



Vedlegg 7

Boligbebyggelse i Selbu

Arealregnskap boligbebyggelse og
konsekvensutredning av LNFR spredt bolig -

KPA 2024-2034

17.07.2024



1. Innledning

I forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) har kommunedirektøren sett nærmere på kommunens boligområder, og hvilke områder som aktuelle for ny boligbebyggelse. Utredningen viser hvor de etablerte boligområdene ligger i kommunen, og hvor det er ubebygde arealer avsatt og regulert til boligformål. Punktene i langsiktig arealstrategi i fastsatt planprogram for KPA i desember 2021 er presentert og vektlagt i vurderingen. Kommunedirektøren har samlet de private innspillene om omdisponering til boligformål som er innsendt i forbindelse med revideringen.

Hensikten med dokumentet er å framstille kommunens tilgjengelige arealer for boligbygging.

Boligformål i kommuneplanens arealdel

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

- Formålet boligbebyggelse brukes der alle former for helårs boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. For eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

Formålet vises med følgende farger i plankartet:

Boligbebyggelse	1110	Eksisterende	Framtidig
-----------------	------	--------------	-----------

2. Boligformål i vedtatte planer i Selbu

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

I KPA 2014-2024 er det flere områder i kommunen som er avsatt til boligformål.

Totalt er det avsatt 3,21 km², fordelt på ulike områder. Store deler av disse arealene er bebygde arealer, både med og uten reguleringsplan.

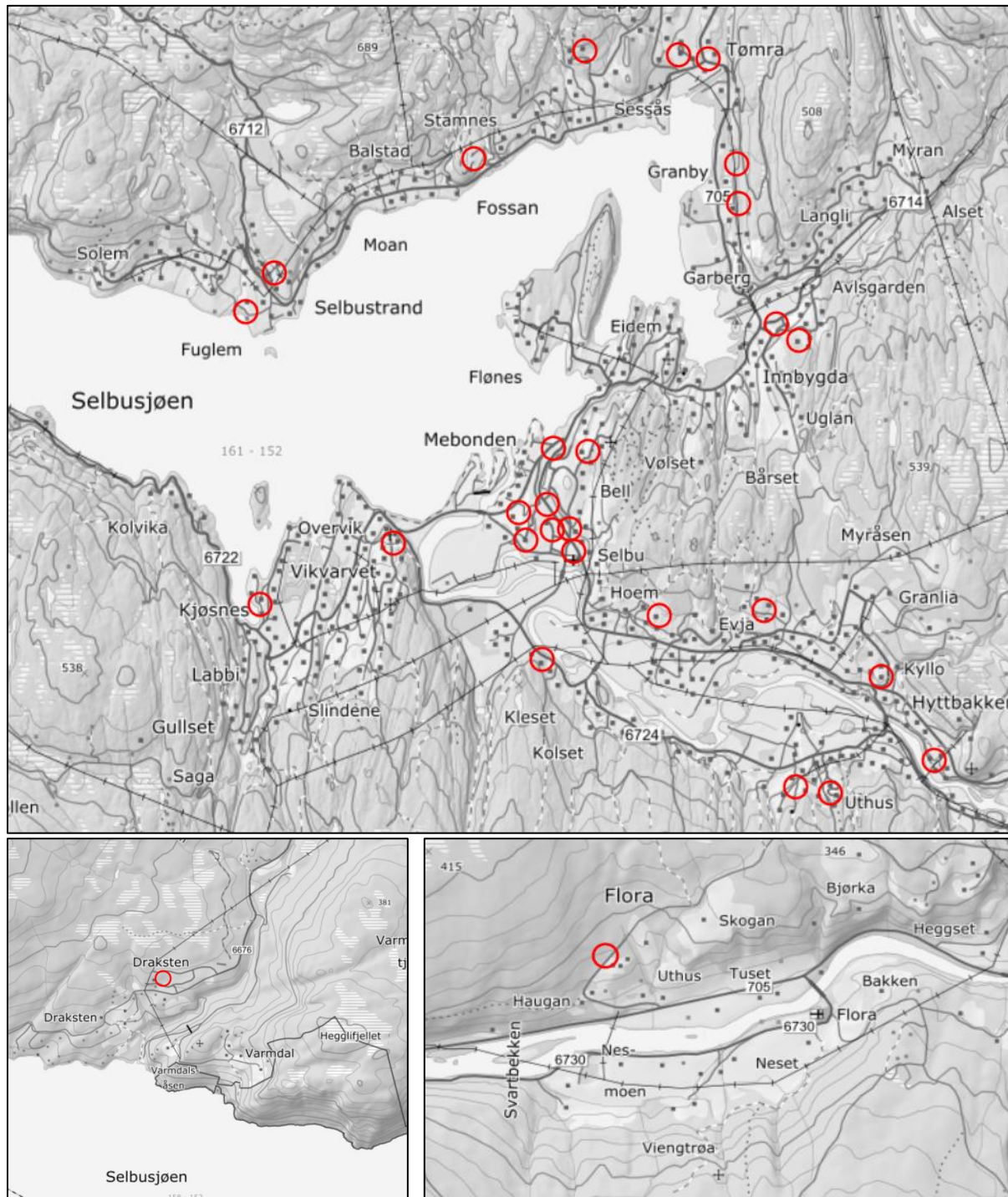
Følgende er ubebygde arealer avsatt og regulert til boligformål:

Utrekningene er noe unøyaktige, og er gjort uten hensyn til eiendomsgrenser.

Sted	KPA 2014-2024, uregulert	Reguleringsplan (antall ledige tomter/boenheter)
Draksten	51 dekar (boligformål)	5 ubebygde tomter
Fuglem	41,5 dekar (boligformål)	12 ubebygde tomter (boligformål). 6 ubebygde tomter (kombinert bolig og fritidsformål).
Fossan	31,3 dekar (boligformål)	1 ubebygd tomt (boligformål).
Tømra	7,6 dekar (boligformål) 216,5 dekar (kombinert bolig og fritidsformål).	21 ubebygde tomter (boligformål).
Granby - Sirhaugene	129,7 dekar (områdeplan).	1 ubebygd tomt (boligformål).
Innbygda	85,7 dekar (boligformål)	30 ubebygde tomter (boligformål). 8,5 dekar ubebygd



		(kombinert bolig og fritidsformål).
Flønes	0 dekar	0 ubebygde tomter
Mebonden	24,2 dekar (boligformål)	• 71 ubebygde tomter (boligformål). • 48,7 daa ledig areal regulert med utnyttelsesgrad BYA.
Øverbygda (nord for Nea)	9 dekar (boligformål)	11 ubebygde tomter (boligformål).
Flora	19,6 dekar (boligformål)	7 ubebygde tomter (boligformål).
Øverbygda (sør for Nea) Inkludert Engsetåsen	47 dekar (boligformål)	27 ubebygde tomter (boligformål).
Vikvarvet	2,2 dekar (boligformål)	• 34 ubebygde tomter (boligformål). • 6 ubebygde tomter (kombinert bolig og fritidsformål).
Sum	• 319,1 dekar (boligformål) • 216,5 dekar (kombinert bolig og fritidsformål). • 129,7 dekar (områdeplan).	• 215 ubebygde tomter (boligformål). • 12 ubebygde tomter (kombinert bolig og fritidsformål). • 48,7 dekar ledig areal regulert med utnyttelsesgrad BYA. • 8,5 dekar ubebygd (kombinert bolig og fritidsformål).



Figur: Kartutsnitt som viser ca. plassering på ubebygde boligarealer i KPA 2014-2024 + i reguleringsplaner



Mebonden

Mebonden er kommunesenteret i Selbu. Området består av tettbebyggelse, hovedsakelig av eneboliger. Pr. januar 2022 var det 1038 personer bosatt i Mebonden, altså mer enn hver fjerde Selbygg. Én av kommunens to barneskoler ligger i Mebonden, sammen med kommunens eneste ungdomsskole. Selbu videregående er lokalisert her, samt kommunens største barnehage. Andre sentrumsfunksjoner, og større idrettsplass ligger også i dette området.

Mebonden er omkranset av landbruksjord, i hovedsak fulldyrka jord. Dette innebærer at en utvidelse av sentrum kommer i konflikt med jordvernet. Store deler av Mebonden ligger under marin grense, og arealene ved Selbusjøen og Nea berøres av 200-årsflom.

De siste årene har bygging av boliger i området Botn-Dyrdalslia vært populært, særlig for barnefamilier. Det er også regulert leiligheter/boligformål i mer sentrumsnære områder.

Av boligområder i kommunen er det Mebonden som opplever størst vekst. Kommunedirektøren mener derfor at det er viktig at det er sikret godt med boligarealer i sentrum i ny KPA. Dette er i tråd med visjoner i kommuneplanens samfunnsdel.

Innbygda

Innbygda er det nest største tettstedet i kommunen. Det er egen barnehage, idrettsarena og flere større bedrifter etablert her. Nærmeste skole ligger i Mebonden. Innbygda ligger i aksen mellom Mebonden og Tømra, det er derfor et naturlig sted for fortetting av boliger, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Molia er det største byggefeltet i Innbygda. Det er lagt til rette for utvidelse av Molia i KPA. Det er også regulert flere ubebygde tomter i detaljplaner.

3. Lokaliseringsvilkår og punkter i langsiktig arealstrategi (2021)

I vedtatt planprogram for KPA 2024-2034 lå det ved en langsiktig arealstrategi som sa noe om videre utvikling av boligområder i kommunen i punkt 1 og 2:

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

Punktene beskriver hvordan og hvor kommunen ønsker videre boligutvikling.

Satsing på boligbygging i Mebonden, kommunens sentrum, er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, der målet er å utvikle kompakte tettsteder. Dette kan bidra til å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.



I Regional plan for arealbruk (Trøndelag fylkeskommune, 2022) er målet at i 2030 har innbyggere i Trøndelag attraktive og helsefremmende bo- og nærmiljø. For å nå dette målet skal ny boligbebyggelse i all hovedsak lokaliseres i eller nært eksisterende sentre, fortrinnsvis som tettere utbygging i gang- og sykkelavstand fra sentrum. Samtidig som det skal legges til rette for vekst i alle deler av fylket. Videre skal det sikres at det er mulighet til uteopphold og fysisk aktivitet i tilknytning til bosted.

Fokuset på fortetting i aksene Mebonden – Tømra er et mål i kommuneplanens samfunnsdel (2018). Målsettingen om at bosettingen i kommunens grender skal kunne opprettholdes er også skrevet i samfunnsdelen. 31 % bor i tettsted. På grunn av dette skal revidert KPA sikre at det er tilgjengelig boligareal utenfor sentrum.

4. Boligstatus og behov i Selbu

Per første kvartal 2024 er det 1862 eneboliger, 22 leiligheter, 134 tomannsboliger, 88 rekkehus, 96 bygninger for bofellesskap og 73 andre bygningstyper i Selbu kommune (SSB 2024). 84 % eier egen bolig, mens 14 % leier. Det bor 2,18 personer per husholdning i snitt, og 5,2 % bor trangt. I Selbu bor 30,1% på landbrukseieendom.

I 2023 var det 772 personer som pendlet ut av kommunen, mens 270 pendlet inn. Forventet befolkning i 2030 er 4154 noe som er en svak befolkningsnedgang fra dagens 4231 (SSB 2024). Tall fra SSB viser at befolkningen i kommunen vil øke med en underkant av 4 % fra 2023 til 2040, dersom man tar utgangspunkt i SSBs hovedalternativ for befolkningsvekst.

For å skape gode, livskraftige steder og lokalsamfunn er det viktig å tilrettelegge for egnede boliger og gode bomiljø for unge og eldre. I Selbu er boligmarkedet lite, det er lav omsetning av boliger og lite nybygging. Den lave tilgangen på boliger gjør det vanskelig å holde på, og å trekke til seg innbyggere og arbeidskraft. Lav tilgang på aldersvennlige boliger gjør det vanskeligere for eldre å bo trygt hjemme. Derfor er det viktig å få frem varierte boligtilbud, nye boligtyper, flere aldersvennlige boliger og bomiljø. Det er også viktig å tilrettelegge for alle sosioøkonomiske grupper (*distriktssenteret 2023*).

Antall barn i alderen 0-17 år har gått ned siden 2018, og gjennomsnittsalderen i befolkningen øker, og antallet eldre vil fortsette å øke mot år 2040. Kommunen må ruste seg for å takle dette på en god måte. Å legge til rette for god folkehelse betyr også utjevning av ulikheter, og like muligheter for alle barn som vokser opp i kommunen.

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel punkt 1.2: «*Selbu er ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdiene for kommende generasjoner*», skal fortetting og videreutvikle senterstruktur for aksene Tømra – Mebonden videreføres. Eksisterende senterområder skal videreutvikles. Det skal legges til rette og skapes arenaer for aktivitet, handel, sosiale møteplasser og kulturopplevelser på tvers av alder og funksjonsevne. Bomulighetene i grendene skal ivaretas, og det skal åpnes for spredt boligbygging.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det sikret at boligsosiale tiltak i bestemmelseområde 1 Mebonden sentrum kan tillates uten reguleringsplan der det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur. Det kan også tillates flere boenheter og større utnyttelsesgrad av tomten for boligsosiale tiltak, enn hva KPA for øvrig bestemmer.

5.Forslag til KPA 2024-2034

I forbindelse med revideringen av KPA har Selbu kommune mottatt flere innspill som gjelder boligformål. Det er innsendt innspill om boligformål i alle kommunens grender. Flest innspill om boligformål er naturligvis i Mebonden.

Under vises innspill som er oversendt fra private forslagsstillere, og kommunedirektørens forslag, om omdisponering til boligformål.

Innspill og sted	Gnr./bnr.	Størrelse	Fra formål i KPA 2014-2024	Til formål
15, Høiby snekkeri	16/6	8,3 dekar	Boligformål og LNFR	Boligbebyggelse
60, Solemstrøa	7/4	2,2 dekar	LNFR spredt bolig	Boligbebyggelse
16, 18, Vestre Engan	17/1	8,3 + 14 dekar	LNFR og faresone 200-årsflom	Boligbebyggelse
54, Espet	30/24	27 dekar	LNFR	LNFR spredt bolig
55, Espet	30/26	32,5 dekar	LNFR	LNFR spredt bolig
128, Nyberg	33/16	35 dekar	LNFR og fritidsbebyggelse – nåværende.	Boligbebyggelse
201, Innbygda	50/23	9 dekar	LNFR, boligbebyggelse og faresone 200-årsflom	Boligbebyggelse
211, Søndre Dyr dalen	62/7	23 dekar	LNFR	Boligbebyggelse
214, Stormyråsen	64/180	21 dekar	LNFR-formål med gjeldende reguleringsplan og flomfare. Regulert til LNFR-formål.	Boligbebyggelse
215 og 217, haugen	64/180 og 66/3	Ca. 19 dekar + 10 dekar	215 er avsatt til LNFR-formål med gjeldende reguleringsplan. Delvis regulert til «anlegg for lek». 217 er avsatt til friområde.	Boligbebyggelse
216, Flatås	66/3	8 dekar	LNFR-formål og noe faresone for 200-årsflom	Boligbebyggelse
292, Sjøvoll		5 dekar	LNFR	Boligbebyggelse
220, Hårstadlia	64/1	15,5 dekar	LNFR	Sentrumsformål
226, Mebonden sentrum	67/94		Diverse	Sentrumsformål
293, Hove	68/2	5 dekar	LNFR	Boligbebyggelse
295, Kvello	66/52	0,5 dekar	Næringsformål	Komb. nærings-/boligbebyggelse
233, Bergslia	75/1	3,8 dekar	LNFR	LNFR spredt bolig
309, Moslett boligfelt	122/3	19 dekar	LNFR og fritidsbebyggelse – nåværende, tre sirkler.	Boligbebyggelse
310, Gjelhaugen			LNFR	Boligbebyggelse
332, Moslett	122/1	3,5 dekar	LNFR spredt bolig	Boligbebyggelse
400, Overvik			LNFR	Boligbebyggelse
402, Nervik	133/2	28 dekar	LNFR	Boligbebyggelse



6. Samlet vurdering av boligbebyggelse

KPAs arealstrategi er vektlagt ved vurderingene av forslag til nye arealer for boligbebyggelse. Planforslaget åpner for mer boligbygging i Mebonden (Selbu sentrum). Forslagene til nye boligområder ligger hovedsakelig på arealer mellom annen infrastruktur og eksisterende boliger i sentrale deler av sentrum. Det er utfordrende å videreutvikle sentrum uten å komme i konflikt med jordvernet.

Det er også foreslått nye arealer for boligbebyggelse i Innbygda. I kommunens grender er det ledige arealer med boligbebyggelse fra KPA 2014-2024 som er videreført i ny plan.

KPA 2024-2034		KPA 2014-2024	
Nåværende	Framtidig	Nåværende	Framtidig
2800 daa	290 daa	28861 daa	312 daa
Sum: 3090 daa		Sum: 29173 daa	

Ny KPA legger godt til rette for etablering av mer boligbebyggelse i aksene Tømra – Mebonden, i tråd med KPAs arealstrategi og kommuneplanens samfunnsdel. Det vurderes at det legges godt til rette for videre boligutbygging i ny KPA. Den største utfordringen er konflikten med jordvernet i sentrale områder. Områdene er likevel foreslått omdisponert på grunn av fordelene ved å legge til rette for at flere kan bosette seg i sentrum, nært sentrumstjenester, offentlige tjenester, og folkehelseperspektivet ved å bo i fellesskap med andre mennesker.

7.LNFR - Spredt bolig

Revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) inneholder en gjennomgang av arealer i KPA 2014-2024 avsatt til LNFR spredt bolig, og av mindre spredte områder avsatt til boligformål, for å vurdere avgrensning og formål på disse områdene i ny KPA. Dette inkluderer også to områder avsatt til kombinert bolig og forretning ved Garli i Innbygda.

Et av punktene i arealstrategien som er fastsatt i KPAs planprogram, er å opprettholde muligheten for bosetting i kommunens grender. I punkt 2 i arealstrategien står det at KPA skal ha en løsning for å ivareta trenden å bosette seg på/nært hjemgården. Det er ved bruk av formålet LNFR spredt bolig, at man enklest åpner for slik boligbygging. Dersom kommunen mottar søknad om bygging av bolig i LNFR-formålet unngår man ikke søknad om dispensasjon, selv om KPAs bestemmelser har lokaliseringsvilkår. Bestemmelsene som hører til KPA 2024-2034 har lokaliseringsvilkår som hører til formålet LNFR spredt bolig. Det anbefales at disse lokaliseringsvilkårene også følges ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet.

Et av lokaliseringsvilkårene for boligbygging i LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024 er at det ikke skal bygges på areal som er klassifisert som fulldyrka jord eller overflatedyrka jord i AR5-kartet. Dette lokaliseringsvilkåret foreslås videreført i KPA 2024-2034. På bakgrunn av dette er flere av områdene med spredt bolig-formålet i KPA 2014-2024 foreslått redusert, slik at dyrkamark med denne klassifiseringen er tilbakeført til LNFR.

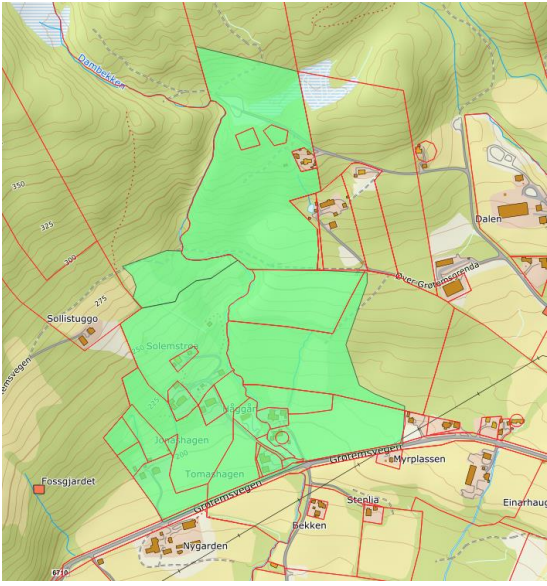
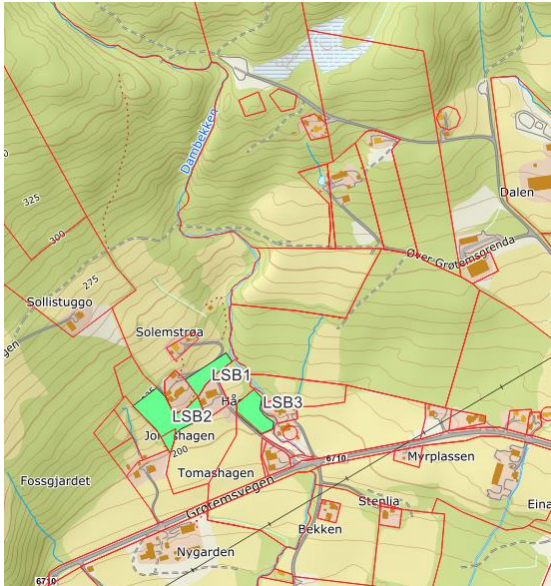
Eksisterende boligbebyggelse/boligtomter som har LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024, får boligformål i KPA 2024-2034.

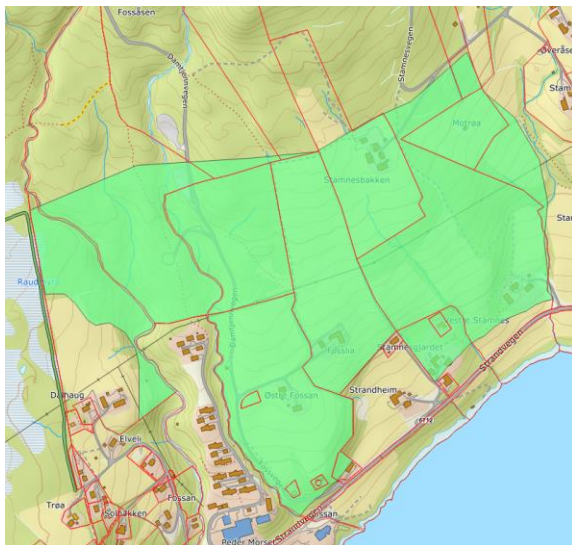
Videre i dokumentet følger en lettere konsekvensvurdering av områder Kommunedirektøren har vurdert som aktuelle LNFR spredt-områder. I tillegg til skjemaet i dette dokumentet, er noen av innspillene til KPA 2024-2034 anbefalt som LNFR spredt bolig-områder i dokumentet for konsekvensutredninger (vedlegg 4).

I konsekvensutredningen er markslag, naturverdier, terreng, nærhet til infrastruktur og eventuelle faresoner vektlagt.

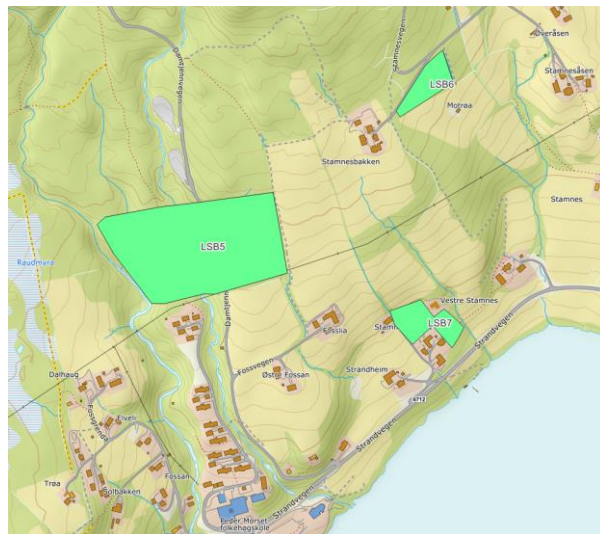
Til slutt i dokumentet står den samlede konsekvensen av LNFR spredt bolig-formålet i KPA.

8.Vurdering av enkeltområder til LNFR spredt bolig

Områder	Vurdering/nytt kartutsnitt
Vurdering av områder avsatt til LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024	
Solemstrøa, Ytre Selbustrand (gnr/bnr 8/1, 7/4 m.fl.)  Store deler av arealet består av fulldyrket jord, er svært bratt og urealiserbart. Aktsomhetssone for flom langs Dambekken.	 LSB1 består av eksisterende garasjer og uthus, og mark som ikke er kvalifisert. Østligste del berøres av aktsomhetssone flom. LSB2 består av skogsvegetasjon og dyrkbar jord. Områdene ligger i tilknytning til annen boligbebyggelse og infrastruktur. LSB3 ligger mellom Grøttemsvegen og Dambekken, og består av garasjebygning (e.l.). Berøres av aktsomhetssone flom. Dersom det er aktuelt å bygge bolig her må byggegrunn heves over flomsonen. <u>Feltnavn og maks antall tomter:</u> LSB1 (1,6 dekar): 1 tomt LSB2 (6,3 dekar): 3 tomter LSB3 (2,3 dekar): 1 tomt

**Fossan/Stamnes, Selbustrand ved Selbustrand barneskole.**

Store deler av arealet består av dyrket jord, er svært bratt og urealiserbart. Flere vannforekomster krysser formålet.



LSB5 består av har adkomst fra Damtjennvegen, og består av skogsvegetasjon. Deler av området berøres av faresone flom langs bekk. På grunn av områdets størrelse og forslag til antall tomter videreføres krav om reguleringsplan fra KPA 2014-2024.

LSB6 består av skogsvegetasjon og dyrkbar mark, området er nokså bratt med adkomst fra Stamnesvegen.

LSB7 har adkomst fra Stamnesgjardet og består av skogsvegetasjon, dyrkbar jord, og adkomstveg til gnr/bnr 25/14.

Feltnavn og maks antall tomter:

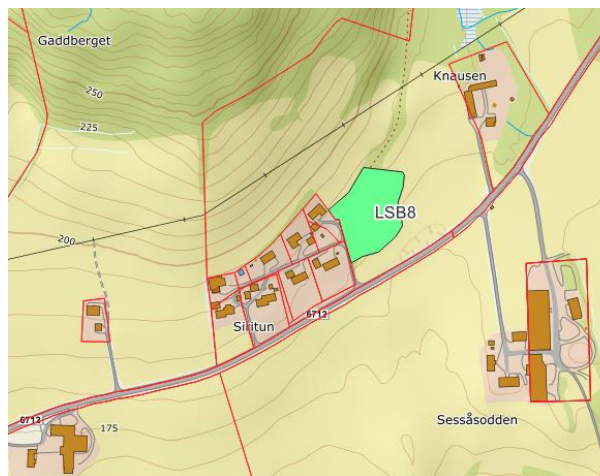
LSB5 (57 dekar): 8 boliger

LSB6 (6 dekar): 2 boliger

LSB7 (7 dekar): 3 boliger

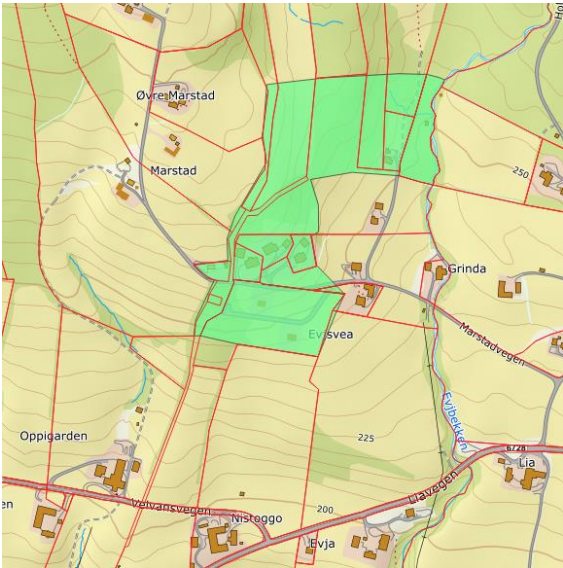
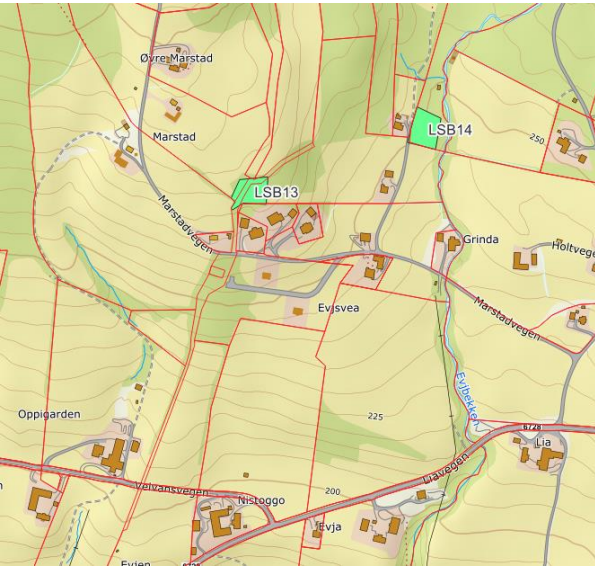
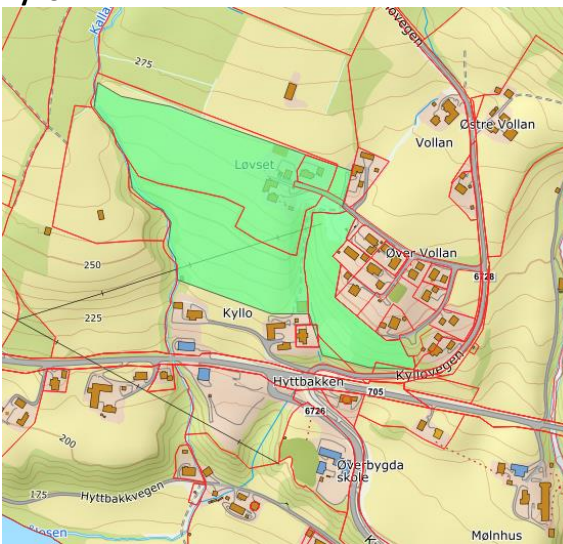
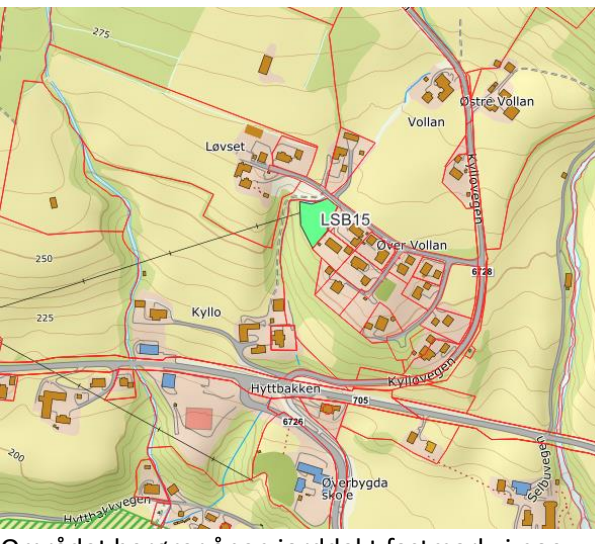
Siritun, indre Selbustrand

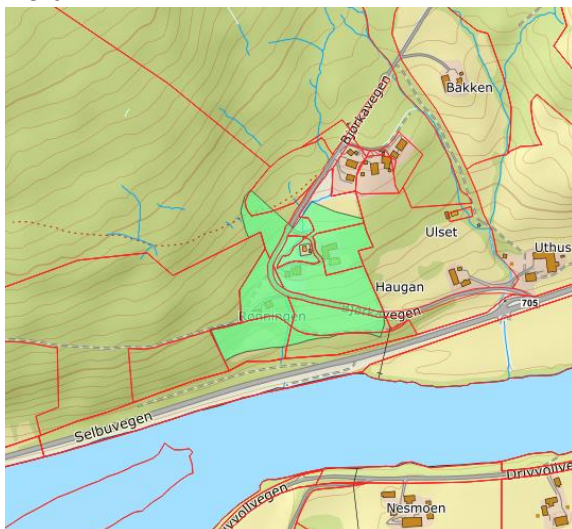
Deler av området berører fulldyrket mark. Ligger i forlengelse av vegen Siritun med boligbebyggelse.



Området reduseres slik at at formålet ikke berører fyrkamarka. Området består fortsatt av dyrkbar jord.



	<u>Feltnavn og maks antall tomter:</u> LSB8 (6 dekar): 3 boliger
Marstad  Sørligste del av området er regulert til boligtomter i reguleringsplan Marstad boligfelt. Nordligste deler er registrert som innmarksbeite, og dyrkbare arealer i ulendt terreng.	 Området er avgrenset til to arealer. Et i tilknytning til boliger ved Marstadvegen 43-51 (LSB14), og et ved Marstadvegen 31 (LSB15). Begge områdene berører skogsvegetasjon. LSB15 ligger nært Evjbekken med tilhørende faresone for flom. <u>Feltnavn og maks antall tomter:</u> LSB13 (1,5 dekar): 1 bolig LSB14 (1,5 dekar): 1 bolig
Kyllo  Området er stort sett bratt og bestående av fulldyrka jord. Formålet ligger i tilknytning til Kyllo boligfelt.	 Området berører åpen jorddekt fastmark, i noe bratt terreng. Nærhet til bekk. <u>Feltnavn og maks antall tomter:</u> LSB15 (1,5 dekar): 1 bolig

**Flora**

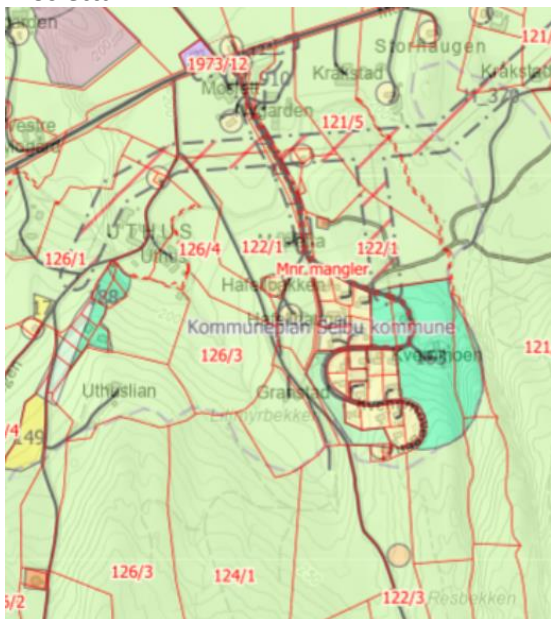
Deler av området er svært bratt, deler består av fulldyrket jord. Området grenser til reguleringsplan for Flora bolig og hyttefelt, og Haugen Rønningen (hyttetomter). Området har tilknytning til Bjørkavegen.



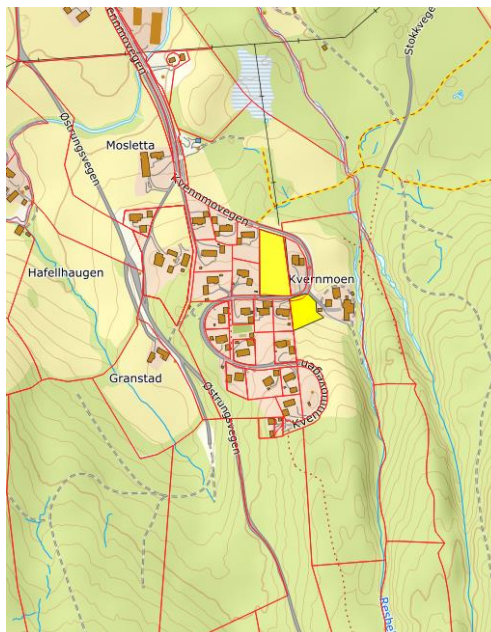
Formålet ligger ved bebyggelsen ved Haugen.

Feltnavn og maks antall tomter:

LSB16 (1,1 dekar): 1 bolig

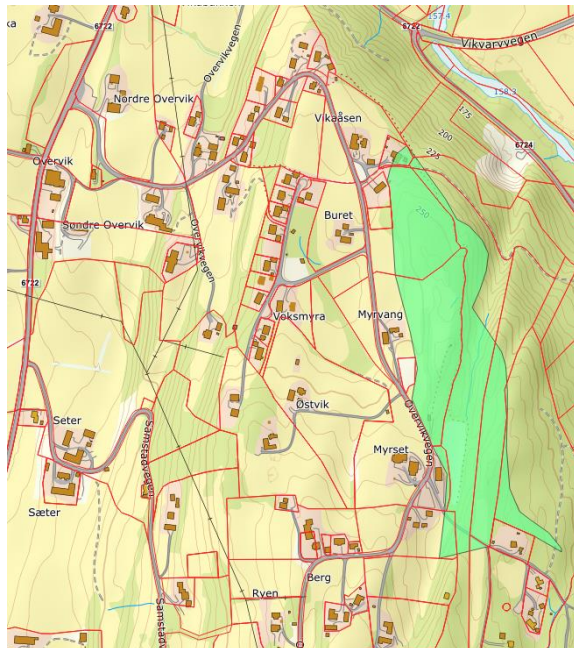
Mosletta

Store deler av området består av dyrket mark (fulldyrket og innmarksbeite), med nærhet til Resbekken. Deler av området er også svært bratt.

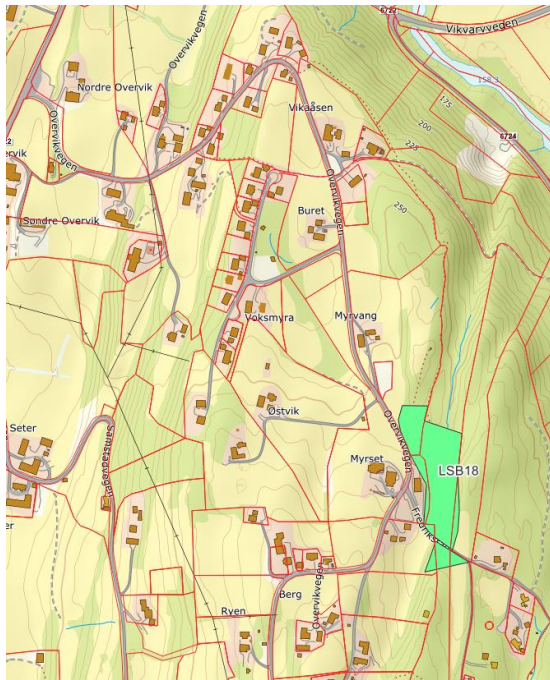


Formålet fjernes. Deler av området er konsekvensutredet for boligformål i vedlegg med konsekvensutredninger.

Overvik



Store deler av arealet består av dyrket jord, og er bratt. Deler av området ligger langt fra eksisterende infrastruktur. Formålet åpner også for at ny bebyggelse kan bli liggende på åsrygg der bebyggelsen potensielt kan få silhuettvirkning.

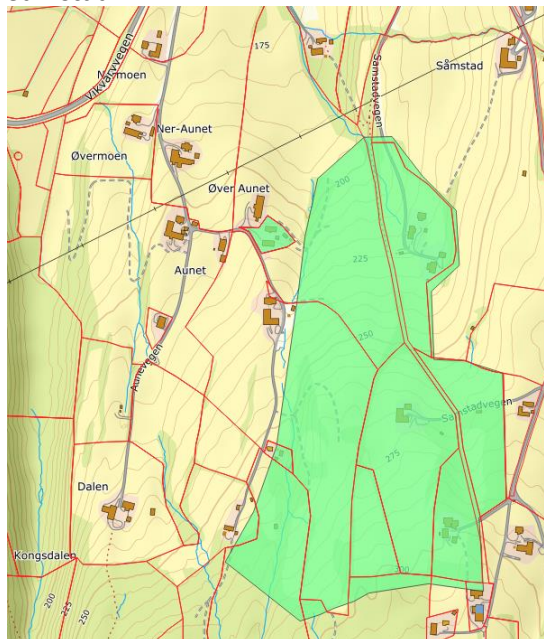


Områder består av skogsvegetasjon og åpen jorddekt fastmark. Adkomst fra vegen Fredrikstad eller Overvikvegen.

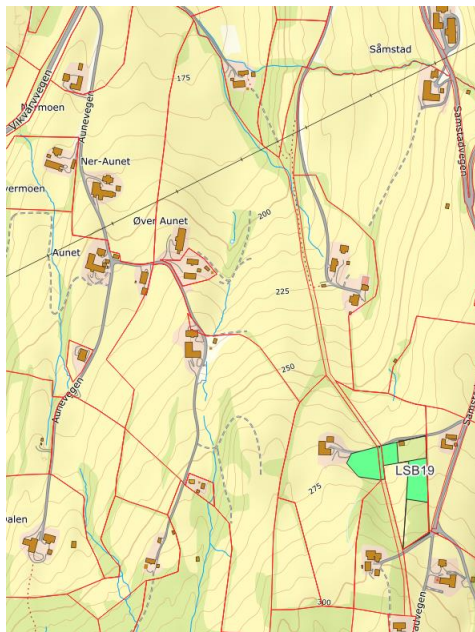
Feltnavn og maks antall tomter:

LSB18 (12 dekar): 5 boliger

Samstad



Store deler av området består av dyrket mark, og av bratt terreng. Deler av området ligger langt unna eksisterende infrastruktur.



Området som videreføres ligger i tilknytning til Samstadvegen og fradelte boligtomter. Området består av skogsvegetasjon.

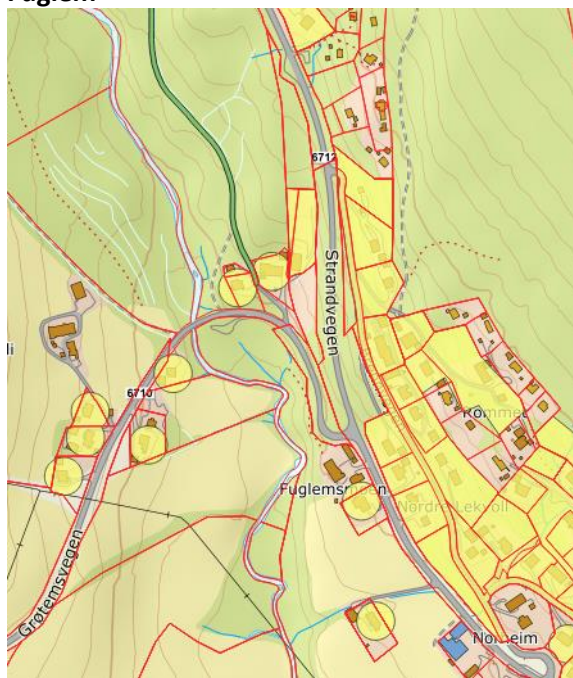
Feltnavn og maks antall tomter:

LSB19 (4,6 dekar): 2 boliger

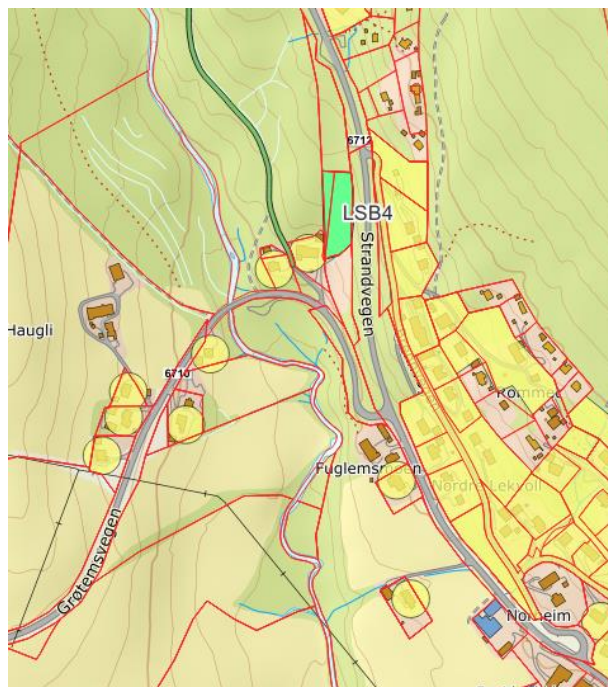


Boligformål i KPA 2014-2024

Fuglem



Formålet ligger nord for Grøtemsvegen 15, og vil dele adkomstveg med eksisterende bebyggelse. Arealet ligger lavere enn Strandvegen (fv. 6712). Området benyttes som hage.



På grunn av områdets beliggenhet foreslås boligformålet omgjort til LNFR spredt bolig.

Feltnavn og maks antall tomter:

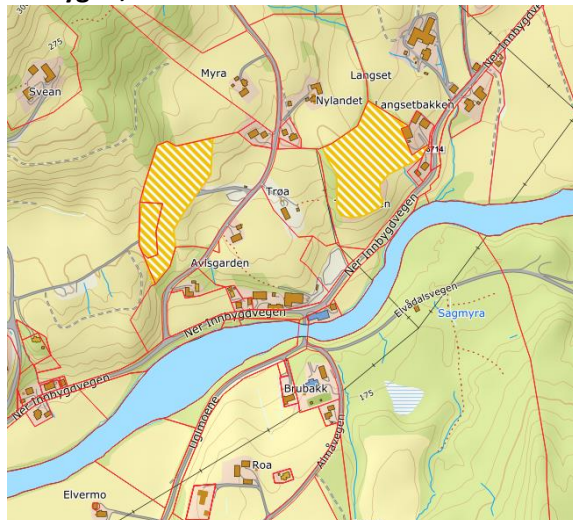
LSB4 (2,7 dekar): 2 boliger

Haldoplassen



Området består av to fradelte tomter, bestående av skogsvegetasjon, registrert som dyrkbar. Eksisterende avkjørsel fra Strandvegen (fv. 6712).

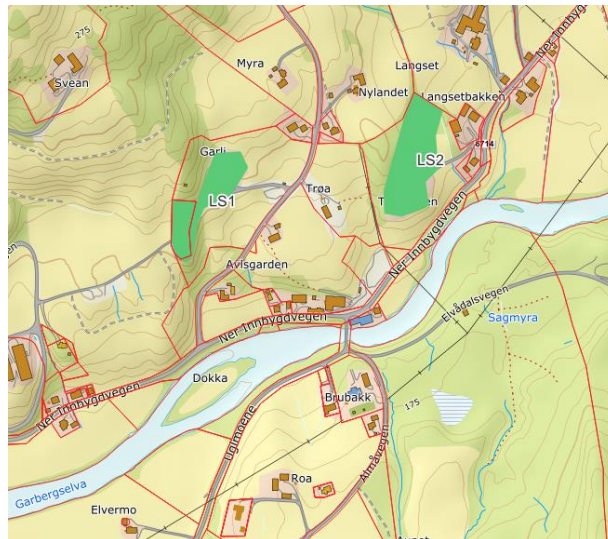
Området består i hovedsak av fradelte boligtomter. Boligformålet videreføres.

Innbygda, Garli


Boligformålet berører svært bratt skogsterreng og noe fulldyrket mark (0,7 dekar).

Kombinertområde 44 (gnr/bnr 33/21) og 148 (gnr/bnr 33/22) består av kombinasjon av bolig og forretning.

Bebyggelse og arealer innenfor område 44 består av landbruksbygninger og skogsvegetasjon. Bebyggelse innenfor felt 148 består av næringsbebyggelse knyttet til Garberg Auto.



Formålet er tilpasset områder der det kan være realistisk å etablere bolig, ut fra terrenget.

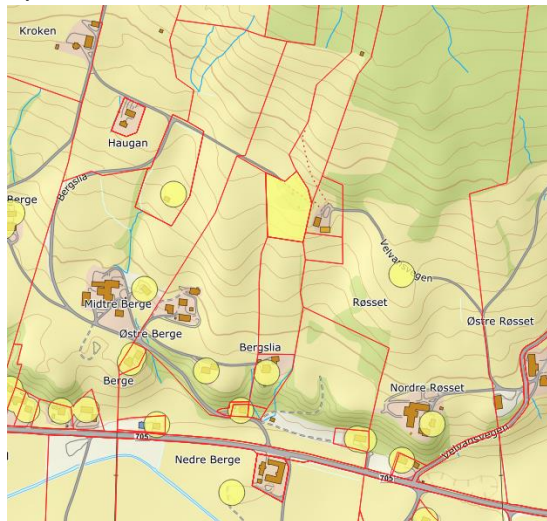
Vurderingene er kun gjort ut fra kart.

Områdene tidligere avsatt til kombinert bolig/forretning foreslås avsatt til LNFR spredt (kode 5200), med beskrivelse som åpner for spredt bolig og næringsbebyggelse.

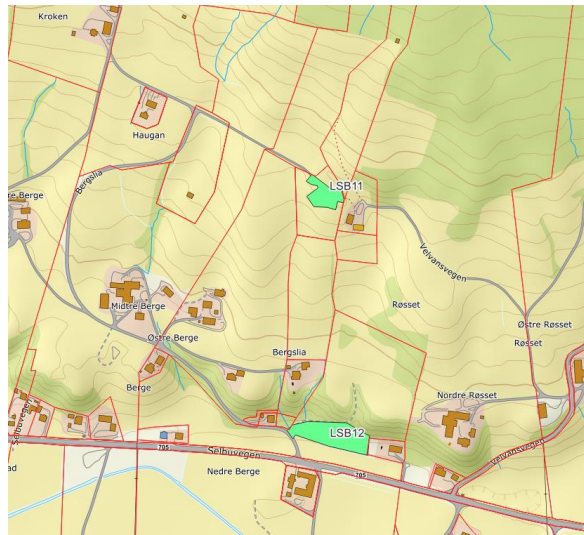
Feltnavn:

LS1

LS2

Røsset


Området består av fulldyrket mark og skogsvegetasjon. Terrenget er bratt. Adkomst fra vegen Bergslia.

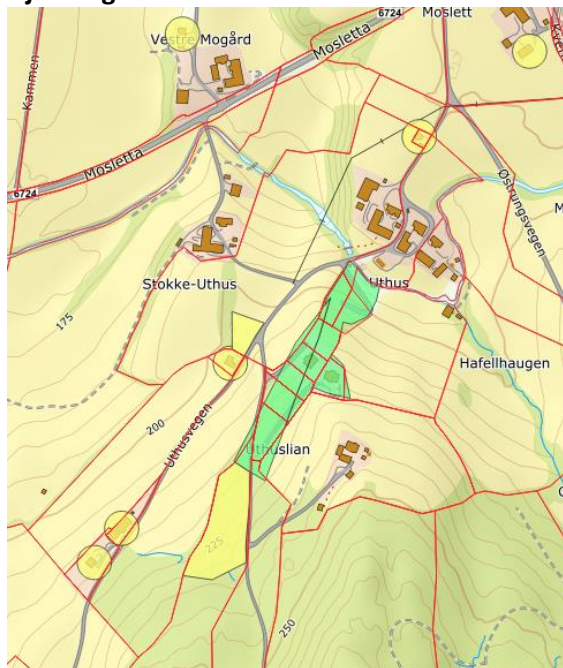


Området tilpasses areal registrert som skogsvegetasjon, og avsettes til LNFR spredt bolig, uten krav om regleringskrav.

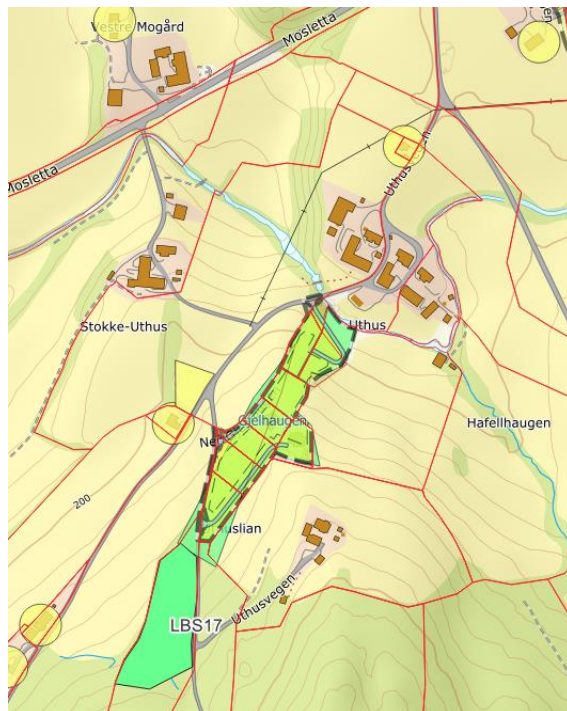
Feltnavn og maks antall tomter:

LSB9(1,3 dekar): 1 bolig

LSB12 (Berge) er omtalt i KU.

**Gjelhaugen**

Boligformål i nord som berører fulldyrket mark (ca. 1,2 dekar), formål i sør berører skogsvegetasjon med bratt terreng (ca. 6 dekar). Område avsatt til LNFR spredt bolig er regulert til Gjelhaugen boligfelt med seks ledige boligtomter. Områdene har adkomst fra Uthusvegen.

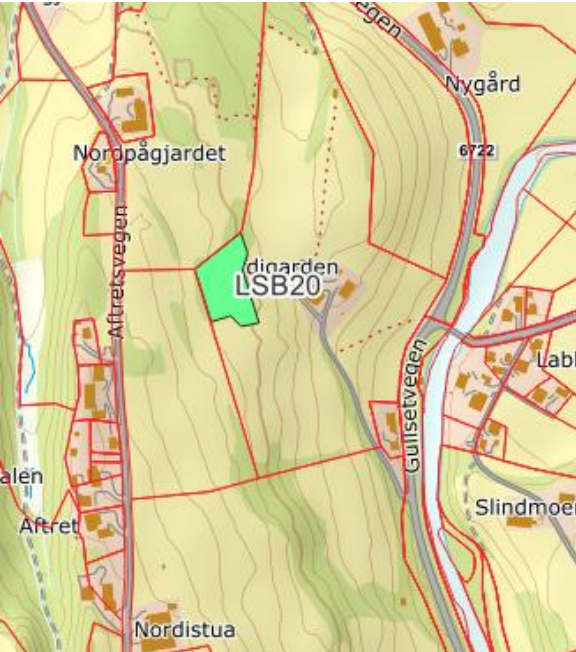


Dersom det er ønskelig med bolig i nord må boligformålet videreføres ettersom at arealet består av dyrket mark. På grunn av størrelsen på området vil det ikke utløse krav om reguleringsplan dersom kommunedirektørens forslag til bestemmelser vedtas (jf. når krav om reguleringsplan slår inn).

Felt i sør (LBS20) foreslås avsatt til LNFR spredt bolig. Område avsatt til LNFR spredt bolig er regulert til boligfelt i reguleringsplan Gjelhaugen boligfelt, og endres til boligformål i KPA.

Feltnavn og maks antall tomter:

LSB17 (6 dekar): 5 boliger

Aftret  Området berører i hovedsak skogsvegetasjon, og noe fulldyrket mark. Det er ikke avsatt linje for adkomstveg fra Aftretvegen.	 Ikke mulighet med adkomst uten å berøre dyrket mark. Flateformålet kan begrenses slik at dyrkajord ikke berøres. Formålet foreslås som LNFR spredt. <u>Feltnavn og maks antall tomter:</u> LSB20 (6 dekar): 1 boliger
INNSPILL KPA 2024-2034	
Innspill foreslått til LNFR spredt bolig	54, 55 og 233

9.Samlet vurdering av endringene i LNFR spredt bolig

Arealer i KPA 2014-2024 og forslag til KPA 2024-2034

I KPA 2014-2024 er seks større arealer avsatt til LNFR spredt bolig, til sammen ca. **1175 dekar**. Disse områdene berører dyrkamark, bratt terreng, vannforekomster og flomsoner. I KPAs bestemmelser følger lokaliseringsvilkår som skal følges i byggesak. Bestemmelsene åpner for at det kan etableres inntil 40 boliger innenfor formålet.

I KPA 2014-2024s planperiode har ikke områdene for LNFR spredt bolig blitt benyttet til sitt formål i særlig grad. Selbu kommunes erfaring er at det vanskelig å planlegge hvor enkeltsøknader for boligbygging kommer, og at spredt boligbygging i hovedsak har vært ønsket på andre steder enn der formålet LNFR spredt bolig har vært avsatt. Arealstrategien, vedtatt i KPAs planprogram, fastsetter at KPA 2024-2034 skal sikre ønskelig bygging og bosetting i kommunens grender, og en løsning for bygging av bolig på/nært sin hjemgård for



de som ønsker det. Det er ved bruk av formålet LNFR spredt bolig at det er mulig å gjøre spredt boligbygging enklere. Dersom noen ønsker å bygge bolig i områder avsatt til LNFR (som ikke åpner for spredt boligbygging), må de søke om dispensasjon fra formålet.

I KPA 2024-2034 er områdene avsatt til LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024 redusert slik at de ikke berører dyrkamark, og er i hovedsak trukket bort fra vannforekomster og aktsomhetssone for flom. I tillegg er flere mindre områder avsatt til boligformål vurdert, og i noen tilfeller foreslått omdisponert til LNFR spredt bolig. I forslag til KPA 2024-2034 er **57 dekar** avsatt til LNFR spredt bolig.

Foreslåtte bestemmelser åpner for at det kan etableres maksimalt 49 boliger innenfor formålet, fordelt på 22 områder.

Disse områdene består i hovedsak av arealer som er avsatt til LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024, men også noen innspill til ny KPA er vurdert til å egne seg som LNFR spredt bolig.

KPA 2024-2034		KPA 2014-2024	
Nåværende	Framtidig	Nåværende	Framtidig
161 daa	67 daa	25 daa	1150 daa
Sum: 228 daa		Sum: 1175 daa	

Nye og gamle lokaliseringsvilkår

Lokaliseringsvilkårene for nye boliger i formål LNFR spredt bolig er justert i ny KPA.

Følgende er lokaliseringsvilkår for boligbygging i LNFR spredt bolig i KPA 2014-2024:

- *Bebyggelsen skal ikke komme i konflikt med AR5-klassifiseringen fulldyrka jord og overflatedyrka jord. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og god avstand mellom husene. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.*

Følgende er forslag til nye lokaliseringsvilkår (inkludert adkomst) (bestemmelse 6.5.3) i KPA 2024-2034:

1. *Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.*
2. *Bebyggelsen må ikke plasseres slik at den har konsekvenser for viktig naturmangfold/naturtyper eller myr.*
3. *Bebyggelse skal ikke komme i konflikt med AR5-klassifiseringen fulldyrka jord og overflatedyrka jord.*
4. *Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet. Kulturminner må ikke forringes.*
5. *Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen) og KPAs bestemmelse om veg.*
6. *Tilrettelegging for skoleskyss i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen.*
7. *Bebyggelsen skal tilkobles offentlig vann-nett.*
8. *Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.*
9. *Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for*



landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.

10. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun.

Nye lokaliseringsvilkår sikrer det samme som bestemmelsene fra 2014-2024. I tillegg legger nye bestemmelser vekt på nærhet til og utbygging av infrastruktur. De nye vilkårene sikrer også hensynet til eventuelt nærliggende landbruk.

Det er også skrevet i retningslinjene at lokaliseringsvilkårene skal vektlegges ved vurdering av spredt boligbygging omsøkt gjennom dispensasjonssøknader.

Det vurderes at de samlede konsekvensene av forslag til LNFR spredt bolig ikke utfordrer andre viktige hensyn og interesser i KPA.

Kilder

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

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