Selbu kommune

Plan, areal og teknikk

GEOTYDAL AS
Postboks 4
7591 TYDAL

Administrativt vedtak

Deres ref:	Vår ref: (bes oppgitt ved svar)	Dato
——	2023/2324-18/56/8/STIHAL *Dok:*12199/2026	27.10.2026

56/8 - Endring av reguleringsplan - Kjeldstad III/Botn - Godkjenning

Administrativt vedtak plansak - vedtaksnr. 3/2026

Vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan Kjeldstad III/Botn (planID 2006-000-5_a), for eiendom gnr. 56 bnr. 8 med tilgrensende berørte arealer, i samsvar med plankart revidert 15.08.2026 og reguleringsbestemmelser revidert 25.09.2026. Planendringen vedtas uten endringer etter begrenset høring.

Vi minner om at alle søknadspliktige tiltak skal omsøkes etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder også adkomstveger.

Saksopplysninger

Søker – forslagsstiller/tiltakshaver	GeoTydal AS / Asle Garberg
Berørt gnr./bnr.	56/8, 56/7 og 67/17 m.fl.
Reguleringsplan som endres	Kjeldstad III – 2006-000-5 (vedtatt 09.02.2009)
Hensikt med endring	Tilpasse planen til dagens og framtidig bruk av gnr. 56/8 som småbruk; tilbakeføre tidligere regulerte industri- og utbyggingsarealer til LNFR, regulere ny

	felles avkjørsel/adkomst og avslutte tidligere regulert offentlig veg.
Reguleringsformål i gjeldende plan	Gjeldende regulering omfatter blant annet industri, kombinert formål, offentlig veg, parkering, parkbelte, friluftsområde på land og i sjø/vassdrag. KPA 2024–2034 avsetter hoveddelen av landarealet til LNFR og området rundt eksisterende bebyggelse til kombinert formål.

Planområdet ligger ved Kjeldstad, vest for eksisterende industriområde og nord for fylkesveg 705. Endringen omfatter i hovedsak eiendom 56/8 samt berørte deler av 56/7 og 67/17. Området består av dyrka mark, skog og eksisterende gårdsbebyggelse. Bebyggelsen på 56/8 står i dag ubebodd. Eier ønsker å videreføre eiendommen som småbruk.

Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet med bakgrunn i virksomheten ved Kjeldstad sagbruk, nå Inntre Kjeldstad AS. Flere av de planlagte utbyggingstiltakene er ikke gjennomført, og Inntre Kjeldstad AS har bekreftet at de regulerte industriarealene på 56/8 ikke lenger er aktuelle for framtidig utvidelse.

Arbeidet med reguleringsendringen startet mens kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 gjaldt. KPA 2024-2034 ble vedtatt 21.09.2026 og er lagt til grunn for høringen og dette vedtaket. Planforslaget går noe lenger enn kommuneplanen ved at også arealet rundt eksisterende bebyggelse tilbakeføres til LNFR-formål. Samtidig omfatter den regulerte rundkjøringen areal som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-formål

Endring av reguleringsplan

LNFR-formål og bebyggelse

Tidligere regulerte industri- og utbyggingsarealer på eiendom 56/8 tilbakeføres i hovedsak til LNFR-formål. Eksisterende bebyggelse og tilhørende arealer inngår også i LNFR-formålet, slik at eiendommen kan fungere som driftssenter for småbruket. Friluftsområde i sjø og vassdrag videreføres.

Reguleringsbestemmelsene setter rammer for nye tiltak innenfor LNFR-området. Det stilles blant annet krav til tilpasning til landskap og eksisterende bygningsmiljø, og det kreves en vurdering av alternative plasseringer før ny bebyggelse kan tillates på dyrka jord.

Veg og avkjørsel

Det reguleres ny felles avkjørsel fra fylkesveg 705 med tilhørende adkomstveg til eiendommene 56/7 og 56/8. Trøndelag fylkeskommune ga tillatelse til avkjørselen 14.04.2025. Den nye løsningen har bedre geometri enn dagens adkomst og vurderes å gi økt trafikksikkerhet.

Adkomstvegen reguleres med en bredde på 4,0 meter, bestående av 3,5 meter kjørebane og 0,25 meter skulder på hver side. Bestemmelsene omfatter også stikkrenner, overvannshåndtering og adkomst for renovasjon.

Vegen som allerede er regulert i Kjeldstad III, avsluttes med rundkjøring innenfor planområdet på 56/8. Rundkjøringen er vist i planforslaget som ble sendt på høring og opprettholdes uten endringer.

Parkering og teknisk infrastruktur
Parkering skal løses på egen eiendom og dokumenteres i situasjonsplan ved søknad om tiltak.

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet offentlig vannforsyning og privat avløpsanlegg. Det foreligger ingen konkrete planer om offentlig avløpsledning til området. Eventuelle framtidige avløpsløsninger må avklares og dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak, og skal oppfylle krav i regelverk og kommunale forskrifter. Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vannforsyning.

Hensynssoner
Eksisterende hensynssone for flom videreføres i reguleringsplanen. Planområdet berøres av aktsomhetsområde for flom, men på bakgrunn av terrengforhold og høydeforskjellen mellom eksisterende bebyggelse og nærliggende vassdrag vurderes flomfare ikke å utgjøre en reell fare for området som er aktuelt for bebyggelse.

Reguleringsbestemmelser
Reguleringsbestemmelsene er tilpasset LNFR-formålet og omfatter blant annet krav til byggeskikk, terrengtilpasning, vann og avløp, adkomst, jordvern, kulturmiljø, reindrift og naturhensyn.

Bestemmelsene om naturmiljø skal ivareta hekkende fugl ved gjennomføring av tiltak, ta vare på kantvegetasjon langs adkomstveg og snuplass så langt det er mulig, og sikre hensyn til registrerte viktige naturtyper. Samtidig skal bestemmelsene ikke hindre ordinær landbruksdrift. Det er også tatt inn bestemmelser for å begrense spredning av fremmede arter.
Krav til bebyggelse er flyttet til fellesbestemmelsene uten at innholdet er endret.

Endringer etter høring
Det er ikke utført endringer i plankart eller reguleringsbestemmelsene etter høringen. Statsforvalterens anbefaling om en alternativ plassering av rundkjøringen er vurdert, men er ikke tatt til følge. Begrunnelsen framgår av vurderingen nedenfor.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse	**Kommentar fra kommunen**
Statsforvalteren i Trøndelag (14.10.2026): Positiv til tilbakeføring av industriareal og bebyggelse til LNFR. Rundkjøringen foreslås på fulldyrka jord i LNFR-område. Gir sterkt faglig råd om å flytte rundkjøringen til næringsareal i reguleringsplan og KPA. Reindrift påvirkes ikke nevneverdig; ingen øvrige merknader.	Rådet om jordvern tas på alvor. Kommunen har vurdert forslaget om å flytte rundkjøringen til næringsarealet. Dagens plassering bygger på den eksisterende regulerte vegløsningen, mens en flytting ville kreve større endringer i planen. Selv om rundkjøringen berører fulldyrka jord, mener kommunedirektøren etter en samlet

	vurdering at plasseringen som har vært på høring bør opprettholdes.
Trøndelag fylkeskommune (29.09.2026): Ingen merknader til mindre planendring. Påpeker at bebyggelsen er SEFRAK-registrert og må behandles deretter.	Tas til orientering. Hensynet til eksisterende bygningsmiljø må følges opp ved eventuelle tiltak. Uttalelsen innebærer ikke at det er gitt generell tillatelse til inngrep i bebyggelsen.
NVE: Generell tilbakemelding med henvisning til kommunens ansvar for å vurdere NVEs saksområder og relevante veiledere; konkret faglig bistand kan etterspørres ved behov.	Tilbakemeldingen er generell og er ikke en særskilt godkjenning av flom- eller skredvurderingene. Kommunen viser til ROS-analysen, geoteknisk vurdering og flomvurderingen som følger planforslaget. Det er ikke bedt om konkret bistand.
Øvrige høringsparter	Ingen ytterligere uttalelser er mottatt innen høringsfristen.

Vurdering av planendringen som forenklet prosess
Etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd kan en reguleringsplan endres etter forenklet prosess når endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, ikke går utover planens hovedrammer og ikke berører viktige natur- og friluftsinteresser. Berørte myndigheter, grunneiere og festere har fått anledning til å uttale seg.

Planendringen omfatter en avgrenset del av reguleringsplanen for Kjeldstad III. Arealer som tidligere var regulert til industri- og utbyggingsformål, men som ikke er tatt i bruk, tilbakeføres i hovedsak til LNFR-formål. Friluftsområde i sjø og vassdrag videreføres. Ny avkjørsel er tidligere godkjent av vegmyndigheten, og den offentlige vegen avsluttes innenfor planområdet.

Det er gjennomført vurderinger av samfunnssikkerhet, grunnforhold, naturmangfold, vannmiljø og friluftsliv. Statsforvalterens merknader om plassering av rundkjøring og hensynet til jordvern er vurdert som en del av saksbehandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen ikke går utover hovedrammene i gjeldende reguleringsplan og i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig. Hensynet til viktige natur- og friluftsområder vurderes også som tilstrekkelig ivaretatt. Vilkårene for behandling etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, anses derfor som oppfylt.

Vurderinger

<u>Naturmangfoldvurdering</u>
Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er vurdert, jf. § 7. Det er utarbeidet et eget fagnotat om naturmangfold, vannmiljø og friluftsliv. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for denne planendringen.

Endringen innebærer at regulerte utbyggingsarealer tilbakeføres til LNFR-formål, noe som reduserer risikoen for negativ påvirkning på naturmangfoldet. I tillegg er det tatt inn bestemmelser som skal ivareta blant annet hekkende fugl, kantvegetasjon, viktige naturtyper og håndtering av fremmede arter.

Den samlede belastningen på naturmiljøet vurderes som begrenset, blant annet fordi tidligere utbyggingsarealer tas ut av planen. Eventuelle miljøhensyn knyttet til konkrete tiltak må følges opp i videre planlegging og gjennomføring. Det vises for øvrig til fagnotatet for nærmere vurderinger

Friluftsliv
Friluftsområdet i Selbusjøen og tilhørende vassdrag videreføres. Planendringen åpner ikke for nye tiltak i sjø som begrenser allmennhetens bruk av området. Tilbakeføring av arealer til LNFR vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for friluftsliv eller rekreasjon.

Markslagskart og myrområder
Planområdet omfatter dyrka mark, skog og bebygde arealer. Dyrka mark på eiendom 56/8 benyttes til grasproduksjon. Planendringen innebærer i hovedsak at tidligere utbyggingsarealer tilbakeføres til LNFR-formål. Det er ikke registrert særskilte inngrep i myr som følge av planendringen.

Landbruksinteresser/jordvern/beiteinteresser/vernskog
Tilbakeføringen av arealer til LNFR styrker landbruksinteressene og legger til rette for videre drift av småbruket. Også eksisterende gårdsbebyggelse gis LNFR-formål.

Samtidig medfører etablering av rundkjøring et beslag av fulldyrka jord som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål. Dette er en negativ konsekvens som må inngå i vurderingen.

Statsforvalteren har anbefalt at rundkjøringen flyttes til næringsarealet. Kommunedirektøren legger vekt på at foreslått plassering gir en naturlig avslutning av den allerede regulerte vegen innenfor planområdet. En alternativ plassering ville kreve endringer i annet regulert areal og nærmere vurderinger av vegløsning og konsekvenser for gjeldende plan.

Etter en samlet vurdering av hensynet til jordvern, gjennomføring av eksisterende vegregulering og formålet med den avgrensede planendringen opprettholdes den foreslåtte plasseringen av rundkjøringen.

Kulturminner
Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Trøndelag fylkeskommune har vist til SEFRAK-registrert bebyggelse. Hensynet til disse bygningene må vurderes ved eventuelle framtidige tiltak. Dersom det under arbeid i grunnen oppdages kulturminner eller spor etter eldre aktivitet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i samsvar med kulturminneloven.

Vurdering etter vannforskriften
Planen viderefører friluftsområde i sjø og vassdrag og åpner ikke for nye utbyggingsformål i Selbusjøen. Bestemmelser om avløpsløsninger og overvannshåndtering skal bidra til å begrense påvirkning på vannmiljøet. Planendringen vurderes ikke å medføre forringelse av vannmiljøet sammenlignet med gjeldende plan

Reindrift
Planområdet ligger innenfor reinbeitedistriktet. Statsforvalteren vurderer at planendringen ikke vil ha nevneverdig betydning for reindriften. Kommunedirektøren legger denne vurderingen til grunn.

Grunnforhold / ROS-analyse
Planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsområder for flom og kvikkleireskred. Det er gjennomført geotekniske vurderinger som konkluderer med at de planlagte tiltakene ikke vil påvirke områdestabiliteten eller øke risikoen for kvikkleireskred.

Eksisterende bebyggelse ligger betydelig høyere enn både regulert vannstand i Selbusjøen og beregnet 200-årsflom. Flomfare vurderes derfor ikke som en reell risiko for området. Hensynssone for flom videreføres.

ROS-analysen har ikke avdekket uakseptabel risiko som følge av planendringen.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer
Planendringen innebærer i hovedsak videreføring av eksisterende landbruksbruk og tilbakeføring av tidligere utbyggingsarealer til LNFR-formål. Det er ikke registrert lekearealer eller andre områder av særskilt betydning for barn og unge som påvirkes negativt. Planendringen forventes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for folkehelse eller rekreasjon.

Teknisk infrastruktur og avløp
Ny felles avkjørsel fra fv. 705 er godkjent av fylkeskommunen og vurderes å gi en bedre trafikkløsning. Vegbredde, overvannshåndtering, stikkrenner og renovasjonsadkomst er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

Området er tilknyttet offentlig vannforsyning. Eventuelle framtidige avløpsløsninger må dokumenteres og godkjennes i forbindelse med konkrete tiltak. Planvedtaket innebærer ikke godkjenning av framtidige avløpsanlegg.

På bakgrunn av opplysningene i saken og de vurderingene som er gjort, godkjenner Selbu kommune endring av reguleringsplan for Kjeldstad III/Botn med tilhørende plankart og bestemmelser, slik disse ble sendt på begrenset høring.

Klageadgang
I henhold til Forvaltningslovens kapittel VI kan vedtaket påklages og klagefristen er 3 uker fra mottakelse av dette brevet. Klagen må være skriftlig og begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over. Klagen sendes Selbu kommune.

Med hilsen

Stine Bostad Hallien
Areal- og kommuneplanlegger

Marita Hilmo Aasen
Fagleder plan- bygg og oppmåling

Dette brevet er godkjent elektronisk i Selbu kommune og har derfor ingen signatur.

Vedlegg
1 Planbeskrivelse reguleringsendring Kjeldstad III planforslag revidert 15.08.2026
2 Reguleringsbestemmelser Botn 56-8 reguleringsendring Kjeldstad III revidert 25.09.2026
3 Kjeldstad III plankart reguleringsendring A1 M1000 revidert 15.08.2026

Kopi til
Asle Hammerhaug Garberg