SELBU KOMMUNE

04.09.2026 SBH JML

Vedlegg 8

Fritidsbebyggelse i Selbu

Utredning og arealregnskap – KPA 2024-2034

04.09.2026

Innledning

I forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA) har det blitt sett nærmere på kommunens formål for fritidsbebyggelse, og hvilke områder som er aktuelle for ny fritidsbebyggelse. Utredningen viser hvor de etablerte fritidsboligområdene ligger i kommunen, og hvor det er ubebygde arealer avsatt og regulert til fritidsboligformål. Punktene i langsiktig arealstrategi i fastsatt planprogram for KPA i desember 2021 er presentert og vektlagt i vurderingen. De private innspillene om omdisponering til fritidsbebyggelsesformål som er innsendt i forbindelse med revideringen og som er tatt inn i planforslaget, er samlet i dette dokumentet.

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

Fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel

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

- Formålet fritidsbebyggelse omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold. Fritidsbebyggelse skiller seg fra utleiehytter og fritidsboliger som driver i kommersiell sammenheng (som tilhører formålet fritids- og turistformål). KDD har laget egen veileder for planlegging av fritidsboliger (2022).

<u>Formålet vises med følgende farger i plankartet:</u>

Fritidsbebyggelse	1120	*Nåværende*	*Framtidig*

Fritidsbebyggelse i vedtatte planer i Selbu

For å skaffe en oversikt over ledig areal for fritidsbebyggelse i kommunen er det tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 og gjeldende reguleringsplaner. I KPA 2014-2024 er det store områder i kommunen som er avsatt til fritidsbebyggelsesformål.

Totalt er det avsatt 31,1 km^2 til fritidsbebyggelse i KPA 2014-2024, fordelt på ulike områder. Store deler av disse arealene er bebygd, både med og uten reguleringsplan. Ifølge tall fra Trøndelag fylkeskommune er planreserven for fritidsbebyggelse på 17 941 dekar i KPA 2014-2024

Selbu kommune hadde 1663 fritidsboliger i 2023 (SSB 2024).

Lokaliseringsvilkår og punkter i langsiktig arealstrategi (2021), statlige planretningslinjer og regionale planer

I vedtatt planprogram for KPA 2024-2034 lå det ved en langsiktig arealstrategi som sa noe om videre utvikling av fritidsbolig i kommunen i punkt 1, 2 og 3:

1. 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.
2. Kommunen skal klargjøre hvilke områder som defineres som «bygdanære hytteområder».
3. 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.

Punktene beskriver hvordan og for hvor kommunen ønsker videre fritidsboligutvikling.

I forslag til statlige planretningslinjer (på høring vinteren 2024) for arealbruk og mobilitet er målet at fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. I fjell og utmark bør fritidsboligområder avgrenses mot sammenhengende natur og friluftsområder, kulturmiljøer, og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer. Nye fritidsboligområder eller utvidelse av eksisterende områder bør i fjellområdene ikke anlegges i og over skoggrensen, eller på myr.

I Regional plan for arealbruk (Trøndelag fylkeskommune, 2022) er målet at i 2030 styrker fritidsboliger og naturbasert reiseliv kommunene uten å forringe natur- og kulturverdiene som reiselivsnæringen bygger på. For å nå dette målet skal nye fritidsboliger fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eller som fortetting av eksisterende byggeområder.

Kommuneplanens arealdel 2024-2034

Satsingsområder for fritidsbebyggelse

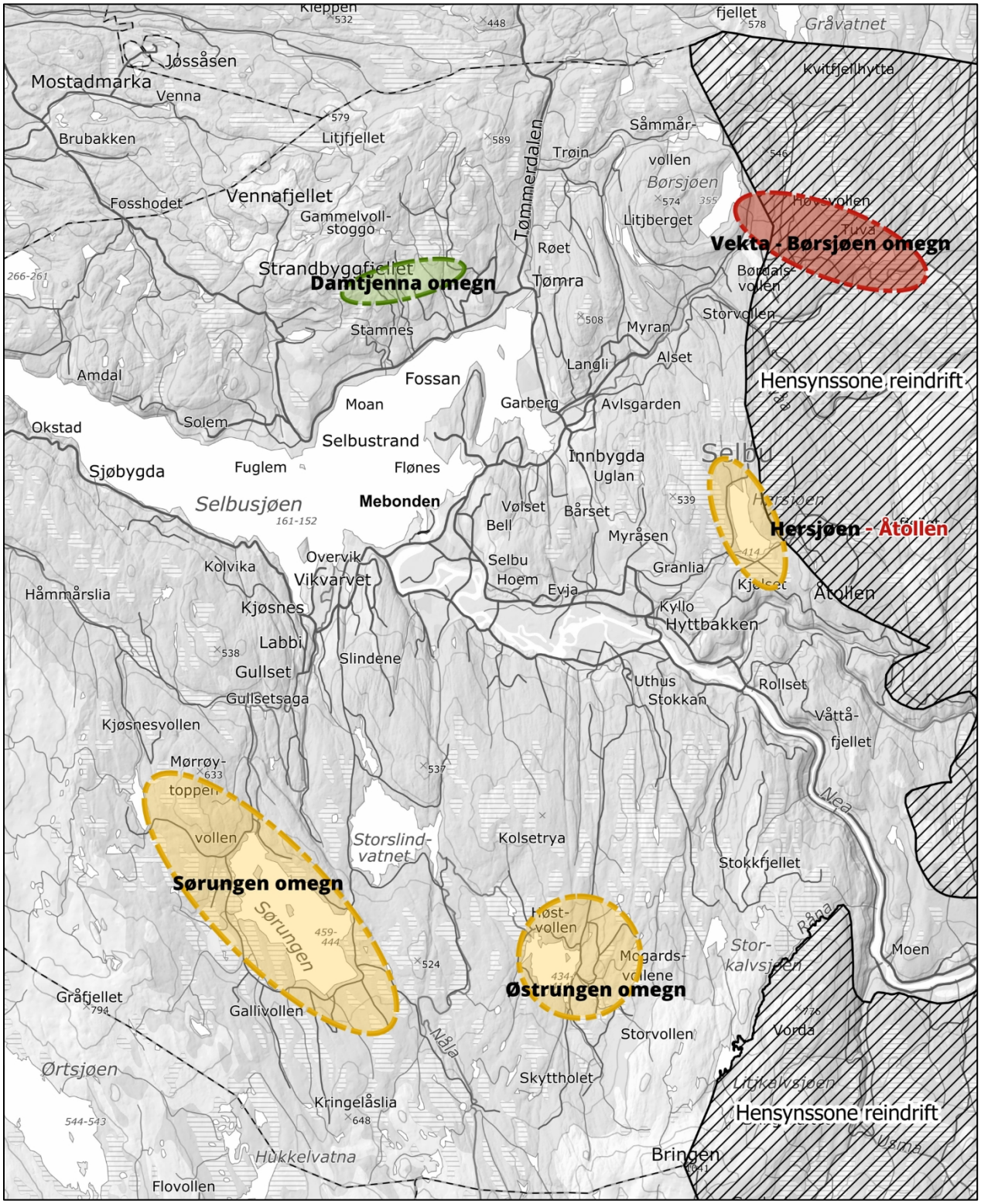
Med satsingsområder menes de områder som er primærområder for hyttebygging i Selbu kommune. Områdene ligger i nærhet til tur- og skiløyper, og har større etablerte hyttefelt med adkomstveg og infrastruktur.

I KPA 2014-2024 var følgende satsingsområder: Sørungen og tilgrensende areal, Østrungen og tilgrensende areal, Hersjøen - Åtollen og tilgrensende areal, og Vekta - Børsjøen og tilgrensende areal. Følgende områder er satsingsområder i KPA 2024-2034:

- I KPA 2024-2034 videreføres Sørungen og omegn, og Østrungen og omegn.
- Hersjøen - Åtollen får nytt navn: Hersjøen. Bakgrunnen for dette er at Åtollen ligger innenfor hensynssone reindrift, og det er ikke ønskelig at satsingsområder og hensynssonen skal overlappe.
- Satsingsområdet Vekta - Børsjøen og tilgrensende areal tas ut fordi det i hovedsak ligger innenfor hensynssone reindrift og har mer spredt hyttebygging.
- Damtjenna og omegn tas inn som nytt satsingsområde. Detaljplan Damtjenna hyttegrend ligger innenfor sone HC (sone for bygdanær fritidsbebyggelse), og er utenfor hensynssone reindrift.

Damtjenna og omegn har vinterbrøytet veg, det samme gjelder Sørungen og deler av Østrungen. Hersjøen har ikke vinterbrøytet veg, men på grunn av at dette er et veletablert område for bygging av fritidsboliger videreføres området som satsingsområde.

Vinterparkering for hytteeiere ved Hersjøen, Åtollen og Roltdalen er på Synnåsen (KU 298) og Selliåsen (KU 299). Parkeringsplassene er veletablerte, men er ikke vist med formål i tidligere KPA. Parkeringsplassene har fått riktig formål i plankartet. Foreslått formålsavgrensning åpner for noe utvidelse av parkeringsplassene.



Figur 1: Kartutsnitt som viser satsingsområder for fritidsbebyggelse.

Områdene er avmerket i kartutsnittet over. Sirklene viser områdenes omtrentlige avgrensning, men er ikke nøyaktige.

Ledige regulerte tomter:

Tallene er fra våren 2023.

Sted/satsningsområde	Godkjent i gjeldende reguleringsplaner
Sørungen og tilgrensede areal	157 tomter
Østrungen og tilgrensende areal	88 tomter
Hersjøen-Åtollen og tilgrensende areal	80 tomter
Vekta-Børsjøen og tilgrensede areal	46 tomter

I kommunens planverk (KPA og detaljplaner) er det 950 ledige hyttetomter, hvorav 663 er detaljregulerte, og 287 ligger som enkelttomter (sirkler) i plankart for KPA 2014-2024. Ca. 370 av de detaljregulerte ligger i kommunens satsingsområder (satsingsområder i KPA 2014-2024).

I KPA 2024-2034 er 180 av sirklene som legger til rette for spredt fritidsbebyggelse tilbakeført til LNFR (vist med framtidig LNFR i plankartet).

Flater med formål fritidsbebyggelse

Et av hovedgrepene i revideringen av KPA er å vurdere hvilke områder avsatt til fritidsbebyggelse som ikke skal videreføres i ny KPA. Antall dekar avsatt til fritidsbebyggelse er omtrentlig halvert i revidert plan.

KPA 2024-2034		KPA 2014-2024	
Nåværende	Framtidig	Nåværende	Framtidig
12 087 daa	440 daa	22 851 daa	8 121 daa
Sum: 12 527 daa		Sum: 30 972 daa	

Prosess med oppheving av eldre reguleringsplaner, og forholdet mellom KPA og reguleringsplaner

Plankartet for KPA 2014-2024 viste hvilke detaljplaner som fortsatt skal gjelde, ved at disse planområdene var markert med hensynssone «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Ifølge veileder for kommuneplanens arealdel (KDD 2022) er arealformål vist under sone for «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» et veiledende formål for hva detaljplanen regulerer. I KPA 2014-2024 er alle planområder som regulerer hyttetomter vist med formål fritidsbebyggelse under hensynssonen i utbyggingsområdene. Selv om detaljplanen regulerer store områder til LNFR.

Etter oppstart av revideringen av KPA, ble det igangsatt en planprosess for oppheving av eldre reguleringsplaner som regulerer hyttetomter i kommunen (også kalt planvask). Alle planer som er eldre enn 20 år, og regulerer fritidsbebyggelse, skal vurderes for å eventuelt oppheves. Dette gjøres i en parallell sak til KPA, med egne høringer og politiske behandlinger.

I KPAs bestemmelse § 1.1 *Virkninger av planen* er det sikret at kommuneplanens arealdel til enhver tid utfyller gjeldende reguleringsplaner, og at den gjelder foran ved motstrid. Bestemmelsen sikrer et unntak for områder detaljregulert til LNFR-formål, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, samferdselsanlegg, bevaring av historisk, antikvarisk eller kulturell verdi og naturvern. Bestemmelsen sikrer også et unntak for arealer detaljregulert til hyttetomter, med tilhørende anlegg (inkludert naustområder). I tillegg til disse formålene, er det sju detaljplaner som skal gjelde foran KPA ved motstrid. Disse er omtalt i vedlegg 1 *Planbeskrivelse*.

I områdene utenfor satsingsområder for fritidsbebyggelse, er arealer tidligere avsatt til fritidsbebyggelse i stor grad omdisponert til LNFR, også der det er vedtatte reguleringsplaner. I de tilfellene disse planene har ledige regulerte tomter som ikke er bebygd eller fradelt, vil det være motstrid mellom reguleringsplanen og KPA. Dette gjelder blant annet detaljplaner ved Litj- og Stor-Olemstjenna, Holmene, Vekta, Åtollen, Bangsetlia, Usmesjøen og Hornsjøan. Bebygde og/eller fradelte tomter beholder formålet fritidsbebyggelse.

Det er sikret i bestemmelse § 1.1 at ved motstrid mellom KPA og reguleringsplaner som regulerer fritidsbebyggelse, går reguleringsplanen foran. Dette gjelder kun de arealene i reguleringsplanen som er regulert til tomter for fritidsbebyggelse, ikke omkringliggende arealer, selv om disse arealene har formål fritidsbebyggelse. KPAs bestemmelser vil være utfyllende for disse planene. Bakgrunnen for dette plangrepet er at det er ønskelig at detaljplanene skal være gyldige, selv ved motstrid med KPA. Samtidig ligger de fleste av disse områdene utenfor satsingsområdene for fritidsbebyggelse, og det er derfor ikke ønskelig at det skal være mulig med fortetting i disse områdene. Derfor har de fått LNFR i ny arealdel. Det vil bety at tomter kan fradeles og bebygges i tråd med reguleringsplanen, men området kan ikke fortettes med flere tomter eller endres i større grad når arealene er avsatt til LNFR.

I satsingsområdene for fritidsbebyggelse har formålet for fritidsbebyggelse i stor grad blitt videreført som i KPA 2014-2024 under vedtatte reguleringsplaner, i tillegg til noen uregulerte arealer videreført og noen nye arealer er tatt inn. Det er også arealer tilbakeført til LNFR innenfor satsingsområdene, men dette er ikke i områder med vedtatt regulerte hyttetomter.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse

I likhet med KPA 2014-2024 består bestemmelsene for fritidsbebyggelse av generelle bestemmelser for formålet, samt bestemmelser for de ulike sonene for fritidsbebyggelse (HA, HB, HC).

I KPA 2014-2024 er kommunen inndelt i tre ulike soner for fritidsbebyggelse:

- Sone HA (fritidsbebyggelse innenfor hensynssone reindrift)
- Sone HB (fritidsbebyggelse mellom bygdanær fritidsbebyggelse)
- Sone HC (bygdanær fritidsbebyggelse).

Selbu kommunes vedtatte mal for bestemmelser for fritidsbebyggelse ligger til grunn for de generelle bestemmelsene for formålet. Maksimal høyde på gesims og møne, og maksimalt antall kvadratmeter for bebyggelsen, er videreført fra KPA 2014-2024.
I tillegg til bestemmelsene for formålet kommer de generelle bestemmelsene for alle formål i KPA.

Sone for bygdanære hytteområder (HC)

For å ivareta arealstrategiens punkt 4: klargjøring av hvilke områder som regnes som «bygdanære» hytteområder, foreslås ny avgrensing av sonen for bygdanær fritidsbebyggelse (sone HC).

<u>Sone HC (bygdanær bebyggelse) er retningsgivende for to temaer:</u>

- Etablering av fritidsbebyggelse:

Innenfor sone HC kan man regulere/bygge hytter av høyere standard, sammenlignet med fritidsbebyggelse utenfor sone HC. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse i sone HC stiller ikke like strenge krav til utforming av hyttene, og retningslinjene sikrer at ny fritidsbebyggelse primært skal tilkobles offentlig avløp. Og at vann og avløp til bebyggelsen dimensjoneres etter boligstandard.

- Bruksendring fra fritidsbolig til bolig:

I Selbu kommunes retningslinjer for bruksendringer av hytter til helårs bolig, stilles det krav til at fritidsboligen skal ligge «bygdanært» (i tillegg til en rekke andre kriterier). Grensen for sone HC vil fungere som grensen for hva som vil regnes som «bygdanært» i saker om bruksendring.

I KPA 2014-2024 går grensa hovedsakelig i bakkant av bygdanær bebyggelse og dyrkamark, mot skogsmark. Noen steder går grensa lengre opp i terrenget.

Grensa for sone HC videreføres i hovedsak fra KPA 2014-2024.

<u>Følgende er endringer for ny grense (endringene er vist i kart på side 9):</u>
Avgrensning Draksten, Amdal og Sjøbygda
Draksten, Amdal og Sjøbygda vurderes ikke for å være bygdanært. Sone HC tas ut. Fritidsbebyggelse som skal reguleres må følge bestemmelser for sone HB.

Avgrensing ved Damtjenna hyttegrend – Pundsåsen – Nord for Tømra
Ved Damtjenna følger ny grense for sone HC planområdet for detaljplan Damtjenna hyttegrend. Damtjenna hyttegrend ligger innenfor sone HC i KPA 2014-2024, og er regulert og opparbeidet som et høystandard hyttefelt. For at hyttefeltet fortsatt skal kunne fortettes gjennom en reguleringsendring/ny reguleringsplan med de samme reguleringsbestemmelsene som i dag, foreslås sonegrensen lagt rundt planområdet. Dette innebærer også at ved endring av reguleringsplan kan området foreslås som kombinert bolig og fritidsbolig, som kan åpne for etablering av eller bruksendring til helårs boliger.

Avgrensingen holdes nord for Pundsåsen og deler av Hølbekkvegen på grunn av formål i KPA

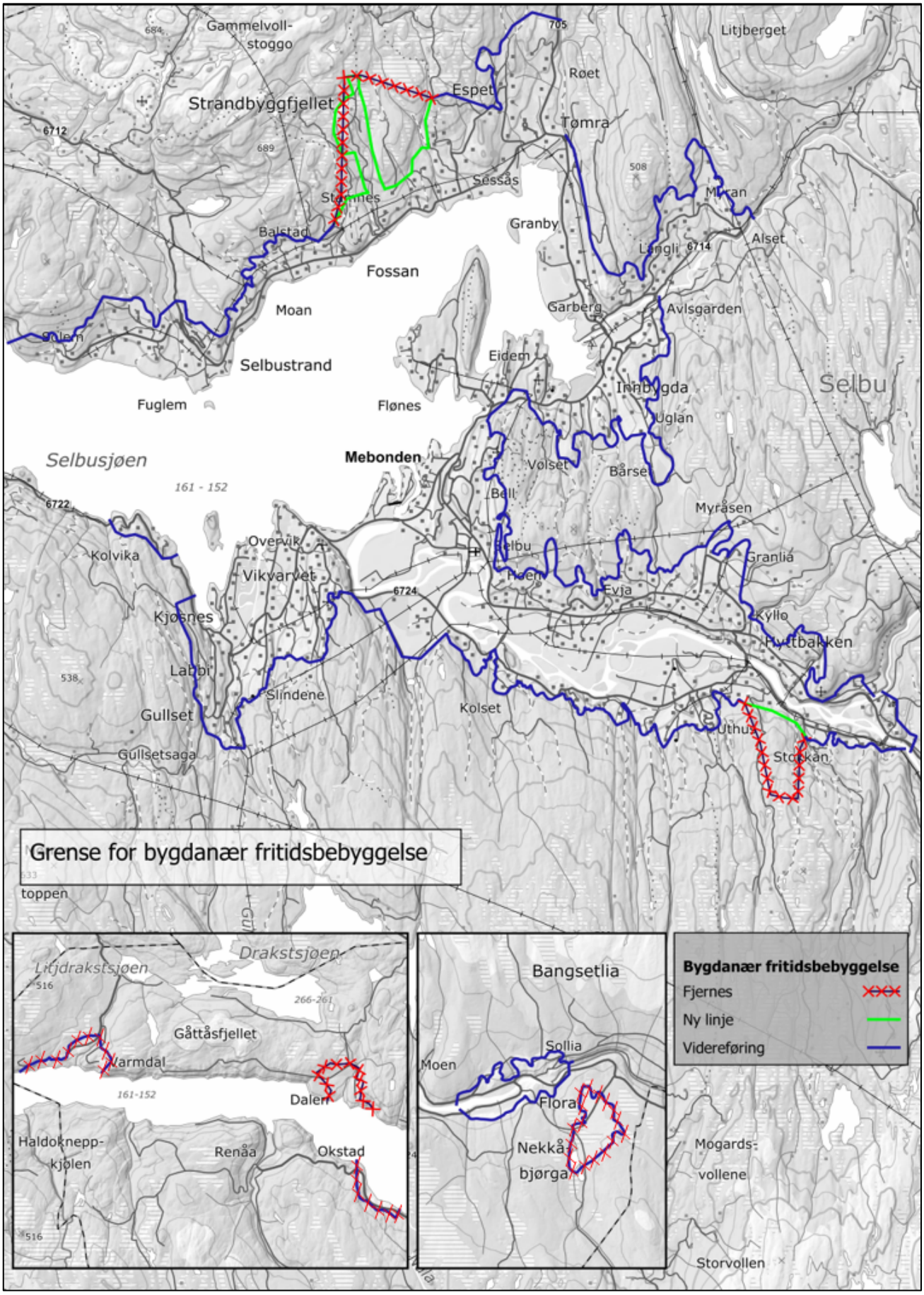
2014-2024 avsatt til kombinert bolig og fritidsbebyggelse. Samt innspill om nye arealer til samme formål i dette området i ny KPA.
Ny avgrensing nord for Espet og Tømra endres på grunn av at området er stort sett ubebygd, og uten arealformål for ny utbygging.

Avgrensning Innbygda (Veltet) og avgrensing Holtet
Avgrensning ved Veltet i Innbygda endres slik at grensen går nærmere Øver Innbygdvegen. Det er ikke aktuelt utbyggingsformål eller bebyggelse innenfor sonen i dette området.
Det samme gjelder for avgrensing på Holtet i Innbygda.

Avgrensing Berge, Velve, Marstad og Storåsen
Avgrensing nord for Berge, Velve, Marstad og Storåsen endres slik at grensen går nærmere bebyggelsen. Det er ikke aktuelle utbyggingsformål innenfor sonen i disse områdene.

Avgrensing Stokke
Avgrensing ved Stokke endres slik at grensen går nærmere bebyggelsen. Det er ikke aktuelle utbyggingsformål innenfor sonen i området. Området som foreslås tatt ut fra sone HC vurderes ikke som bygdanært.

Avgrensning Nekkåbjørga
Nekkåbjørga vurderes ikke for å være bygdanært. Sone HC tas ut.


Gammelvoll-
stoggo
Strandbyggfjellet
Espet
Røet
Tømra
Litjberget
Sessås
Stemnes
Balstad
Granby
Myran
Alset
Langli
Fossan
Moan
Garberg
Avlsgarden
Selbustrand
Eidem
Innbygda
Selbu
Fuglem
Flønes
Uglan
Selbusjøen
Mebonden
Vølset
Bårset
161 - 152
Bell
Myråsen
Overvik
Kolvika
Vikvarvet
Granlia
Evja
Kjøsnes
Kyllo
Hyttbakken
Labbi
Slindene
Kolset
Gullset
Uthus
Gullsetsaga
Storkan
Grense for bygdanær fritidsbebyggelse
toppen
Litjdrakstsjøen
Drakstsjøen
Gåttåsfjellet
Varmdal
Dalen
Haldoknepp-
kjølen
Renåa
Okstad
Bangsetlia
Sollia
Moen
Flora
Nekkå-
bjørga
Bygdanær fritidsbebyggelse
Fjernes
Ny linje
Videreføring
Mogards-
vollene
Storvollen

Private innspill til KPA 2024-2034

I forbindelse med revideringen av KPA har Selbu kommune mottatt flere innspill som gjelder fritidsbebyggelse. Vedtak i planutvalget mai 2023, begrenset arbeidet til ca. 100 innspill totalt for hele KPA. Totalt dreide 168 av innspillene seg om fritidsbebyggelse, av dette er 23 innspill om fritidsbebyggelse tatt med videre for konsekvensutredning. De fleste innspill om fritidsbebyggelse ligger innenfor satsingsområdene. I KPA 2024-2034 er det tatt inn fem nye områder med fritidsbebyggelse. De fleste ligger i tilknytning til allerede eksisterende hytteområder eller videreført arealformål fra KPA 2014-2024.

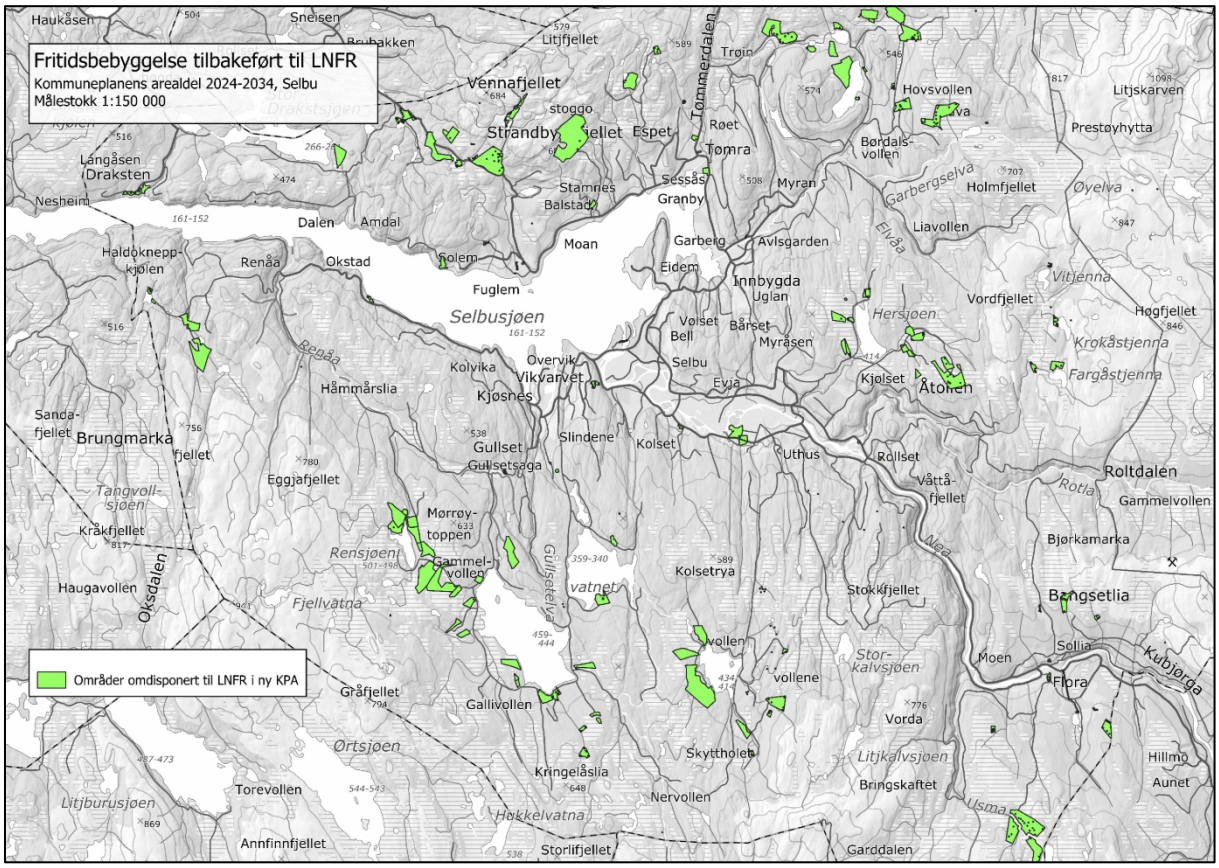
Videre følger oversikt over innspill som er oversendt fra private forslagsstillere om omdisponering til fritidsbebyggelse, som er foreslått tatt inn i KPA 2024-2034.

Innspill og sted	**Gnr/bnr**	**Størrelse**	**Fra formål i KPA 2014-2024**	**Til formål**
29 Strandbyggfjellet – Torsåsen - Kongslitjenna	21/1	157	LNFR-formål	Fritidsbebyggelse
137 Gråvassåsen	365/5	24 dekar	Fritidsbebyggelse med hensynssone reindrift og reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Fritidsbebyggelse
257 Hersjøen, Grimsmyra	103/6	42 dekar	LNFR	Fritidsbebyggelse
314 Østrungen, Høstvollen	129/1	112 dekar	LNFR og fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse
424 Slindvatnet	143/10	11 dekar	LNFR	Fritidsbebyggelse

Samlet vurdering

Det er store endringer for områder avsatt til fritidsbebyggelse i KPA 2024-2034. Bakgrunnen for dette er at revidert KPA skal ha områder avsatt til utbyggingsformål i områder som er realiserbare, og i tråd med kommunens ønskede arealutvikling.

Ved å tilbakeføre områder fra fritidsbebyggelse til LNFR ivaretar ny KPA naturområder i større grad. Planen åpner i mindre grad for å ta hull på nye områder, både nye hyttefelt og spredt fritidsbebyggelse. Antall dekar fritidsbebyggelsesformål er omtrent halvert i ny plan. Under vises en oversikt over arealer omdisponert fra fritidsbebyggelse til LNFR, i tillegg kommer spredte tomter for fritidsbebyggelse på 1 dekar (som er vanskelig å tyde i oversiktskartet).



Figur 2 Oversiktsbilde over arealer tilbakeført til LNFR fra fritidsbebyggelse

Områdene som er videreført og foreslått som nye arealer for fritidsbebyggelse ligger hovedsakelig i tilknytning til eksisterende infrastruktur og annen hyttebebyggelse.

Planen tydeliggjør hva som er satsingsområder for fritidsbebyggelse, og hva som regnes som bygdanær fritidsbebyggelse. Bestemmelsene stiller tydelige krav til utnyttelse, estetikk og terrengtilpasning.

På grunn av de ovenfornevnte argumentene vurderes de samlede konsekvenser for planområdet å være forbedret, sammenlignet med KPA 2014-2024.