
- 1.4 Selbu preges av folkehelsearbeid i alle virksomheter.
- 3.1 Selbu har et levende idretts- og kulturliv som bidrar til livskvalitet og tilhørighet.
- 3.2 Selbu tar vare på lokal kulturarv.

1.4 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål som skal fungere som en felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Bærekraftig utvikling kan defineres som «*En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov*» (FN).

Bærekraftsmålene deles inn i tre dimensjoner – økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og miljø- og klimamessig bærekraft. FNs bærekraftsmål har ført til EUs klimaplan, og nasjonale målsettinger for klima og miljø, videre har dette gitt føringer for regionale målsettinger. Bærekraftsmålene gjelder for alle land i verden, og regjeringen har forpliktet Norge til å arbeide for å nå målene. Gjennom «*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*» legger regjeringen tydelige føringer for at kommunene skal legge bærekraftsmålene til grunn for samfunns- og arealplanlegging (Regjeringen 2023).

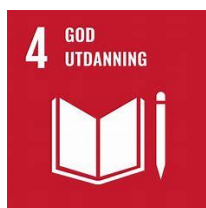
Bærekraftsmålene har påvirkning på lokalsamfunn, kommuner og nasjonale prioriteringer, og skal legge føringen for arbeidet innenfor klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Det kreves stadig større samhandling med klare strategier i forbindelse med bærekraftsmålene. Selbu kommune har utfordringer knyttet til alle de tre bærekraftsdimensjonene. Det forventes lavere økonomisk vekst, andelen yrkesaktive faller samtidig som ulikhetene i samfunnet øker, og de globale klimaendringene er alvorlige. Når kommunen tar beslutninger, må de vurderes opp mot alle de tre dimensjonene.

FNs bærekraftsmål knyttet opp mot målene i kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for hvordan samfunnet i kommunen skal utvikle seg fremover i tid. Med bakgrunn i kommunens utfordringsbilde og innspill i planarbeidet prioriteres disse bærekraftsmålene:



Mål 3: God helse og livskvalitet, der målet er å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Målet kan sees i sammenheng med Selbu kommune sin visjon: I Selbu er det godt å bo og trygt å leve. Mål 1.1 i samfunnsdelen skal sikre at innbyggerne har god livskvalitet gjennom hele livet.



Mål 4: God utdanning, som skal sikre inkluderende, rettferdig og god utdanning og fremme muligheter for livslang læring for alle. Dette målet skal ivaretas gjennom mål 6.1 i kommuneplanens samfunnsdel: I Selbu opplever barn trivsel, trygghet, mestring og utvikling.



Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst, som skal fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle. Dette målet er i tråd med samfunnsdelens mål 2.1 - Selbu kommunes næringsliv har god innovasjonskraft, vekstevne og høy sysselsetting.



Mål 9: Industri, innovasjon og infrastruktur, der det er viktig å bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon. Dette skal ivaretas gjennom mål 4.1 i samfunnsdelen: Selbu har en infrastruktur som er sikker, effektiv og miljøvennlig.



Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn, der målet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Gjennom mål 3.1 - 3.3 i samfunnsdelen skal dette ivaretas:

- 3.1 - Selbu har et levende idretts- og kulturliv som bidrar til livskvalitet og tilhørighet.
- 3.2 - Selbu tar vare lokal kulturarv.
- 3.3 - Selbu er tilrettelagt for naturopplevelser og rekreasjon for alle.



Mål 17: Samarbeid for å nå målene, skal styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling. Dette målet ivaretas gjennom mål 8.1-8.6 i kommuneplanens samfunnsdel:

- 8.1 - Selbu kommune leverer tjenester av høy kvalitet og i tilstrekkelig omfang til kommunens innbyggere.
- 8.2 - Selbu kommune er en foretrukket arbeidsgiver med kompetente ledere der vi legger vekt på å rekruttere, utvikle og beholde medarbeidere.
- 8.3 - Selbu kommune er en foregangs-kommune innen likeverd, mangfold og inkludering.
- 8.4 - Selbu kommune tilbyr konkurransedyktige betingelser. Arbeidsplassene og arbeidsoppgavene oppleves som trygge, meningsfylte og helsefremmende.
- 8.5 - Selbu kommune er en drivkraft i utviklingen i regionen.
- 8.6 - Kommunens ressurser skal forvaltes på en god måte, innenfor rammen av robust økonomi.



Mål 15: «*Livet på land* - Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av arts mangfold» er i tillegg til overnevnte mål særlig viktig for kommuneplanens arealdel.

Samfunnsdelen legger føringer for hvordan samfunnet i kommunen skal utvikle seg fremover i tid. FNs bærekraftsmål, og visjonene og målsettingene som er satt i samfunnsdelen tas videre med inn i kommuneplanens arealdel.

1.5 Føringer fra andre kommunale planer

For å sikre en rød tråd i de overordnede kommunale planene er det viktig at eventuelle behov for nye arealformål som kommer fram av kommunedelplaner og temaplaner sikres i ny KPA.

Planene i listen under er både gjeldende kommunale planer, og kommunale planer som er igangsatt under revideringen av KPA.

- Hovedplan for vann og avløp

Hovedplan for vann og avløp er under revidering. I revideringen har kommunen tatt høyde for de områdene kommunedirektøren har innstilt positivt til i konsekvensutredningene, i de utregningene som hovedplanen krever for vann og avløp.

- Trafikksikkerhetsplan

Kommunens trafikksikkerhetsplan ble vedtatt i 2023. I kommuneplanens arealdel er strekninger med gang- og sykkelveg som er listet opp i prioriteringslistene tatt inn i plankartet, slik at KPA åpner for realisering av disse. Det er også lagt ekstra vekt på ivaretagelse av trafikksikkerhet ved regulering av områder i Mebonden sentrum (bestemmelsesområde #1). Dette er i tråd med at Mebonden er et av satsingsområdene for trafikksikkerhet i kommunen.

- Kulturmiljøplan

Kommunens kulturmiljøplan ble vedtatt i 2023. Temaplanen viser noen områder kommunen har vedtatt som kulturmiljø. Dette gjelder Haverneset, Kalvåa, Rolseth gård og bebyggelse på Fredrikstad (Vikvarvet). Disse er avmerket med hensynssone kulturmiljø i nytt KPA-kart.



1.6 Føringar fra nasjonale retningslinjer og lover

Det er mange nasjonale lover og retningslinjer som skal følges og hensyntas i det videre arbeidet, blant de viktigste er:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP).
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

1.7 Føringar fra regionale planer

I Trøndelag, og tidligere Sør-Trøndelag, har det blitt utarbeidet flere regionale planer som skal være retningsgivende for arealbruk i regionen.

- Trøndelagsplanen 2019-2030.
- Regional plan for arealbruk Trøndelag (vedtas 2021).
- Regional strategi for arealbruk 2014-2024 (Sør-Trøndelag fylkeskommune).
- Trøndelag fylkeskommune (avdeling for samferdsel) – Delstrategi for veg 2019-2030.
- Regional vannforvaltningsplan 2022-2027 (Trøndelag vannregion).

1.8 Klima i kommuneplanens arealdel

Klima er vurdert som et tema i konsekvensutredningene for alle nye innspill. Det er blant annet vurdert om et innspill fører til økt bruk av privatbil. Dette gjelder de fleste nye innspill på grunn av at Selbu er en distriktskommune preget av spredt utbygging. KPA legger opp til mer utbygging i sentrale deler av kommunen, noe som i større grad vil kunne legge til rette for at folk kan gå eller sykle til sentrumsfunksjoner og daglige gjøremål. Det er konsekvensutredet gang- og sykkelveg i tråd med kommunens trafikksikkerhetsplan.

Nye utbyggingsområder som er innarbeidet i planen er vurdert til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser for naturmangfold. For tiltak som er vurdert å medføre konsekvenser for naturmangfold skal eventuelle avbøtende tiltak vurderes og sikres i reguleringsplan eller byggesak.

På grunn av bruk av ressurser i planarbeidet er det ikke regnet ut CO₂- utslipp for hvert enkelt innspill som er tatt inn i planen. Planforslaget reduserer arealer avsatt til utbyggingsformål. Dette innebærer at store myr- og skogsarealer tilbakeføres til LNFR. Dette vil redusere mengden CO₂-utslipp som KPA legger opp til, sammenlignet med KPA 2014-

2024. I kapittel 5.3 er beregninger av klimagassutslipp som følge av eventuelt nedbygging av arealer omdisponert til utbyggingsformål, presentert.

Det er lagt inn hensynssoner for viktige naturverdier, som kartlagte ferskvannstilknyttede naturtyper rundt østre del av Selbusjøen, gjennomført av Biofokus i 2007. Det er lagt båndleggingssoner over arealer regulert etter lov om naturvern, som Skarvan og Roltdalen nasjonalpark.

Det er gjort tilpasninger i utbyggingsområder og områder for spredt bebyggelse av hensyn til registrerte naturverdier. Der myr inngår i utbyggingsformålet må dette vurderes og eventuelt hensyntas i enkeltsaker. Planen vurderes samlet sett som svært positivt for naturmangfoldet. I planbestemmelsene er det flere bestemmelser og retningslinjer som ivaretar naturmangfoldet. Det er sikret at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold skal være godt nok før regulering av områder. Dersom kunnskapsgrunnlaget er vurdert som mangelfullt utløses krav om naturmangfoldkartlegging. Resultatene av disse registreringene skal være førende for hvilke arealer som kan reguleres til utbygging, og hvilke som skal ivaretas som naturområder. Samlet sett vurderes planforslaget å medføre positive konsekvenser for naturmangfoldet i Selbu, sammenlignet med KPA 2014-2024.

1.9 Dialog med reindrifta

Det er gjennomført dialog med de to reinbeitedistriktene i kommunen, Saanti sijte og Gåebien sijte, gjennom oppstarten av planrevideringen. Før 1.gangs behandling av planforslaget ble det avholdt tre møter der begge distriktene var representert, ett møte ble kalt formøte, de to andre konsultasjonsmøter. I mai 2024 ble et fjerde møte gjennomført med Saanti sijte, der leder av distriktet fikk tilsendt plandokumenter før møtet. Møtene er protokollført. Gåebien sijte har ikke meldt interesse for et siste konsultasjonsmøte før 1.gangs behandling, selv om kommunen har tatt initiativ til dette. Les mer om konsultasjonsmøtene og konsekvenser for reindrifta i eget vedlegg.

Etter 1. gangs behandling av planen er det gjennomført ytterligere to konsultasjonsmøter med Saanti sijte.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg, spesielt fritidsbebyggelse, innenfor hensynssone reindrift er redusert. Dette vurderes som svært positivt for reindriftsinteressene. Det er foreslått oppheving av satsingsområder for fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift, slik at satsingsområder og hensynssone for reindrift ikke overlapper. I planbestemmelsene er det flere bestemmelser som ivaretar hensynet til reindrift. Samlet vurderes planforslaget å medføre positive konsekvenser for reindrift sammenlignet med KPA 2014-2024.

2. Kommunens langsiktige arealstrategi

I dette kapitlet kan du lese hvordan punktene i den langsiktige arealstrategien er ivaretatt og vektlagt i kommuneplanens arealdel.

Planprogrammet for kommuneplanens arealdel som ble fastsatt av Kommunestyret i desember 2021 inneholdte en arealstrategi. En strategi som beskriver kommunens behov i arealforvaltningen, hvor hovedfokus på utbygging skal skje og hva som skal bevares uberørt. Punktene er lagt til grunn i vurderingene som er gjort i arbeidet med rulleringen av arealdelen. Dette betyr ikke at innspill som ikke følger arealstrategien ikke er blitt vurdert og tatt inn i revideringen av arealdelen.

Ved revidering av KPA er det særlig noen utvalgte tema som er prioritert:

- Næringsareal
- Råstoffutvinning
- Bolig
- Fritidsbolig

Hvordan forslagene til nye arealer for de ulike formålene vektlegges i planforslaget avhenger av arealene som er videreført fra KPA 2014-2024, antall ledige regulerte tomter, og om hvorvidt arealene sikrer den ønskelige veksten og arealutviklingen i kommunen.

Selbu er ikke en kommune preget av stort utbyggingspress, men arealstrategien er likevel et nyttig verktøy i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

2.1 Arealstrategi for bolig

1. *Kommunen skal styre boligbyggingen mot en fortetting i aksene Mebonden – Tømra. Med særlig fokus på Mebonden som er kommunesenteret.*

I planforslaget er det lagt inn nye arealer for boligbebyggelse i Mebonden, særlig langs Vikvarvvegen. Mebonden sentrum har i stor grad fått sentrumsformål, med mulighet for å regulere boliger. Disse områdene, sammen med arealer langs Sjøvollveien, vurderes som de viktigste arealene med nytt boligformål. På Tømra er det ledige regulerte boligtomter i gjeldende detaljplaner. Det er tatt inn arealer for LNFR spredt bolig langs Espvegen.



Området Sjøvoll inngår innenfor et utvidet bestemmelsesområde for Mebonden sentrum, der høy arealutnyttelse og gode løsninger for gående og syklende skal sikres i regulering.

2. *Kommunen skal sikre ønskelig bygging og bosettingen i kommunens grender. For å imøtekomme de trendene man ser ved ønske av boligbygging i grendene skal ny KPA ha en løsning i kart og/eller bestemmelser som gjør det enklere å bygge bolig på/nært hjemgården. Det er ønskelig å finne en løsning på dette, samtidig som at lokaliseringsvilkår skal sikre minimal nedbygging av dyrket mark og andre viktige interesser, samt at nødvendig infrastruktur skal være lett tilgjengelig. I tillegg skal det være åpnet for boligfelt i grendene, fortrinnsvis utvidelse av eksisterende boligfelt.*

I planforslaget er det lagt inn nye arealer for boligbebyggelse i Vikvarvet og Øverbygda, som skal bidra til å kunne åpne for nye boligtomter i kommunens grender. Det er også lagt inn mindre arealer på Fuglem. Det er ledige boligtomter i Flora og i Draksten.

For å legge til rette for spredt boligbebyggelse, som omtalt i punkt 2 i arealstrategien må områder avsettes til LNFR spredt bolig. Skal boliger etableres utenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig eller formål for boligbebyggelse må tiltaket omsøkes ved dispensasjonssøknad fra KPA og LNFR-formålet. I forbindelse med revideringen av KPA er det gjort en gjennomgang av områder avsatt til LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024. Områdene er minimert slik at de berører områder som ikke er registret som dyrkamark, eller områder som er for bratte til at nye boliger bør realiseres. Noen av innspillene om nye boligområder i KPA er tatt inn som LNFR spredt bolig i planforslaget. I bestemmelsene er det sikret en rekke lokaliseringsvilkår som skal følges ved etablering av boliger i LNFR spredt boligbebyggelse. Disse lokaliseringsvilkårene bør også legges til grunn dersom boligbygging omsøkes som dispensasjon fra KPA i planperioden.

2.2 Arealstrategi for fritidsbolig

3. *Kommunen har et større antall ledige, regulerte hyttetomter i satsingsområdene i KPA 2014-2024. Fritidsboligbygging er viktig for kommunen, og vil også være det i tiden framover. Videre utbygging innenfor formålet skal vurderes ut fra behov, nærhet til eksisterende infrastruktur, metningspunkt i de ulike områdene, samt andre arealkonflikter.*



De største endringene i plankartet viser områder foreslått til framtidig LNFR. Dette er hovedsakelig områder som tidligere er avsatt til fritidsbebyggelse, som ikke ligger i tilknytning til infrastruktur, og som ligger i områder der det er detaljregulert tilstrekkelig antall hyttetomter. Flere av områdene tidligere avsatt til fritidsbebyggelse, som nå foreslås som LNFR, ville ha tatt hull på nye områder dersom de ble realisert som hyttefelt. KPA viser tydelig hva som er kommunens satsingsområder for fritidsbebyggelse.

4. *Kommunen skal klargjøre hvilke områder som defineres som «bygdanære hytteområder».*

Kommunens områder for fritidsbebyggelse deles inn i tre ulike soner: HA – fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift, HB – fritidsbebyggelse mellom reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse, HC – bygdanær fritidsbebyggelse. Sone HC er i stor grad videreført fra KPA 2014-2024, og viser grensen for hva som regnes som bygdanært og ikke. Sonen er noe endret, dette kan ses i kart i vedlegg 8 *Fritidsbebyggelse i KPA*. Blant annet er sonen fjernet fra Draksten, Amdal, Sjøbygda og Nekkåbjørga.

5. *Kommunen skal være restriktive mot å «ta hull på» nye områder for å bygge fritidsboliger/hyttefelt. Kommunen skal også være restriktiv mot spredt fritidsboligbygging i enkeltsaker. Bakgrunnen for dette er å minimere terrenginngrep i uberørte områder.*

Som nevnt under punkt 3 er store områder tilbakeført til LNFR fra fritidsbebyggelse. KPA 2014-2024 åpnet for mange enkeltstående hyttetomter spredt i hele kommunen, der tiltakshaver kunne realisere fritidsboligen uten reguleringsplan. For å begrense å ta hull på nye områder, og å være restriktiv mot spredt fritidsboligbygging i enkeltsaker, er 180 av de spredte fritidsboligtomtene tilbakeført til LNFR. Dette vil bidra til å samle hytter i hyttefelt med tilrettelagt infrastruktur, og spare naturområder.

2.3 Arealstrategi for næring/industri

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.

I planen er det lagt inn nye områder for næringsbebyggelse sør for Granby næringsområde, og sør for Ausa næringsområde. Eksisterende næringsområde i Øverbygda (Kyllo Maskin AS) har fått formål næringsbebyggelse, inkludert en utvidelse mot øst (tidligere Øverbygda skole). Områdene avsatt til framtidig næringsbebyggelse vurderes som hensiktsmessige plasseringer av nye/utvidede næringsområder. Det er også noe ledig næringsbebyggelse som er videreført fra KPA 2014-2024.

- 7. Bestemmelser, retningslinjer og plankart for næring og annen type bebyggelse i sentrum skal utarbeides på grunnlag av en helhetlig vurdering for å sikre en god sentrumsutvikling. Gjennom revideringen av KPA skal kommunen lage ytre rammer og retningslinjer for videre utvikling av Mebonden.*

I planen er det lagt inn et bestemmelsesområde, #1 Mebonden sentrum, som ivaretar punkt 7 i arealstrategien. Bestemmelsesområdet er omtalt i kapittel 2.1 i planbeskrivelsen. For at KPA i større grad skal åpne for framtidig sentrumsutvikling er store deler av sentrum avsatt til sentrumsformål, som åpner for ulike typer bebyggelse.

- 8. Kommunens områder for råstoffutvinning skal komme fram av revidert KPA. Kommunens masseuttak og drift av disse skal videreføres på en bærekraftig måte. I nye bestemmelser i KPA skal det sikres at alle nye masseuttak og utvidelse av eksisterende uttak utløser krav om reguleringsplan. Dette er bla. for å sikre at områdene tilbakeføres etter endt uttaksvirksomhet.*

Det er foreslått utvidelse av Mosletta masseuttak og masseuttak på Holtet (Duggurshaugen/Halvarmilan). I tillegg er flere av kommunens eksisterende masseuttak avsatt til råstoffutvinning, der de tidligere har vært avsatt til LNFR. Noen av disse er avsatt med formål slik at det er mulighet for noe utvidelse av masseuttakene. Tidligere prøveuttak av masser i Innbygda (Styggerga) er tilbakeført til LNFR på grunn av områdets beliggenhet, og konsekvenser av støv og støy for bebyggelsen i området.



2.4 Hensynssoner

9. *Hensynssone reindrift videreføres slik den er i KPA 2014-2024.*

I tråd med punkt 9 er hensynssonen for reindrift videreført. Hensikten med hensynssonen er tydeliggjort ved at det er tatt inn en tilhørende retningslinje, som sier at ny bebyggelse og større tiltak i tråd med LNFR-formålet skal unngås, med unntak av skogsbilveger. Der områder er avsatt til utbyggingsformål innenfor hensynssonen kan området utvikles i tråd med utbyggingsformålet, men hensynet til reindrift skal vektlegges ekstra.

10. *I revidering av KPA skal det vurderes hvor det kan legges inn hensynssone for landbruk. Dette vil være for å sikre kommunens viktigste områder med matjord. Hensynssonene skal ikke være til hinder for at grunneier skal kunne utvikle egen gårdsdrift eller bygge kårbolig så lenge jordlovsbehandlingen åpner for dette.*

I høringsforslaget ble det lagt inn tre områder med hensynssone landbruk – kjerneområde jordbruk. Disse ligger i Innbygda, ved Tømra og langs store deler av elveutløpet til Nea. Retningslinjen som fulgte hensynssonen, vektla at arealene skal forbeholdes jordbruksproduksjon i et 50-årsperspektiv. Etter høring og offentlig ettersyn av KPA i 2024, er hensynssonen tatt ut av planen. Kommunens dyrkamark er ivarettatt gjennom LNFR-formålet. Mer detaljert begrunnelse for at hensynssonen ikke er tatt inn i planforslaget kan leses i vedlegg 1b *Endringer i planforslaget etter høring i 2024*.

3. Beskrivelse av planforslaget

Planbeskrivelsen redegjør for det endelige planforslaget slik det foreligger etter høring og mekling, og beskriver formål, hensynssoner og bestemmelser som gjelder for kommuneplanens arealdel 2024–2034.

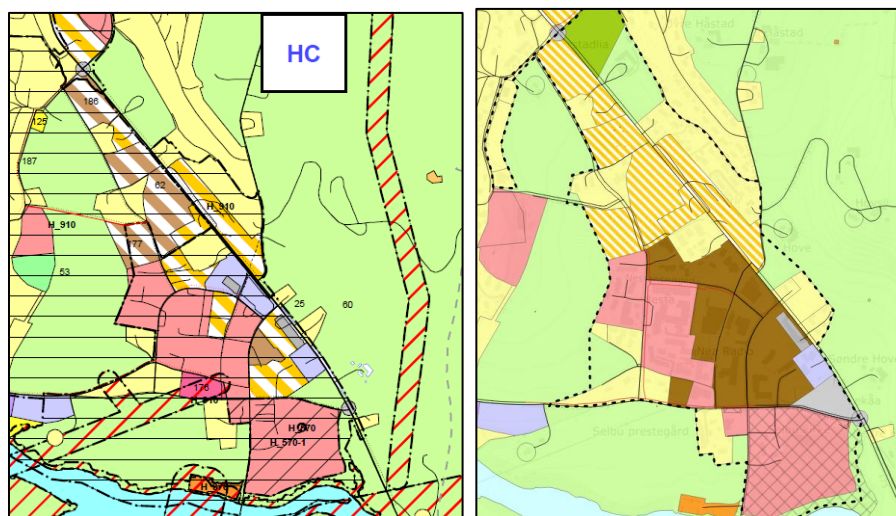
I dette kapitlet kan du lese om hvordan de ulike arealformålene er vurdert, ivaretatt og endret i kommuneplanens arealdel, og hvordan bestemmelser og retningslinjer for de ulike formålene er endret fra KPA 2014-2024 til KPA 2024-2034.

Formålene boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse og råstoffutvinning er omtalt i egne beskrivelser. Se vedlegg 7-10.

3.1 Sentrumsformål og bestemmelsesområde #1 Mebonden sentrum

I planen er det avsatt sentrumsformål i kommunens sentrum, Mebonden. Området har relativt nye detaljplaner som åpner for ulike formål. I KPA 2014-2024 var Mebonden sentrum i større grad avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, kombinert formål og forretning. Kombinertformål langs fv. 705 er i tråd med vedtatte detaljplaner, og videreføres i ny arealplan.

Innenfor sentrumsformålet tillates konsentrert boligbebyggelse, forretninger, kontor, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, hotell/overnatting og turistformål. Dersom det planlegges nye utbygginger i sentrum, innenfor sentrumsformålet, vil sentrumsformålet bidra til at sentrumsutviklingen kan tilpasses framtidens behov, sammenlignet med offentlig og privat tjenesteyting i KPA 2014-2024.

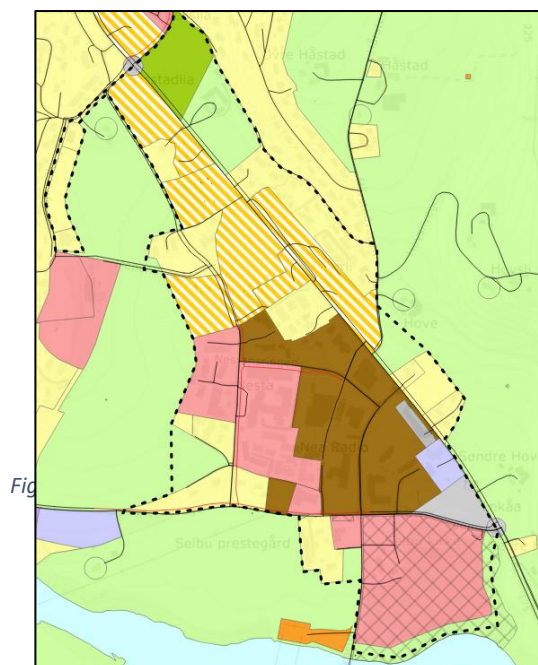


Figur 1 Til venstre: Mebonden i KPA 2014-2024, til høyre: Mebonden i KPA 2024-2034 (kun arealformål)

De mest sentrale delene av Mebonden er markert med bestemmelsesområde, som har tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelsesområdet er tatt inn for å ivareta punkt 7 i arealstrategien om videreutvikling av Mebonden. Bestemmelsene sikrer at det skal reguleres høy arealutnyttelse, som samtidig skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Parkeringsløsning skal vurderes i reguleringsplan.

Gjennom retningslinjene er medvirkning av barn og unge, eldre og personer med funksjonsnedsettelse tillagt ekstra vekt ved detaljregulering i bestemmelsesområdet. Dette er for å sikre gode innspill fra kommunens befolkning om hva som kan gjøre sentrum til et mer attraktivt sted å tilbringe tid på. Med dette menes at planforslag skal høres i Ungdomsråd og i Råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse før 2. gangs behandling. Særlig skal innspill om gode møteplasser og økt folkehelse vektlegges i detaljplaner.

For å følge kommunens trafiksikkerhetsplan er det sikret i bestemmelsene at detaljplaner i bestemmelsesområdet skal sikre trygge og sammenhengende forbindelser for myke trafikanter, og at opparbeidelsen av disse skal sikres gjennom rekkefølgekrav. Eksisterende snarveier skal ivaretas eller erstattes, for å legge godt til rette for gående og syklende i sentrumsområdet.



Figur 2 Avgrensning på bestemmelsesområde #1 Mebonden sentrum med sort stiplet strek.



Det er ikke ønskelig med ny bebyggelse som legger til rette for plasskrevende forretninger/storvarehandel innenfor bestemmelsesområdet. Retningslinjen gjelder for nye detaljplaner. Årsaken til dette er at slike forretninger ofte fører til mer tungtransport, sjenerende utelager/uteområder, og at de ikke bidrar til å skape et trivelig og trafiksikkert sentrum. Det er åpnet for plasskrevende varehandel i noen av de gjeldende detaljplanene innenfor bestemmelsesområdet.

Sentrumsformål og tilhørende bestemmelsesområde #1 Mebonden sentrum er etablert for å legge til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling av kommunesenteret. Innenfor området åpnes det for konsentrert boligbebyggelse, tjenesteyting, forretning, kontor og annen sentrumsrettet virksomhet. Bestemmelsene gir rammer for høy arealutnyttelse tilpasset stedets karakter, og sikrer krav til tilgjengelighet, trafiksikkerhet, uterom og hensyn til ulike brukergrupper i videre reguleringsarbeid.

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting og forretning

Offentlig eller privat tjenesteyting

Skoleområder, barnehager, helseinstitusjoner, museer og brannstasjon ligger innenfor formålet offentlig eller privat tjenesteyting. Formålet er stort sett videreført fra KPA 2014-2024.

Det er gjort en kartteknisk retting der museumsområder (Norsk Radiomuseum i Sjøbygda, Granby og Rolseth gård) har fått formålet privat og offentlig tjenesteyting. I KPA 2014-2024 hadde disse områdene formålet «andre typer bebyggelse og anlegg». Jf. plan- og kartforskriften er offentlig eller privat tjenesteyting riktig arealformål. Endringene er ikke konsekvensutredet, på grunn av at de er regnet som en oppretting av plankartet uten andre følger.

Områdene rundt Kvellohaugen barnehage er utvidet slik at det stemmer over ens med detaljregulert barnehageområde.

Gamle Innbygda barneskole har fortsatt formål offentlig og privat tjenesteyting, selv om skolen er nedlagt. Gamle Øverbygda barneskole er omdisponert til næringsbebyggelse i tråd med innspill fra ny eier.

Utredning av ny barnehagetomt i Innbygda

I ny KPA er det konsekvensutredet areal for barnehage i Innbygda. Dette er utredet i et areal som er regulert til kombinert bolig og forretning. Dersom det skal etableres framtidig ny

barnehage i området må det detaljreguleres på nytt. Eiendommen er privat eid, forslaget om barnehage er kommunens innspill.

Forretning

Noen eksisterende forretninger i Mebonden, Øverbygda, Tømra og Innbygda har formål forretning. Områdene er detaljregulert i gjeldende reguleringsplaner, med unntak av området i Øverbygda.

Det er ikke satt av nye arealer til formålet på grunn av sentrumsformålet som er avsatt i Mebonden. Det vurderes at dette er tilstrekkelig for etablering av framtidige forretninger, sammen med videreføringen fra KPA 2014-2024.

Bestemmelser

Det er sikret felles bestemmelser for formål offentlig eller privat tjenesteyting og forretning. Bestemmelsene sikrer at det skal avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet. Videre at reguleringsplan skal sikre at området har sikker og sammenhengende tilgjengelighet for myke trafikanter.

3.3 Kombinert formål

Kombinerte formål er områder der to eller flere arealformål er kombinert i ett område. Hvordan området skal fordeles mellom formålene avklares i detaljregulering. Hvilke formål som kan kombineres står omtalt i bestemmelsene. Når områdene skal detaljreguleres må bestemmelsene som hører til arealformålene i KPA legges til grunn i reguleringsplanen.

Områder langs fv. 705 i Mebonden er videreført som kombinert bebyggelse og anlegg, i tråd med gjeldende detaljplan fra 2017.

Nord for Fuglem har et område vært avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg i KPA 2014-2024, for regulering av motorsportsenter. Dette området er nå omdisponert til LNFR, etter avklaringer med motorsportklubben om behov for arealer.

Kombinert fritidsbebyggelse og boligbebyggelse

Ved Pundsåsen er det avsatt et areal til kombinert bolig og fritidsbebyggelse i KPA 2014-2024. Området er nå redusert etter en gjennomgang av utbyggingsformål videreført fra KPA 2014-2024 til ny arealplan. Området ligger innenfor sone HC, bygdanær fritidsbebyggelse, og det er både fritidsboliger og boliger i nærområdet. Pundsåsen ligger nord i kommunen, i nærheten av Tømra, med kort avstand til Stjørdal.

Det er en rekke innspill om kombinert bolig og fritidsbolig som ikke er tatt inn i ny KPA. Bakgrunnen for dette er at det er ønskelig å prioritere arealer i nærheten av bygda til boligbebyggelse. Det er også ønskelig å være restriktiv mot hvor det tilrettelegges for

boliger. De skal fortrinnsvis være i nærheten av godt etablert infrastruktur, og etablert slik at det ikke gir kommunen negative økonomiske virkninger i form av avstand for skoleskyss og adkomst og tidsbruk for helsetjenester.

Næringsbebyggelse i kombinasjon med annet formål

Innspill 1 ved Koran i Draksten er avsatt til kombinert næring og boligbebyggelse. Området ligger i tilknytning til Koran gård. Adkomst er tegnet inn via gårdsvegen. Forslaget er ett av få arealendringer i Draksten.

Ved Høiby snekkeri på Fuglem er det tatt inn et område som muliggjør utvidelse av eksisterende næring, og etablering av to nye boliger (innspill 15).

Ved Granby er et område foreslått til kombinert boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Områdene ligger innenfor planområdet for områdeplan Øystrand – Garberg, og er regulert til boligformål. Planen åpner nå også for næringsbebyggelse i disse områdene, for en mulig utvidelse av Granby næringsområde.

Gimle samfunnshus

Gimle samfunnshus (213) med tilliggende arealer er foreslått som offentlig/privat tjenesteyting, idrettsformål, forretning og næring. Det er ønskelig at området skal kunne utvikles, og samtidig videreføres som en form for møteplass for kommunens innbyggere.

3.4 Idrettsanlegg

Innenfor formålet tillates blant annet skianlegg, skiløypetraseer, idrettsstadion, motorsportanlegg og skytebane.

Bestemmelsene sikrer at mindre bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet ved eksisterende idrettsanlegg, kan etter søknad tillates med hjemmel i KPA. Ved større tiltak må krav om reguleringsplan vurderes.

Bestemmelsene i KPA 2014-2024 har ingen paragrafer knyttet til formålet.

Alpinanlegg, skianlegg og skiløypetraseer

I Selbu er det et eksisterende alpinanlegg i Såslia, vest for Tømra. I KPA 2014-2024 ble et areal avsatt til framtidig idrettsanlegg ved Selbuskogen skisenter, for å etablere alpinanlegg på sør-vestsiden av fv. 705. I KPA 2024-2034 er et nytt område foreslått til alpinanlegg ved Gjøversalen, nord for Damtjenna hyttefelt. Området ligger i tilknytning til etablert hyttefelt, og er i nærheten av satsingsområde for fritidsbebyggelse. Forslaget er ikke tatt inn i KPA på bakgrunn av avsatt areal til alpinanlegg ved Selbuskogen skisenter og kjente naturverdier i

området. Selbuskogen skisenter ligger nærmere eksisterende infrastruktur, og berører færre kjente naturverdier.

Arealene ved Selbuskogen skisenter er avsatt til idrettsanlegg fordi disse områdenes faktiske arealbruk er skianlegg. Formålsendringen gjør at områdene får riktig formål.

Det er ingen forslag om nye skiløypetraseer. Løypene fra KPA 2014-2024 er videreført. Det samme gjelder formålet ved Gullsetsaga, som inkluderer områder med lysløypenett. Bestemmelsene sikrer at lysløypeanlegg skal følge KPAs generelle bestemmelser og retningslinjer for sti og skiløypetrase.

Idrettsstadion

Kommunens idrettsanlegg på Stormyråsen, i Innbygda, Fuglem og Vikvarvet, og Travbanen på Vikaengene er avsatt til formålet. Dette er en videreføring fra KPA 2014-2024.

Nytt areal til idrettsanlegg i Mebonden

Ved Hårstadlia (218), som ligger ved krysset fv. 705 og Bellvegen, i Mebonden, er et areal avsatt til idrettsanlegg. Innspillet er kommunens forslag, for å sikre et aktuelt areal for framtidig håndballhall/idrettshall i sentrum. Området ligger nært eksisterende idrettshall (Selbuhallen), parkeringsplass, sentrum og skoleområde.

Motorsportsenter

Det er avsatt nytt område med idrettsanlegg ved Dumvollan, sør for Vikvarvet. Området benyttes til motorsport, og arealformålet viser dagens bruk.

Nord for Fuglem, på Selbustrand, er et område tilbakeført til LNFR, som tidligere har vært avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, tiltenkt motorsportsenter. Gjennom dialog med motorsportklubben har det kommet fram at det ikke er aktuelt å etablere ny motorsportbane nord for Fuglem. Det vurderes som en fordel av dagens bane ved Dumvollan får riktig arealformål, og at tidligere avsatt område nord for Fuglem tilbakeføres til LNFR.

Skytebaner

Skytebanen ved Myråsen, Øverbygda, er videreført med idrettsanlegg, med tilhørende faresone for skytebane fra KPA 2014-2024.

3.5 Grønnstruktur

Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, viktige landskapselementer og godt lokalklima. Mens friluftslivet i LNFR-områdene må tilpasses flerbruk, vil formålet grønnstruktur vanligvis være opparbeidede og tilrettelagte arealer. Formålet grønnstruktur kan inndeles i flere formål: naturområde, turdrag, friområde, overvannstiltak m.m.

Retningslinjer i KPA 2014-2024 vektlegger at ved detaljplanlegging skal planområdet ha sammenhengende og variert grønnstruktur både med tanke på ivaretagelse av biologisk mangfold, og for å fremme lek, aktiviteter og friluftsliv – hele året.

Bestemmelser og retningslinjer i KPA 2024-2034 sikrer at friområder og lekeplasser innenfor formålet skal være åpne for allmennheten, at adkomster og snarveger til turdrag skal sikres i regulerings-, dele- og byggesaker. I områder avsatt til naturområder skal naturverdiene ivaretas, og det tillates ikke nye tiltak som har negative konsekvenser for naturverdiene. Bestemmelsene sikrer at ved motstrid mellom KPA og detaljplan skal grøntområder i detaljplanen gå foran KPA.

Friområder

Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som er til allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og badeområder.

De største friområdene i kommunen er avsatt til formål friområde. Formålet videreføres fra KPA 2014-2024. Dette gjelder Vikaengene, Årsøya og Selbustien der den går langs Nea og Haverneset. Utover disse er mindre arealer regulert til friområder i detaljplaner avsatt til formålet også i KPA.

Nordligste del av Haverneset er avsatt til friområde for å sikre ivaretagelse av kulturmiljøet og friområdet, i tråd med kommunens vedtatte kulturmiljøplan fra 2023. Endringen er også i tråd med kommunedirektørens innstilling i sak 3/2023 i Det faste utvalg for plansaker, fra 14.02.2023. Saken dreide seg om endring av reguleringsplan Vikaengene-Haverneset, der innstillingen var at de nordligste områdene skulle reguleres til friområde eller LNFR.

På Nøstermoen, Vikvarvet, er det lagt inn nytt areal til friområde. Formålet er lagt inn for at området skal ha riktig arealformål i KPA. Nøstermoen benyttes som badeplass for innbyggerne, med tilhørende anlegg som gapahuk osv.

Naturområder

Dette er arealer som skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen eller vegetasjon. Underformålet kan brukes for å bevare bestemte lokaliteter av naturtyper som befinner seg i grønne områder i eller tettsteder. Dette gjelder særlig truede naturtyper, naturtyper av

nasjonal verdi og naturtyper som er gitt en særlig beskyttelse etter naturmangfoldloven § 52. Formålet er videreført fra KPA 2014-2024, og berører områder vest for Sirhaugene hyttefelt, og utløpet av elva Tømra og Garbergselva.

Registrerte naturtyper langs Selbusjøen er sikret med hensynssone for naturmiljø. Se kapittel 3.11 om hensynssoner.

3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet er en samlekategori som omfatter en lang rekke ulike bygge- og anleggstiltak som går fram av hva som kan reguleres på detaljplannivå i vedlegg I til kart- og planforskriften. I KPA omfatter formålet alle typer kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), ulike energianlegg, småbåtanlegg, massedeponier, vindkraftanlegg og områder for andre større terrenginngrep med videre.

Bestemmelsene viser liste over hva som er hensikten bak de ulike områdene avsatt til formålet.

Energianlegg og vindkraftanlegg

Formålet er videreført på kommunens eksisterende energianlegg (kraftstasjoner, damanlegg og større trafostasjoner).

Stokkfjellet vindpark har fått formålet andre typer bebyggelse og anlegg, markert med VKA i plankartet. I KPA 2014-2024 var området markert med båndleggingssone for båndlegging etter andre lover (framtidig). Etter vedtaket av KPA 2012-2024 er Stokkfjellet vindpark etablert innenfor konsesjonsområdet. Endringen fra båndleggingssone til formål andre typer bebyggelse og anlegg vurderes som en retting av plankartet i tråd med vedtatte planer, og er gjort uten konsekvensutredning av nytt arealformål.

Småbåtanlegg

Områder tidligere avsatt til småbåthavn har fått arealformål andre typer bebyggelse og anlegg. Dette vurderes som en kartteknisk retting. Hvilke områder som er avsatt til småbåtanlegg kommer fram av bestemmelsene.

Massedeponi

Massedeponi går under formål andre typer bebyggelse og anlegg. Arealer som var foreslått til massedeponi i KPAs høringsforslag i 2024, er tatt ut for å imøtekomme innsigelser fra Statsforvalteren. Arealplanen har derfor ingen avsatte arealer til massedeponi. Større massedeponier må derfor reguleres i strid med KPA eller innenfor avsatte utbyggingsarealer, dersom det blir behov for dette i planperioden for KPA 2024-2034.

Kommunaltekniske anlegg

Kommunaltekniske anlegg har fått arealformål andre typer bebyggelse og anlegg. Dette gjelder eksisterende og større anlegg som renseanlegg, høydebasseng og gjenvinningsstasjon. Hovedsakelig er arealformålet videreført fra KPA 2014-2024. Anlegg som er godkjent gjennom enkeltsaker i planperioden 2014-2024 har fått riktig formål i ny plan.

3.7 Fritids- og turistformål

Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, skal vises som fritids- og turistformål. Utleiehytter kan blant annet omfatte rorbu, kommersielt leirsted med mer. Campingplasser faller også inn under formålet.

Campingplasser har endret arealformål fra andre typer bebyggelse og anlegg i KPA 2014-2024 til fritids- og turistformål i ny plan. Endringen er gjort uten konsekvensutredninger, og regnes som en kartteknisk retting.

Nye arealer som er lagt inn som fritids- og turistformål er ved Berge, Øverbygda (innspill 231) for å legge til rette for mikrohytter til utleie, ved Stokkmoen, Øverbygda (innspill 303) for å legge til rette for fiske langs Nea og ved Kolsetbrauta, Øverbygda (innspill 328) for å legge til rette for fiskebuer og sanitæranlegg i tilknytning til fiskemuligheter i Nea.

Planen viser områder for fritidsbebyggelse innenfor definerte satsingsområder og etablerte hyttefelt. Avgrensning og lokalisering av fritidsbebyggelse tar hensyn til tilgjengelig infrastruktur, landskap, naturmangfold og friluftsliv. Videre utbygging forutsetter avklaring gjennom reguleringsplan i tråd med planbestemmelsene.

3.8 Naust

I KPA inngår naust i formål for fritidsbebyggelse eller andre typer bebyggelse og anlegg. Bestemmelsene tydeliggjør krav til utforming og plassering av naust.

KPA 2014-2024 har bestemmelser for naust i byggeområder og i LNFR. Naust er ikke i tråd med LNFR, men hensikten har vært at bestemmelsene også skal følges ved søknad om dispensasjon fra formålet.

Nye bestemmelser stiller krav om reguleringsplan ved planlegging av flere naust. De stiller også krav til takvinkel, høyde på grunnmur/pillar og minimums avstand fra strandlinjen. Retningslinjene sier at naust primært bør plasseres nær annen bebyggelse. Utover dette er bestemmelsene de samme som i KPA 2014-2024.

3.9 Gravplassforvaltning

I KPA vises gravplasser under formål grav- og urnelund. Selbu kommune har god dekning av gravplasser, fordelt på tre kirkegårder. Her er en oversikt over tilgjengelige gravplasser:

Kistegraver:

- Flora kapell: 78 ledige kistegraver
- Selbustrand kirke: 325 ledige kistegraver
- Selbu kirke (Mebonden): 1333 ledige kistegraver

Det finnes også noen gjenbrukbare ufestede graver.

Urnegraver på Minnelund:

- Selbustrand: 7 ledige urnegraver
- Selbu kirke (Mebonden): 24 ledige urnegraver

Hver grav har plass til flere urner. Minnelund er en stadig mer populær løsning, og det er planer om å etablere et tilsvarende tilbud i Flora.

Til sammen har Selbu kommune 1787 graver klare til bruk (tall fra våren 2025), inkludert ufestede ledige graver og gjenbrukbare ufestede graver. Kommunen er pålagt å ha tilgjengelige graver tilsvarende 3 % av befolkningen. Med en befolkning på 4216 innbyggere (tall våren 2025), tilsvarer kravet på 3 % av befolkningen 126 graver. Selbu kommune oppfyller kravene i gravplassloven og gravplassforskriften med god margin.

3.10 Landbruk-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (LNFR)

LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder. «Rene» LNFR-områder brukes til å vise areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette er arealer der det kun er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. I tillegg åpner formålet for enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet. Annen bebyggelse (bolig, fritidsbolig, næring mv.) er ikke tillatt innenfor LNFR-formålet uten planendring eller dispensasjon fra formålet.

I plankartet har områder som er tilbakeført fra formål for bebyggelse og anlegg til LNFR fått LNFR *framtidig*, vist med en egen grønnfarge.

Bestemmelsene stiller nå høyere krav til LNFR, sammenlignet med KPA 2014-2024. Bestemmelsene sikrer blant annet at tiltak i tråd med formålet ikke skal plasseres i konflikt med viktige naturinteresser eller kulturmiljø, og at nye bygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet. Ny bebyggelse skal ikke være i strid med byggegrenser eller hensynssoner.

LNFR-formålet omfatter områder som primært skal brukes til landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift. Planen legger til grunn at tiltak innenfor LNFR skal tilpasses landskap, naturverdier og eksisterende bruk. Bestemmelsene stiller krav som ivaretar jordvern, naturmangfold og kulturmiljø, og sikrer at utbygging utenfor avsatte byggeområder kun skjer der dette er forenlig med formålet.

LNFR spredt boligbebyggelse er omtalt i vedlegg 7 om boligbebyggelse i KPA.

3.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone. Det kan brukes for å planlegge både sjøarealene, overgangen mellom sjø og land og de sjønære landarealene.

Kommunens større sjøer og vassdrag er vist med formålet, i likhet med KPA 2014-2024.

Med vassdrag menes alle sjøer og vannstrenger med helårs vannføring. Generelle bestemmelser sikrer byggegrense langs vassdrag. Ved de største vassdragene (sjøer og elver), listet opp i bestemmelsene, skal ikke nye tiltak etableres nærmere enn 50 meter. For de øvrige vassdragene i kommunen er det ikke tillatt med nye bygge- og anleggstiltak nærmere enn 10 meter. Hensikten med byggeforbudet er å ivareta vegetasjonsbelte langs vassdragene og allemannsretten.

Alle tiltak nært vassdrag skal vurderes gjennom reguleringsplan eller dispensasjon, der det skal legges særlig vekt på naturmangfold, landskap, kantvegetasjon og allmenn tilgjengelighet. Langs sjø og vassdrag gjelder byggegrenser fastsatt i planbestemmelsene. Tiltak innenfor byggeforbudssonen skal vurderes restriktivt og krever planavklaring eller dispensasjon. Hensikten er å ivareta kantvegetasjon, landskap, naturmangfold og allmenn tilgjengelighet.

3.12 Hensynssoner

Hensynssone reindrift

Hensynssone reindrift er videreført fra KPA 2014-2024. I KPAs plankart er hensynet til reindriften ivaretatt gjennom LNFR-formålet, og gjennom hensynssone reindrift. Hensynssonen har retningslinjer som skal vektlegges ved planlegging i disse områdene. Hensynssonen er ikke et byggeforbud, men ved tiltak innenfor sonen skal hensynet til reindriften vektlegges ekstra. Bestemmelsene knyttet til fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift, altså sone HA, er utarbeidet for å være hensynsfulle mot reindriften.

Hensynssone bevaring naturmiljø og båndlegging etter annet lovverk NML

Hensynssonen for bevaring av naturmiljø er videreført fra KPA 2014-2024. Områdene som er markert med hensynssonen er blant annet ferskvannstilknyttede naturtyper kartlagt rundt østre del av Selbusjøen. Kartleggingen ble gjennomført av Biofokus i 2007. Det er også andre naturtyper registrert i kommunen, disse skal hensyntas ved regulering av områder, selv om de ikke er vist i KPAs plankart.

I området Torsåsen/Kongslitjenna er det innført hensynssone H560 – bevaring naturmiljø, som omfatter rik gransumpskog og myr. Hensynssonen innebærer at naturverdiene skal ivaretas og at videre planlegging må dokumentere hvordan økologiske funksjoner bevares.

Områder som er båndlagt med bakgrunn i naturmangfoldloven er videreført fra KPA 2014-2024. Dette er naturreservat som Stråsjøen-Prestøyan, Fitjan fuglefredningsområde, Nålbogen, Råndalen. Skarvan og Roltdalen nasjonalpark er også båndlagt i KPA.

Hensynssone bevaring kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner

Hensynssonen sikrer kulturmiljøer omtalt i kommunens kulturmiljøplan vedtatt i 2023. Bestemmelsene sikrer at kulturminner- og miljø innenfor sonen skal vises ekstra hensyn i arealsaker. Båndleggingssonen etter lov om kulturminner markerer kulturminner som er registrert gjennom tidligere kartlegginger.

Planens generelle bestemmelser sikrer at kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i plan- og byggesaker. Bestemmelsen gjelder uavhengig om arealet er berørt med hensynssone eller ikke.

Sone krav om felles planlegging

Flere områder avsatt til framtidig utbyggingsformål er markert detaljeringszone for krav om felles planlegging. Dette skal sikre at et område skal planlegges sammen, selv om området består av innspill fra ulike forslagsstillere. Dette bidrar til å sikre helhetlig planlegging, som er viktig for å legge til rette for gode løsninger for samferdsel og god arealutnyttelse.

Gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde

Detaljeringssonen viser hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Vedtatte reguleringsplaner vil fortsatt gjelde, med mindre de er i strid med KPA. Bestemmelsene sikrer noen unntak. Dette kan leses mer om i kapittel om forholdet mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner i [kapittel 3.13](#). Hensynssonen er lagt inn over deler av detaljplanene som er listet med forrang foran KPA, også omtalt i kapittel 3.13. Det er disse delene av detaljplanene som skal gjelde foran KPA.

Faresone for naturfare og høyspent

Faresone for 200-årsflom er lik som i KPA 2014-2024. Det er også lagt inn faresoner over NVEs registrerte aktsomhetsområder for flom (320) og for skred- og rasfare (310). Faresone 310 innbefatter arealer med fare for kvikkleireskred, snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. NVEs faresoner er registrert med 320 eller 310, aktsomhetssoner har benevnelse 310_2 og 320_2. I fareområdene er det faktiske registreringer som medfører at det er naturfare i området. Aktsomhetsområdene er basert på utregninger og datamodeller utført av NVE, og viser områder der det er potensiell naturfare, det er ikke gjort konkrete vurderinger i alle disse områdene. Konkrete vurderinger må gjøres i den enkelte plansak.

Bestemmelsene sikrer at etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse ikke tillates innenfor faresonene, med mindre det utføres en nærmere vurdering av flomfaren og det dokumenteres tiltak som sikrer området mot flom. Tiltaket skal oppfylle kravene i teknisk forskrift. Det er sikret at fare for kvikkleireskred og flom skal avklares på siste plannivå. Dette innebærer at KPA ikke åpner for LNFR spredt bolig i områder berørt av faresoner.

Faresoner langs høyspent er videreført fra KPA 2014-2024. Bestemmelsene sikrer at anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med ledningseier på forhånd. Generelle bestemmelser sikrer at kabler og strømledninger skal legges i bakken ved fortetting i boligområder eller ved utbygging av nye. Dette er uavhengig av om arealene er markert med hensynssonen. Bestemmelsene sikrer også at det ikke skal iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Statsnetts anlegg.

Sikringssoner

Nedslagsfelt for drikkevann er hovedsakelig videreført fra KPA 2014-2024, med unntak av området ved Gråsjøen, nord for Fuglem. Gråsjøen er ikke lengre regnet som drikkevann for Selbu kommune.

Områder for grunnvannsforsyning er markert i plankartet med sikringssone. Det samme gjelder områder for utløp fra kommunens større renseanlegg (vist med sikringssone H_190).

Følgende drikkevannskilder er sikret med sikringssone 110 sikringssone drikkevann i plankartet:

- Drikkevannskilde Draksten
- Drikkevannskilde Dragsjøen
- Drikkevannskilde Jonsvatnet

Følgende grunnvann og høydebasseng er sikret med sikringssone 120:

- Storøra grunnvannsforsyning
- Flora grunnvannsforsyning
- Mulig framtidig drikkevannskilde ved Kalvåa
- Draksten høydebasseng
- Grøttem høydebaseng
- Engan høydebasseng
- Espet høydebaseng
- Uglan høydebasseng
- Åsbaret høydebasseng
- Synnåsen høydebasseng
- Flora høydebasseng
- Gjelhaugen høydebasseng
- Overvik høydebasseng

3.13 Generelle bestemmelser

Bestemmelsene består av paragrafer knyttet til de ulike arealformålene og hensynssonene i plankartet, samt generelle bestemmelser som skal gjelde uavhengig av hvilket formål et tiltak eller en plan berører.

Det er positivt at ny plan inneholder flere konkrete bestemmelser sammenlignet med KPA 2014-2024. Dette vil styrke likebehandlingen av både plansaker og byggesaker. Selv om strengere bestemmelser gir mindre rom for skjønn, vil de føre til økt forutsigbarhet og en mer effektiv saksbehandling i arealsaker.

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og vedtatte reguleringsplaner

I tråd med plan- og bygningslovens § 1-5 gjelder de siste vedtatte planer foran tidligere vedtatte planer ved motstrid. Tidligere har reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde vært vist med hensynssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» i KPA. Våren 2025 kom KDD med en tolkningsuttalelse som spesifiserte at hensynssone for «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» ikke sikrer at detaljplanene med denne hensynssonen skal gjelde foran vedtatt KPA.



På bakgrunn av dette er hensynssonen i stor grad tatt ut av plankartet, og erstattet med bestemmelser som viser hvilke detaljplaner og formål som skal gjelde foran KPA.

Noen reguleringsplaner skal gjelde foran KPA ved motstrid, bakgrunnen for at disse er ramset opp er at arealformålet i detaljplanen strider med KPA er et utbyggingsformål, og ikke et at arealformålene listet opp i unntaksbestemmelsen. Delene av reguleringsplanen som skal gjelde foran KPA er vist med hensynssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde», de øvrige delene av detaljplanene er ikke vektlagt i vurderingene om motstrid:

- 20020001 a - Sirhaugene hyttefelt
Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i KPA, men detaljplanen åpner for kombinasjon av både boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.
- 19910006 - Tømra
Arealer avsatt til LNFR i KPA er detaljregulert til forretning/kontor i detaljplan. Arealene regulert til forretning/kontor er markert med hensynssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde», og skal gjelde foran KPA.
- 20070004 a Damtjønna hyttegrend
Arealer avsatt til LNFR spredt boligbebyggelse og LNFR sør i planområdet er detaljregulert til råstoffutvinning og næringsbebyggelse. Disse arealene skal gjelde foran arealformålet i KPA.
- 19770001 Fuglem
Arealene på sørvestsiden av Strandvegen (fv. 6712) er avsatt til LNFR, næringsbebyggelse og tjenesteyting. I detaljplanen er disse arealene regulert til allmennyttige formål (forsamlingslokale), industri, barnehage og kontor, med tilhørende anlegg.
- 2012-000-2 Selbustrand kirkegård
Detaljplanen regulerer arealene ved Selbustrand kirke, inkludert kirkegården.
- 19830007 Overvik
Langs Vikvarvvegen (fv. 6722) er arealer avsatt til LNFR i KPA detaljregulert til kontor.
- 20080002 a Oppigarden
Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse og LNFR. Detaljplanen regulerer arealene til kombinert fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, og næringsbebyggelse. Ved motstrid skal arealer regulert til utbyggingsformål gjelde foran LNFR i KPA.

Bestemmelse § 1.1.2 *Virkninger av planen* sikrer flere unntak fra plan- og bygningslovens § 1-5. Bestemmelsen sikrer hvilke regulerte arealformål som skal gå foran KPA ved motstrid. Dette innebærer at det kun er disse områdene regulert med motstrid som gjelder foran KPA, ikke hele detaljplanen disse arealene er regulert i:



1. Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR) (pbl § 12-5 nr. 5).

I mange detaljplaner er arealer regulert til LNFR for å bevare naturområdene. I disse planene er det gjort vurderinger av hvilke arealer som er nødvendig for planlagt utbygging, og hvilke som skal bevares. Arealformålet sikrer også at jord- og skoglov gjelder i disse arealene. Selv om arealene er avsatt til utbyggingsformål i KPA, skal LNFR-formålet i detaljplanene gjelde fram til en eventuell ny plan for området er vedtatt.

2. Grønnstruktur, lekeplass og uteoppholdsareal (pbl § 12-5 nr. 3).

Arealer regulert til grønnstruktur, lekeplass og uteoppholdsareal er viktige for å ivareta gode og trygge bomiljø, for alle innbyggere. Disse formålene ivaretar også blå/grønnstruktur, naturområder og turdrag, som er viktige for overvannshåndtering, vilt og friluftsinnteresser. Selv om arealene er avsatt til annet utbyggingsformål i KPA skal områder regulert til disse formålene ivaretas inntil det foreligger en ny detaljplan, som inneholder en vurdering av behovet for slike arealer i boligområdet/nærområdet. Arealer sikret til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelser er også inkludert i unntaket.

3. Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 nr. 2)

I flere tilfeller er arealer regulert til formål under samferdselsanlegg. Dette gjelder blant annet adkomstveger, gang- og sykkelveger og parkeringsplasser. I flere tilfeller følger disse arealene samferdselslinjer i KPA, og noen steder er dette ikke tilfellet. For å sikre at disse delene av planområdene er gjeldende, selv om arealene er avsatt til LNFR i KPA, sikres det at samferdselsformål i detaljplan går foran KPA ved motstrid.

4. Bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi (hensynssoner eller arealformål).

Arealer som bidrar til å sikre historiske, antikvariske eller andre kulturelle verdier med hensynssoner eller arealformål i detaljplan, skal gå foran KPA ved motstrid. I flere detaljplaner er områder sikret bevart på grunn av slike hensyn, uten at dette er spesifisert i KPA. For å sikre at disse arealene fortsatt skal bevares skal slike hensynssoner og arealformål gå foran KPA ved motstrid, eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

5. Naturvern (hensynssoner eller arealformål)

Herunder menes formålene naturformål, naturvern, naturområde (inkl i sjø og vassdrag), og hensynssoner for naturmiljø og båndleggingssoner etter lov om naturvern. Arealer som sikrer viktige naturområder i detaljplaner, skal gå foran KPA ved motstrid. Dersom arealene reguleres i ny plan videreføres formål eller hensynssone som sikrer naturverdiene, med mindre ny detaljplan konkluderer med at dette ikke er nødvendig.

6. Tomter detaljregulert til fritidsbebyggelse, med tilhørende anlegg.



Ved motstrid mellom KPA og detaljplaner som regulerer fritidsbebyggelse, går detaljplanen foran. I mange tilfeller er områder som regulerer fritidsboliger avsatt til LNFR i KPA. Motstridsbestemmelsen gjelder kun de arealene i detaljplanen som er regulert til tomter for fritidsbebyggelse, ikke omkringliggende arealer selv om disse er regulert til formål fritidsbebyggelse. Med tilhørende anlegg menes for eksempel adkomstveger, naustområder og lignende. KPAs bestemmelser vil være utfyllende for disse planene. Dersom arealene er avsatt til LNFR, med detaljregulert til tomter for fritidsbebyggelse, betyr det at tomter kan fradeles og bebygges i tråd med gjeldende reguleringsplan, men området kan ikke fortettes med flere tomter eller endres i større grad. Les mer om disse plangrepene i vedlegg 8 *Fritidsbebyggelse i KPA*.

Bestemmelse § 1.1.3 sikrer at områder med «framtidig» arealformål i kommuneplanens arealdel gjelder foran unntakene i punkt 1, 2 og 3 i bestemmelse § 1.1.2. Dette innebærer at områder detaljregulert til LNFR, grønstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal eller samferdselsanlegg, ikke går foran KPA dersom arealformålene har arealstatus som «framtidig» formål. Det er arealformål som er tatt inn i KPA ved siste rullering som har slik arealstatus. Bakgrunnen for dette er at innspillene som er tatt inn i KPA skal kunne utvikles i tråd med ny plan. Det vil være en naturlig del av planprosessen å vurdere arealene tidligere regulert til unntaksformålene (i punkt 1-3 i § 1.1.2), ved ny regulering av områdene.

Plankrav og krav til innholdet i reguleringsplan

I likhet med KPA 2014-2024 stiller KPA krav til reguleringsplan for områder avsatt til formål under bebyggelse om anlegg, før større tiltak kan godkjennes. Dette følger direkte av plan- og bygningsloven. Bestemmelsen inkluderer også adkomstveger avsatt med samferdselslinje over LNFR-formål.

Bestemmelse § 1.2 stiller krav til utarbeidelse reguleringsplan, og hvilke tiltak som har unntak fra plankravet. Bestemmelse § 1.3 stiller krav om naturmangfoldkartlegging der kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold ikke er vurdert som godt nok. Funnene i disse kartleggingene legger føringer for hvilke arealer som kan benyttes til utbygging i reguleringsplan. Det stilles også krav om matjordplan dersom utbygging berører dyrket mark. Det kreves også utarbeidet VA-plan sammen med nye reguleringsplaner. Bestemmelse § 1.3.5 inneholder ei liste av temaer som skal vurderes i alle nye reguleringsplaner. Temaene skal belyses i planmaterialet, og det skal vurderes om det er behov for spesielle utredninger, beskrivelser eller bestemmelser knyttet til disse.

Estetikk og utforming

Bestemmelsene stiller krav til at det skal inngå en redegjørelse for og vurdering av et tiltaks estetiske sider, både i seg selv og sett i sammenheng med omgivelsene, samt fjernvirkning, i

alle plan- og byggesaker. Tiltak skal inneha gode visuelle kvaliteter, og fjernvirkning av bygg skal dempes. Bestemmelsene stiller strengere krav til estetikk og utforming, sammenlignet med KPA 2014-2024. Det er viktig at dette sikres i bestemmelsene slik at nye byggetiltak harmonerer med omkringliggende bebyggelse og terreng.

Vann, avløp og overvannshåndtering

Bestemmelsene stiller krav til håndtering av overvann i forbindelse med nye tiltak. Med økende mengder nedbør og styrtregn er det viktig at overvannshåndtering er godt vurdert og hensyntatt ved nye utbygginger. Dette er for å unngå skader som følger av flomvann.

Veg, byggegrenser og parkering

Bestemmelsene stiller krav til stigningsforhold på nye hovedadkomstveger til områder for bebyggelse og anlegg. Disse skal ikke være brattere enn 10%. Bakgrunnen for dette er å ivareta framkommelighet for blålysetater, renovasjon og andre tyngre kjøretøy.

Alle samleveger skal ha minimumsstandard med fortau. Samlevegene går fra boligfelt og fram til sentrum i tettstedene, skoler og andre hovedveger). Betegnelsen samleveg er i tråd med kommunens hovedplan for veg. Nye veger skal reguleres som privat/felles, med mindre de har beliggenhet i sentrumsområder som tilsier at de bør være kommunale, eller der kommunen selv er forslagsstiller.

Det stilles krav til at nye bygge- og anleggstiltak ikke skal godkjennes nærmere enn 6 meter fra kommunal veg, og fra privat veg som betjener flere enheter. Dette skal blant annet muliggjøre framtidig etablering av fortau langs vegen, og skal ivareta siktsoner og areal til snøopplag langs vegen.

Bestemmelsene stiller krav til minimum antall parkeringsplasser for ulike utbyggingsformål.

Rekkefølgekrav

Bestemmelsene stiller krav til etablering av tiltak i forbindelse med detaljregulering og utbygging av enkelte områder i planområdet. Det kan også stilles andre rekkefølgekrav i forbindelse med utarbeidelse med reguleringsplan enn de som er nevnt i bestemmelsene. Rekkefølgekrav skal utføres av tiltakshaver. Plan- og bygningsloven åpner for at rekkefølgekrav i nødvendig utstrekning kan pålegges utbygger så lenge kravet dekker opp reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper utbyggingen fører til.

3.14 Andre endringer i plankartet

Som nevnt tidligere i kapitlet er det gjort karttekniske rettinger i plankartet, slik at områder har riktig arealformål. Endringene er gjort på bakgrunn av kunnskap om hva som var

hensikten bak omdisponeringen den gangen det ble tatt inn i kommuneplanens arealdel. For eksempel var museumsområder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg i KPA 2014-2024. Disse er nå endret til offentlig eller privat tjenesteyting, på grunn av at dette er riktig arealformål ifølge kart- og planforskriften. Slike endringer er gjort uten at det er foretatt nye konsekvensutredninger.

Arealer som er godkjent utbygd og/eller fradelt gjennom tidligere plansaker (reguleringsplaner med planprogram) har fått arealformål i tråd med tidligere godkjent søknad. Dette er gjort uten at det er foretatt nye konsekvensutredninger. For eksempel har planområdet for Varmdal kolonihage fått arealformål fritidsbebyggelse, i tråd med detaljplanen. Arealer godkjent gjennom dispensasjonssaker i planperioden for KPA 2014-2024, eller tidligere, har fått arealformål i tråd med eksisterende bebyggelse eller godkjent fradeling. Disse er vist med forenklede KU-skjemaer i vedlegg 4b *Forenklede konsekvensutredninger av tidligere vedlegg 20 Endringslogg*. Et eksempel er at boligtomter godkjent fradelt og bebygd gjennom dispensasjonssøknad, har fått boligbebyggelse i KPA 2024-2034.

Alle endringene i kartet er loggført i vedlegg som følger planen, se vedlegg 20.

4. Arealregnskap

I dette kapitlet gis en oversikt over arealbruk i kommuneplanens arealdel 2024–2034, herunder omfanget av arealer avsatt til ulike utbyggingsformål, LNFR-formål og kommunens tilgjengelige arealreserver.

Målet er at KPA skal omdisponere så lite areal som mulig fra LNFR til utbyggingsformål. Arealene som er omdisponert til utbygging skal være i tråd med ønsket arealutvikling, og legge opp til en bærekraftig arealbruk for framtida.

Arealer avsatt til utbyggingsformål

Tabellen under viser samlet areal avsatt til de viktigste utbyggingsformålene i kommuneplanens arealdel 2024–2034, fordelt på nåværende og framtidige arealformål.

Formål	Nåværende areal	Framtidig areal	Totalt areal
Boligbebyggelse	ca. 2 366 daa	ca. 166 daa	ca. 2 531 daa
Fritidsbebyggelse	ca. 12 094 daa	ca. 437 daa	ca. 12 531 daa
Sentrumsformål	0 daa	ca. 69 daa	ca. 69 daa
Offentlig eller privat tjenesteyting	ca. 346 daa	ca. 49 daa	ca. 395 daa
Fritids- og turistformål	ca. 17 daa	ca. 103 daa	ca. 120 daa
Råstoffutvinning	ca. 495 daa	ca. 167 daa	ca. 661 daa
Næringsvirksomhet	ca. 895 daa	ca. 159 daa	ca. 1 054 daa



Idrettsanlegg	ca. 1 508 daa	ca. 157 daa	ca. 1 664 daa
Andre typer bebyggelse og anlegg	ca. 299 daa	ca. 6 006 daa	ca. 6 305 daa
Kombinert bebyggelse og anlegg	ca. 290 daa	ca. 70 daa	ca. 360 daa

Tabellen viser at fritidsbebyggelse fortsatt utgjør det største utbyggingsformålet i planen. For flere av arealformålene utgjør framtidige arealer en relativt liten andel av det samlede arealet, noe som viser at store deler av planen er videreført fra tidligere kommuneplan.

Arealreserver

Det er gjennomført en analyse av ubebygde arealreserver i kommuneplanens arealdel. Analysen viser hvor mye av arealene avsatt til utbyggingsformål som fortsatt ikke er utbygd.

Formål	Ubebygde arealreserve
Boligformål	ca. 700 daa
Fritidsformål	ca. 10 300 daa
Næringsformål	ca. 850 daa

Tallene er basert på GIS-analyser av arealer avsatt til utbyggingsformål som ikke er bebygd, kombinert med manuell kontroll av resultatene. Tallene må derfor betraktes som omtrentlige størrelser, men gir et godt bilde av kommunens tilgjengelige arealreserver.

Arealreservene viser at kommunen har tilgjengelige arealer for videre utvikling innenfor bolig-, fritids- og næringsformål i planperioden. En stor del av arealene avsatt til utbyggingsformål er videreført fra tidligere kommuneplan, mens andre arealer er resultat av vurderinger og avveininger som er gjort gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel 2024–2034.

Gjennom planprosessen er flere områder med konflikt mot jordvern, myr, naturmangfold, vannmiljø og andre viktige samfunnsinteresser redusert eller tatt ut av planen. Dette gjelder blant annet områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og enkelte adkomstveger. Flere områder som tidligere var avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel 2014–2024 er også tilbakeført til LNFR-formål.

Hensynet til myr og andre karbonrike arealer er tillagt større vekt i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel. Flere områder er redusert eller tatt ut som følge av konflikt med myr, og det er innarbeidet strengere bestemmelser knyttet til naturmangfold, naturkartlegging og plankrav for tiltak som kan berøre myr, karbonrike arealer, rødlistede arter eller rødlistede naturtyper.

Kommuneplanens arealdel legger til rette for videre utvikling av boligområder, næringsarealer, fritidsbebyggelse og andre samfunnsformål, samtidig som planen styrker ivaretagelsen av jordvern, naturmangfold, vannmiljø, myr og karbonrike arealer.

5. Samla konsekvenser av planen

I dette kapitlet kan du lese om hvordan samla konsekvensene for landbruk, folkehelse og friluftsliv er vurdert. Konsekvenser for naturmangfold, vann, og reindrift kan leses i egne vedlegg til KPA.

5.1 Landbruk

Landbruket er ei viktig næring i kommunen, både jordbruk og skogbruk. Naturligvis ligger dyrkamarka i nærheten av kommunens bygder og infrastruktur. Dette gjør det utfordrende å videreutvikle kommunen uten å komme i konflikt med jordvernet. Landbruk er vurdert i konsekvensutredningene for hvert forslag til omdisponering av arealer, og kommunens landbruksansvarlig har vært involvert i planprosessen. Det er flere innspill til planforslaget som ikke er tatt inn på grunn av konflikten med jordvernet.

Et mål med ny plan har vært å tilbakeføres mer dyrkajord, enn hva som omdisponeres til nye arealformål. Som nevnt i forrige kapittel bevares store arealer gjennom å bli tilbakeført til LNFR. Ca.-tall viser at planen bevarer 1 343 dekar dyrkamark sammenlignet med KPA 2014-2024. Dette er et svært positivt grep for landbruksinteressene i kommunen.

Bestemmelsene sikrer matjordplan dersom dyrkamark blir berørt av utbygging. Selv om dette ikke kan brukes som et argument for omdisponering av matjord, er det positivt at dette er sikret i de tilfeller dette vil skje. Det er også sikret at KPAs bestemmelser skal gjelde for detaljplaner dersom detaljplanens bestemmelser ikke sier noe om tema sikret i KPA. Dette vil si at kravet om matjordplan, og andre bestemmelser, vil gjelde for vedtatte detaljplaner der dette ikke er sikret i reguleringsbestemmelsene. Dergjennom bidrar KPA i større grad til å sikre ivaretagelsen av kommunens matjord som allerede er omdisponert og detaljregulert. Videre sikrer bestemmelsene flere gode hensyn til landbruksinteressene ved utbygging, både i utbyggingsformål og i LNFR.

5.2 Folkehelse og friluftsliv

Folkehelsebegrepet er et vidt begrep som omhandler mange ulike temaer innen arealplanlegging. Dette gjelder både forurensning, trafikk sikkerhet, folks nærhet og adgang til ulike tjenester og andre mennesker, oppvekstsvilkår, friluftslivsinteresser med mer. Konsekvensutredningene i vedlegg 4 viser hvordan alle disse temaene er vurdert for hvert enkelt forslag til omdisponering av arealer i KPA.

Friluftsliv og folkehelse er sterkt knyttet sammen. Det er mange velkjente faktorer som påvirker friluftsliv, og formålene i KPA gir tydelige signaler om hvordan et areal kan bli brukt i fremtiden. Andre faktorer er ikke like åpenbare, og kan innvirke på andre måter, lokalt og i

omgivelsene, noen ganger langt unna. For eksempel hvordan omgivelsene og landskapet påvirker opplevelsene når man er ute i naturen, samt støy og lysforurensning.

For å sikre medvirkning i arbeidet med KPA ble det gjennomført en spørreundersøkelse høsten 2021. Denne skulle særlig sikre medvirkning av barn og unge i planarbeidet. 273 mennesker har svart på undersøkelsen, deriblant mange i alderen 10-17 år. Les mer om metode og funn i vedlegg 11.

Funnene i spørreundersøkelsen Et enda bedre Selbu i 2035 viser at befolkningen generelt ønsker flere møteplasser i kommunen. Dette gjelder både for barn og unge, og for voksne. Tilrettelegging av møteplasser kan gjøres på mange ulike måter. Det er en rekke arealformål som kan benyttes i KPA, som senere kan detaljreguleres slik at møteplasser kan etableres. Dette gjelder både sentrumsformål, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, og idrettsanlegg. Riktig arealformål avhenger av hvilken type møteplass som er planlagt. Det er flere arealer avsatt i KPA som muliggjør regulering av ulike møteplasser.

Videre viser funnene i spørreundersøkelsen at det befolkningen i Selbu verdsetter høyest ved kommunen i dag, er nærheten til naturen og turområder. For å ivareta Selbu som en kommune med gode tur- og friluftsmuligheter, er det viktig å ivareta de store sammenhengende naturområdene. Nasjonalparken Skarvan og Roltdalen er markert med egen båndleggingssone etter lov om naturvern i plankartet til KPA. Dette er store sammenhengende fjellområder som er populære turmål både sommer og vinter. Opprydningen i formål fritidsbebyggelse, og reduseringen av spredt fritidsbebyggelse, vil sikre at større uberørte områder fortsatt forblir uberørte. Bortfallet av båndleggingssone for potensielt vindkraftverk ved Eggjafjellet og Rensfjellet, vil sikre at de store uberørte fjellområdene vest i kommunen består uberørt. Dette er positivt for både naturen og friluftslivet. Det er også viktig at planen legger til rette for videre utvikling av nærturområder, og ivaretagelse av viktige og bygdanære områder som benyttes til utendørs aktiviteter i hverdagen. Dette legger godt til rette for videreføringen av god folkehelse i Selbu.

5.3 Beregning av klimagassutslipp

Over halvparten av de menneskeskapte CO₂-utslippene i verden blir tatt opp av naturen ved blant annet at planter og alger binder CO₂ fra lufta. Snaut halvparten av dette karbonet lagres i havet og drøyt halvparten på land. Det er antatt at ca. 80 % av karbonlageret i landarealer ligger i jordsmonnet. For å bremse klimaendringene, er det nødvendig å stanse naturødeleggelser som fører til utslipp av klimagasser - spesielt fra jordsmonn. Det er også nødvendig med tiltak som bevarer og øker opptaket av karbon i økosystemene.

Tabellen under viser at den nye arealdelen reduserer potensialet for klimagassutslipp som følger av omdisponering av myr, skog av høy bonitet og dyrket mark fra utbyggingsformål til LNFR. I arbeidet med ny arealdel har dette vært areal typer som det er lagt vekt på å tilbakeføre eller beholde som LNFR. Særlig dyrket mark og myr.

Beregningene er basert på fordeling av ubebygde byggeareal i ulike arealformål, i ny arealdel sammenlignet med kommuneplanens arealdel 2014-2024. Beregningene er gjennomført av Trøndelag fylkeskommune. Markslagene er hentet fra NIBIOs arealressurskart (AR5) og beregningene er gjennomført med Miljødirektoratets klimagasskalkulator.

Arealdelen reduserer det potensielle utslippet fra arealbruksendringer med nesten 1 458 137 tonn CO² ekvivalenter over 75 år sammenliknet med KPA 2014-2024. Reduksjonen er over 37 %.

Reduksjonen av arealer avsatt til fritidsbebyggelse, som tidligere har omdisponert myr- og skogarealer til LNFR, utgjør en stor reduksjon av utslippspotensialet mellom gammel og ny arealdel. Nye arealer til råstoffutvinning, næringsbebyggelse og idrettsanlegg øker utslippspotensialet fra disse arealformålene.

Tabellen nedenfor bygger på planforslaget slik det forelå ved 2. gangs behandling og er ikke oppdatert etter endringene som er gjennomført gjennom mekling og oppfølging av innsigelser. Tallene må derfor betraktes som veiledende.

KPA 2014-2024			KPA 2024-2034		
Arealformål	Planreserve (dekar)	Utslippspotensial over 75 år	Arealformål	Planreserve (dekar)	Utslippspotensial over 75 år
Fritidsbebyggelse	17 941	2 080 931	Fritidsbebyggelse	5 814	600 684
Idrettsanlegg	1 136	104 842	Idrettsanlegg	1 248	111 571
Boligbebyggelse	763	43 888	Boligbebyggelse	753	46 284
Komb. beb og a.	464	39 872	Komb. beb og a.	427	36 070
Næringsbebygg.	371	28 194	Næringsbebygg	457	34 152
Veg	211	19 455	Veg	212	19 463
Råstoffutvinning	201	9 399	Råstoffutvinning	391	19 544
Parkeringsanlegg	73	5 905	Parkeringsanlegg	98	6 463
Tjenesteyting	59	3 013	Tjenesteyting	62	3 130
Forretning	4	179	Forretning	4	179
Sentrumsformål	2	32	Sentrumsformål	2	32
Sum	21 225 daa	2 335 709 tonn CO² ekvivalenter		9 468 daa	877 572 tonn CO² ekvivalenter

5.4 Vurdering etter naturmangfoldloven – samlet belastning

Planforslaget er vurdert i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, med særlig vekt på økosystemtilnærming og vurdering av samlet belastning etter § 10. Vurderingen omfatter både nye arealdisponeringer i kommuneplanens arealdel 2024–2034 og den samlede påvirkningen disse kan ha på naturmangfoldet lokalt og regionalt.

Vurderingsmetoden legger til grunn at selv om enkeltvise arealendringer kan være begrensede i omfang, kan inngrep i eller i nærheten av naturtyper med få forekomster, eller arter med viktige økologiske funksjoner, ha betydelige konsekvenser. Slike områder er derfor tillagt særlig vekt i den samlede vurderingen.

Planforslaget viser en tydelig prioritering av hensynet til naturmangfold gjennom arealavklaringer, bruk av hensynssoner og krav i planbestemmelsene. Områder med konflikt mot sårbare naturtyper, myr og vannmiljø er i stor grad unngått eller avgrenset, og det er lagt føringer for at eventuell videre utbygging skal baseres på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, herunder krav om naturmangfoldkartlegging der dette er nødvendig.

Samlet sett vurderes planforslaget å redusere belastningen på naturmangfoldet sammenlignet med tidligere arealdel, samtidig som det åpnes for utvikling i prioriterte områder med etablert infrastruktur. Planen vurderes dermed å være i samsvar med naturmangfoldloven § 10 og overordnede nasjonale og regionale føringer for bærekraftig arealbruk