

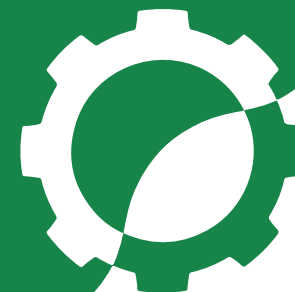


ORKLAND
KOMMUNE

Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel

Hovedutvalg forvaltning 10.03.2026 og 12.04.2026

Ingrid Voll





Frist for innspill var 01.03.2026

- Litt over 110 innspill
- Vi ba om å få innspill på ønsker om endringer og på ønsker om å beholde gjeldende planformål
- Ca 20 ønsker å beholde planstatus
- Mange innspill om å få mulighet til boligtomter og/eller bygge på fradelt tomt (Fossjåren og langs Hemnevegen fra Forvebrua og oppover)
- Næringsformål: Ett innspill som berører dyrkajord
- Datasenter i Snilldalen, innspill på to områder. Grøftet og tilplantet myr
- Ønsker om å øke utnyttingsgrad i hyttområder. I dag: Maks Bra 150 m², maks BYA 200 m². Ett sekundærbygg kan være annekst uten alle hovedfunksjoner (sov, kjøkken, bad)
-



Kommuneplanens samfunnsdel m/arealstrategi

- Høringsfristen var 1. mars
- Ingen kan fremme innsigelse til samfunnsdelen
- Mange regionale myndigheter/sectorinteresser har meninger om hva som bør være med/være nevnt i Orklands samfunnsdel



Neste gang, dvs i dag 14.04

- Gjennomgang av innspill til arealstrategi og arealdelen fra regionale myndigheter
- Fylkeskommunen har temadag om planvask 18. mars – vi var der
- Prinsipper og dilemmaer for planvasken, spes. Hytteområder



Statsforvalteren:

- Presiserer at flytting av matjord ikke kan brukes som begrunnelse for omdisponering
- Det er en vesentlig mangel at reindrift ikke er nevnt i samfunnsdel eller arealstrategi
- Spredt bebyggelse i LNFR-områder skulle vært tydeligere begrenset i arealstrategien
- Videre **fortetting i fritidsbebyggelse** må baseres på et kunnskapsgrunnlag om hvordan eksisterende fritidsområder påvirker reindriftsinteressene i Trollheimen Sijte. **Fritidsboligområder i nabokommunene må også inngå i vurderingen.** Vurder å ta ut noen av fritidsbebyggelsesområdene og sett en øvre ramme for totalt antall tillatte fritidsboliger.
- Savner konkretisering av byvekstavtale og nullvekstmål.



Direktoratet for mineralforvaltning

- Følgende områder for masseuttak er avviklet og bør tas ut av KPA:
- Svinsås/Halset (Regplan for Svinsås/Halset steinbrudd)
- Kårmo grustak (Regplan for del av eiendommen 132/1)
- Rønningen grustak (Regplan for Rønningen grustak og regplan for 98/1. Regulert til deponi for rene masser i 2019)
- I områder med gamle gruver bør kommunen vurdere om ny arealbruk kan komme i konflikt med gruveåpninger og avsluttede underjordsanlegg, og vurdere om gruveåpninger skal synliggjøres i plankartet.
- DMF anbefaler at Statens vegvesens håndbok V712 Konsekvensanalyser legges til grunn, da den beskriver metodikk for vurdering av mineralressurser i konsekvensutredninger.



Trollheimen Sijte

- Ønsker et tydeligere signal om vern av utmark, natur og beiteområder når det gjelder fritidsboliger. Ønsker tydeligere strategi for **fortetting** av fritidsboliger. Ønsker vern av beiteområder også i henhold til næringsarealer. Viser til rapporten "Felles kunnskapsgrunnlag for beitebruken i Trollheimen (2021)". Rapporten anbefaler *svært restriktiv fremtidig utbygging av fritidsbebyggelse innenfor hele utredningsområdet. Fra utmarksbeiteæringens ståsted vil full byggestopp være det beste*. Eget innspill til arealdelen:
- Vi ønsker i arealdelen:
 - -Ingen nye hyttefelt eller fortetting innenfor reindriftens primærområder.
 - -Ingen nye hyttefelt i randsonene. Ved eventuell fortetting av disse områdene, må det være en klar plan og strategi for dette arbeidet.
 - -Nei til vind-industri i, eller i nærheten av reinbeiteområde. -Større forutsigbarhet og helhetlig arealforvaltning.



NVE

- Arealstrategien bør skissere en retning på hvordan samfunnet skal tilpasse seg naturfare på lang sikt og i et endret klima
- NVE råder til å **sette av nok areal til å håndtere naturfare.**
- dere bør vurdere om det kan produseres fornybar energi når større utbyggingsområder planlegges. Dere bør også legge til rette for samlokalisering av virksomheter med energioverskudd og virksomheter med behov for energi.
- Vi har et klart råd om å markere areal som er utsatt for fare med hensynssoner i plankartet og å styre utbygging til trygge områder. (flom, erosjon, skred i bratt terreng, kvikkleireskred)
- Dersom kommuneplanen legger til rette for utbygging i aktsomhetsområder, må dere enten sette krav om reguleringsplan eller avklare om det er reell fare ved revisjon av arealdelen. Dette gjelder også LNFR-områder med spredt utbygging.
- **Ta hensyn til vassdrag og grunnvann, vernede vassdrag**
- Vurder om det kan legges til rette for mer fornybar energiproduksjon



Mattilsynet

- Savner fokus på drikkevannsforsyning

Vi viser til Mattilsynets veileder om økt sikkerhet og beredskap i vannforsyningen: NORVAR - AL Norsk vann og avløp BA

- Vi oppfordrer til at også planteskadegjørere nevnes enten i samfunnsdelen eller i temaplan. Planteskadegjørere er ikke alltid fremmede arter.



Sametinget

- Savner fokus på samiske interesser/perspektiv på samfunnsutviklingen. Trollheimen sijte har beiteområder i kommunen og det er kulturminner i kommunen. Viser til egen planveileder og anmoder kommunen om å ta den i bruk. Viser til at plan- og bygningsloven skal sikre naturgrunnet for samisk kultur, og medvirkning og dialog i planprosessen. Kommunen har konsultasjonsplikt. Viktig med konsekvensutredning og vurdering av samlet virkning for samiske interesser i forbindelse med arealdelen, og oppfølging av dette gjennom dialog og konsultasjon.
- I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel er det viktig at kommunen utreder og vurderer planforslagets konsekvenser og samlede virkninger for samiske interesser, herunder spesielt Trollheimen sijte. Det er også viktig at kommunen har dialog med reinbeitedistriktet om planen og tilbyr distriktet konsultasjoner om planforslaget og planens arealdisponeringer. Manglende utredninger av konsekvensene for naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv og manglende konsultasjoner med direkte berørte samiske interesser, er innsigelsesgrunn for Sametinget i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget, jf. plan- og bygningsloven § 5-4 tredje ledd.



Trøndelag fylkeskommune

- Fylkeskommunen støtter kommunens overordnede grep i arealstrategien
- Savner mer fokus på **byvekstvtalen og føringer for nullvekst**. Spredt bosetting må veies mot andre hensyn (bla. trafiksikkerhet) og begrenses.
- Vannforvaltning: Kommunen har ufullstendig kunnskapsgrunnlag. må legge til rette for **målrettet kunnskapsinnhenting**. Vannmiljø bør være sentralt tema gjennom hele planprosessen, eget innspill på dette tema til KPA. Positivt at KPS vektlegger klimatilpasning
- Akvakultur: Kommunen må vurdere muligheter for nye lokaliteter, det er ikke nødvendig at alle miljøforholdene er avklart i detalj i KPA



Statens vegvesen

- Viser til brev av 01.04.2025 (uttalelse til planprogrammet)
- Anbefaler å være varsom med videreutvikling av spredt bosetting
- Viser til nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging om at hovedtyngden av handelsvirksomhet, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor definerte og avgrensede tettsteder. Det må legges til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk



Forsvarsbygg

- På grunn av endret flymønster på Ørland flystasjon blir røde og gule støysoner endret. Disse sonene må tas inn i arealplankartet og gis nødvendige bestemmelser



Hytteplaner - kommunale eller private planer?

Meldal skiller seg ut ved at

Kommunen stod for regulering (Resdalen) av hytteområder fram til kommuneplanvedtak i 2010

- Fra 2010-2018– grunneiere leide inn plankonsulent, kommunen bistod med kartarbeid mm og planene ble behandlet som områdeplaner, dvs intet behandlingsgebyr å betale til kommunen

-

I de andre kommunen er det private som har fremmet privet reguleringsplanforslag. I Agdenes har kommunen bistått med endringer, for eksempel regulering av veier i hytteområdene.

I Snillfjord var det flere strandsoneplaner som ble lagt til grunn for byggeområdene.



Ett planvedtak gjelder inntil det kommer et nytt

- Kommunen er planmyndighet og kan vedta, endre og oppheve reguleringsplaner
- Kommunen er ikke erstatningspliktig overfor grunneier/utbygger så lenge det ikke er sendt inn byggesøknad/foreligger gyldig byggetillatelse. (Jf Overvikdommen)

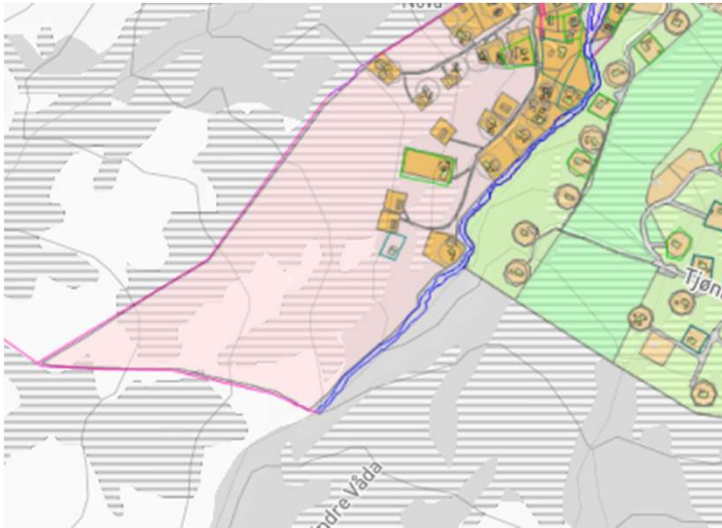
- Hans-Victor sin tur



Planvasken starta ved forrige og forrige (Orkdal) revisjon av KPA, eks:

Regulert område vises som LNFR i KPA og KPA går foran

- Reguleringsplan



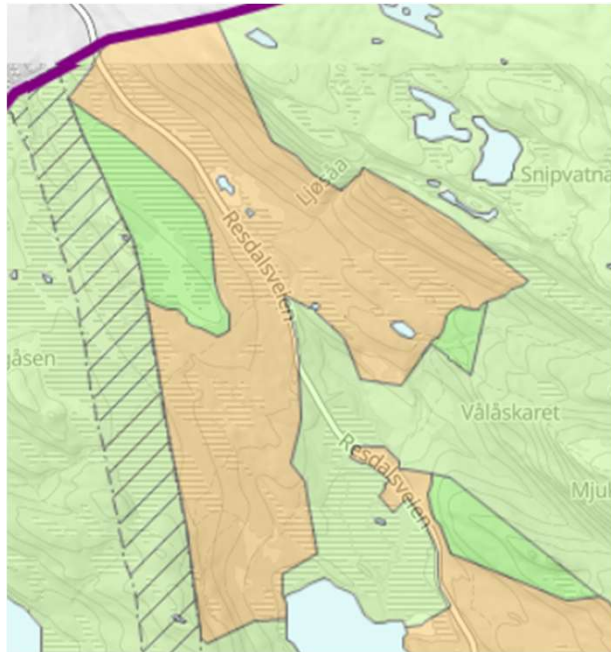
- KPA



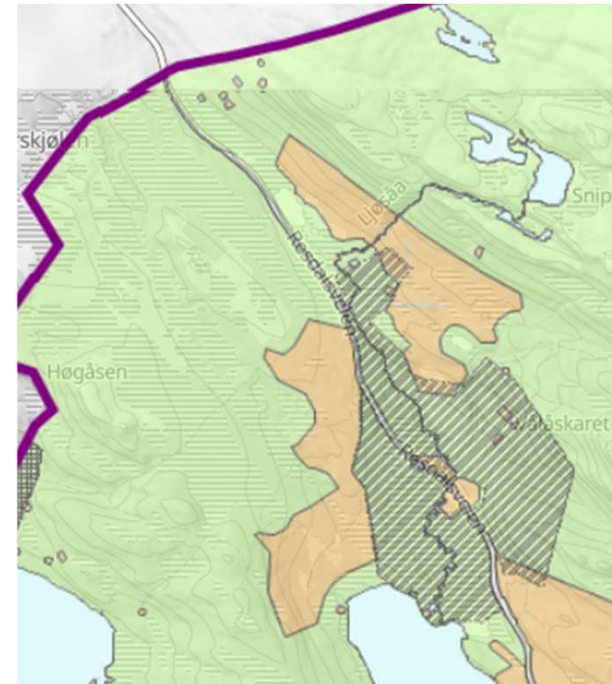


Reduserte byggeområder for fritidsbebyggelse (KPA for Orkland)

- Gammel KPA



- Gjeldende KPA





Hvor grundig skal vi vaske?

- Hva er rimelig «frist» etter planvedtak for å realisere hyttetomter, dvs fradele og/eller bygge?
- 10, 20 eller enda flere år?

-

Pbl § 12-4: Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest 10 år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområdet etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.



Hva er de viktigste hensynene i en planvask?

Vesentlige miljø- og samfunnshensyn som må vurderes i områder med tomtereserve

- Dyrka mark
- Nedslagsfelt drikkevann
- Reindrift (særverdiområder eller alle beiteområder?)
- Myr
- Biologisk mangfold (viktige og svært viktige naturtyper)
- Samfunnssikkerhet (flom, skred)
- Hensiktsmessig utbyggingsmønster (adkomst, avstand mellom hytter...)
- Eventuelle andre konflikter med ny KPA



Oppheving av plan eller KPA går foran?

KPA går foran:

- Regulerte tomter kan vises som enkelttomter og reguleringsplanens bestemmelser gjelder



- Tomter vi ønsker å vaske bort kan vises som LNFR – da går KPA foran regplan og tomtene kan ikke fradeles eller bebygges (noen få tomter ble overkjørt ved siste revisjon)
- Utfordring: Er ikke så lett å skjønne hva som egentlig gjelder for en eiendom



Oppheving av plan

- Oppheving av plan – bebygde tomter kan vises som LNFR spredt og ha bestemmelser som i regplan eller generelle for LNFR spredt
- Ubebygde tomter kan ikke fradeles og/eller bebygges
- Bebygde tomter kan utvikles innenfor rammene av bestemmelsene



Nytt plankrav som alternativ til vask?

For områder som er

- utbygd i strid med gjeldende plan
 - Viser utbygging på viktige naturtyper eller i myr eller i reinbeite osv
- Det stilles krav om ny regulering før nye tomter kan etableres eller nye hytter bygges