



KLÆBU KOMMUNE



© Foto: Johnny Nilssen, Klæbu kommune

Kommuneplan 2010 – 2021

Arealdel

Vedtatt av kommunestyret 09.06.2011

Kommuneplan for Klæbu 2010-2021, arealdelen - bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret:	09.06.2011
Arkivsak-dok.:	11/27-74
Arkivkode:	140

1. Innledning

Arealdelen består av:

- Plankart – juridisk bindende
- Bestemmelser – innrammet og nummerert tekst nedenfor – juridisk bindende
- Retningslinjer – vist som vanlig tekst i kulepunkter, uten rammer– ikke juridisk bindende
- Temakart – ikke juridisk bindende:
 - Hovedveger – viser behov for hovedveger og utbedringer.
 - Grenser for sentrumsareal, langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksareal

Det er i tillegg utarbeidet en egen planbeskrivelse som gjør rede for hvordan arbeidet er gjennomført, rammer for arbeidet og hovedinnholdet i planen. Videre inneholder den en konsekvensutredning av tiltak i arealdelen som ikke er med i tidligere vedtatte planer.

På det juridisk bindende plankartet er det skilt mellom ”nåværende” og ”fremtidig” arealbruk. ”Nåværende” betyr arealformål som inngår i tidligere vedtatt plan, mens ”fremtidig” ikke inngår i tidligere plan.

2. Felles mål og prinsipper for arealforvaltningen

Følgende mål og prinsipper skal ligge til grunn for utnyttning og vern av arealer i kommunenⁱ:

- Boligbygging og vekst tilpasses mulighetene for utvikling av et godt tjenestetilbud
- Folketilveksten styres til tettstedene Klæbu og Tanem, med særlig vekt på å legge til rette for utvikling av sentrum
- Boligutbygging prioriteres med bakgrunn i retningslinjene i Interkommunal arealplan
- Tett utnyttning av sentrum og de mest sentrumsnære areal
- En restriktiv holdning til spredt utbygging
- Sammenheng mellom utbygging av bolig-/næringsområder og infrastruktur
- Tiltak som kan hindre gode vegløsninger må vente til traseene er fastlagt
- Samordnet og felles parkering i sentrum
- Tilstrekkelig med areal og forutsigbare rammer for utvikling av nærings- og offentlig virksomhet
- Kultur, handel og servicenæringer lokaliseres til sentrum, arealkrevende næring langs Fv 704
- Hensynet til bomiljø skal veie tungt ved utvikling av virksomhet og aktivitet

ⁱMålene og prinsippene er overordnede føringer for arealdelen, ikke juridisk bindende bestemmelser

- Barn og unges interesser skal ivaretas i planer og planprosesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer – bl.a. legges Norsk institutt for by- og regionforsknings anbefalte plankrav til lekearealer til grunn i planleggingen
- Hensynet til universell utforming må ivaretas i plan- og byggesaker
- Allmennhetens tilgang til friluftsområder skal sikres, og det skal legges til rette for attraktive turområder
- Nasjonale føringer for jordvern, verdifulle kulturlandskap og naturmangfold

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1 Plankrav, rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, 4, 8

1. Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samt fradeling til slike formål, er arbeid eller tiltak ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan
2. Nye masseuttak og oppfyllingsområder (områder for råstoffutvinning) som er over 4 dekar, eventuelt medfører uttak over 12000 m³, skal reguleres
3. Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom egen kommunedelplan og reguleringsplan, jf. hensynssone for båndlegging
4. Rekkefølgekrav:
 - a) Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før teknisk infrastruktur og grønstruktur er etablert
 - b) Følgende nye områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før ny Fv 704 er bygd fram til områdene:
 - Område for bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
 - Utvidelse av områder for næringsbebyggelse, N2 og N3, nord og sør for regulert område, Tulluan
 - c) Nærmere krav til rekkefølge avklares i reguleringsplan
5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid:
 - a) Grunnforhold i områder for bebyggelse og anlegg under marin grense.
 - b) Viltets leveområder og trekkveger mellom Vassfjellet og Nidelva, som grunnlag for regulering av følgende nye områder:
 - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
 - Næringsbebyggelse N2 og N3, Tulluan
 - Råstoffutvinning R1 (Øvre Tanem), R2 (Øvre Forset), R3 og R4 (Tulluan)
 - c) Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom kommunedelplan før regulering av
 - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
 - d) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Retningslinjer:

- Kommunen kan kreve at utbyggingsavtale inngås, jf. prinsippvedtak fattet av kommunestyret 15.11.2007
- For konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg for Klæbu sentrum og Hallset-området gjelder vedtekt om tilknytningsplikt, vedtatt av kommunestyrets 25.06.2009
- Estetiske retningslinjer for sentrumsområdet, vedtatt av kommunestyret 27.09.2007, ligger til grunn for behandling av enkeltsaker i området

Det vises for øvrig til bestemmelser i kap. 4 om mindre tiltak som ikke krever plan, og bestemmelser for hensynssoner i kap. 6, med egne krav til planlegging og konsekvensutredning.

3.2 Generelle bestemmelser og retningslinjer – bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5

3.2.1 Bebyggelse og anlegg – Øvre Tanem m.m. (BA1)

Retningslinjer:

- Området benyttes til forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger

Arealbruken i området skal avklares i kommunedelplan for Fv 704 og reguleringsplan, jf. rekkefølgekrav i kap. 3.1, og hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

3.2.2 Boligområder

Retningslinjer for omfang, fordeling m.m.

- Med utgangspunkt i en ramme på 60 nye boliger pr. år i tidsrommet 2011-2021 legges følgende fordeling til grunn for videre regulering og inngåelse av utbyggingsavtaler i planperioden:

Område, felt	Ant. boliger
Tettbebyggelse	
Gjellan/Trøåsen	300
Hallset-området	100
Sentrum (Holthegården m.m.)	60
Fortetting og mindre prosjekt ved sentrum, f.eks. Granmo, utvidelse av Haugamyra (B3)	60
Tanem – regulerte områder og Langmo (nytt) prioriteres	80
Sprede felt og enkelthus	
Moen, Hyttfossen	20
Mindre felt – Fjærem, Søråsen, Brøttemsåsen	20
Soner for spredt utbygging	15
Eventuell spredt utbygging gjennom dispensasjon	5
Sum	660

- Kleiva
 - Utbygging forutsettes ikke igangsatt i planperioden, men området er aktuelt som framtidig boligområde, jf. bestemmelse for hensynssone i kap. 6
 - Spørsmålet om tidspunkt for igangsetting tas opp på nytt ved neste revisjon av kommuneplanen
 - Vegføring/adkomst vurderes i sammenheng med planlegging av ny trase for Fv 704
- Variert boligsammensetning
- Utbygging gjennomføres i hovedsak av private

Retningslinjer for fortetting

Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2:

- Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnytningsgrad

- Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger
- Trafikksikkerhet
- Solforhold, utsikt og innsyn
- Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Planen gir muligheter for bygging av fritidsbebyggelse innenfor følgende områder:

- 3 felt for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3)
- Sone for spredt bebyggelse på nordsida av Selbusjøen, jf. kap. 5.1 (SBFN1)
- Område for kolonihager, Grendstad
- Områder for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5)

Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3), jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

1. Innenfor feltene tillates i alt bygd inntil 100 fritidsboliger
2. Hver tomt kan være inntil 1 dekar
3. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett og renseanlegg for det enkelte felt

Bestemmelser for område for kolonihage, Grendstad, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

4. Innenfor området tillates inntil 6 parseller
5. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minimum 30 m
6. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m²
7. Ved innlegging av vann i bebyggelsen må godkjent avløpsløsning foreligge

- Områder for kolonihager kan også vurderes i andre områder, gjennom reguleringsplan eller søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Bestemmelser for areal for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

8. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg.
9. Områdene bygges ut i følgende rekkefølge:
 - a. Område F4
 - b. Område F5

- Utbyggingstakt og ansvar for bygging av infrastruktur avklares gjennom utbyggingsavtale.

3.2.4 Sentrumsformål

Sentrumskjernen er avgrenset på plankartet, og i hovedsak vist som sentrumsformål. Et område utenfor sentrumskjernen, ”ytre sentrum”, og langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruk/grøntareal, framgår av eget temakart. Områdene er allerede regulert.

Bestemmelsene og retningslinjene vil dermed kun ha betydning for reguleringsendringer og videre detaljregulering.

Bestemmelser for sentrumskjernen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Sentrumskjernen skal benyttes til besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet, dvs. forretninger, service og kontor
2. Boliger kan tillates over 1. etasje, men ikke utgjøre mer enn 50 % av ny utbygging (BRA)
3. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=35 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
4. Maksimalt 35 % av tomtearealene kan benyttes til bakkeparkering

Retningslinjer for sentrumskjernen:

- Bygningene bør henvende seg til Fv 885/Tine Bugges veg, og danne vegger i gaterommet
- Parkering bør samles, helst i parkeringskjellere eller parkeringshus

Bestemmelser for ”ytre sentrum”, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

5. Området skal benyttes til virksomhet som f.eks. offentlige kontorer/institusjoner, kulturlokaler og bedrifter, hovedsakelig arbeidsplassintensiv/besøksintensiv virksomhet, samt til boliger
6. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=25 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
7. Kravet til minimum utnytting gjelder ikke areal for skole og barnehager

Retningslinjer for ”ytre sentrum”:

- Ny avlastningsveg nord for sentrum gjør areal sør for denne aktuell til næringsformål på lang sikt (etter kommuneplanperioden)

3.2.5 Offentlig/privat tjenesteyting

Bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Flerbruksanlegg skal ligge i tilknytning til skole, parkering, transportmuligheter m.m., og dekke flere funksjoner enn kun idrettsaktivitet
2. Ved regulering av nye boligområder skal tilrettelegging av barnehager vurderes
3. Barnehager skal sikres god tilgang til grøntområder, og strategisk plassering i forhold til veg

Retningslinjer for lokalisering av offentlige bygg og anlegg

- Skoler lokaliseres ut fra hvor elevene bor
- Ny barneskole bygges i sentrum (Sletten), jf. vedtatt reguleringsplan
- I første del av planperioden startes utredningsarbeidet rundt framtidig ny idrettshall/ flerbrukshall. Her gjennomgås: behov, formål, volum og arealbehov, kommunikasjonsforhold, alternative tomtevalg, og kostnadsvurdering.
- Offentlige bygg bør være tilgjengelig ”hele døgnet”
- Det utarbeides en barnehageplan som behandler prinsipper og mål for samlet framtidig barnehagekapasitet i Klæbu, jf. bestemmelse nr. 2 og 3 ovenfor:
 - Etablering av barnehager på Tanem, i Lauvåsen og Gjellan/Trøåsen skal inngå i planen
 - Utbygging av barnehage på Tanem oppvekstsenter bør også vurderes i forbindelse med utbygging av skolen på området
 - Initiativ til private barnehager på andre egnede tomter vil bli vurdert positivt
- Utbygging innenfor pleie og omsorg:
 - De langsiktige utfordringene, med et økende antall brukere av omsorgstjenester, krever et mer mangfoldig tjenestetilbud
 - Servicesenteret bygges ut
 - Det bygges mindre frittstående enheter tilpasset behov i offentlig eller privat regi
 - Det tilstrebes interkommunale løsninger for barn/ungdom eller voksne med særlig store pleiebehov
 - Arealbehovene dekkes innenfor avsatte areal for tjenesteyting og boliger

3.2.6 Råstoffutvinning

Bestemmelser for uttak av masser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

1. Viktige masseforekomster må ikke bygges ned eller varig båndlegges på annen måte
2. I områder med usikre eller mindre verdifulle ressurser må utbyggingstiltak vurderes opp mot hensynet til ressursenes verdi, og ressursenes nytte ved gjennomføringen av tiltaket
3. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelse av ressursene før tiltak tillates
4. Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt
5. Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-22.00 – for øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser
6. Ved videre regulering på Tanem etableres et tilstrekkelig bredt grønt belte sør for bebyggelsen, før nye uttak på eiendommen Øvre Tanem, jf. grønnstruktur vist på plankartet
7. Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til etappeinndeling, terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
8. Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan
9. Hensyn til miljø/biologiske verdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.

10. Område for råstoffutvinning, Tulluan, nåværende uttak og R3 ferdigstilles før oppstart av område R4

Uttak av masser – retningslinjer

- Holdninger til tiltaket avklares tidligst mulig, gjennom informasjon, innhenting av innspill og politiske signaler før arbeidet med en konkret reguleringsplan starter
- I eller nært opp til viktige masseforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, institusjoner m.m.
- Ved planlegging av uttak vurderes bl.a. hvilke typer anlegg som bør tillates, plassering av disse innenfor det enkelte område, samt adkomststrase
- Når forholdene tilsier det, bør områder for uttak og oppfylling av masser legges til rette for framtidig utnytting til næringsformål.
- Konsekvensene for berørte landbruksareal vurderes nøye
- Det gjennomføres tett kontroll med at vedtatte planer og tillatelser følges

Bestemmelser for oppfylling, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

11. Bestemmelser for uttak av masser, nr. 4-9, gjelder også oppfylling
12. Før godkjenning av plan eller søknad som berører kvikkleiresoner, må det dokumenteres at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt
13. Det settes krav om oppfylling med rene masser

Oppfylling – retningslinjer

- Ved behandling av reguleringsforslag legges det vekt på å begrense antall oppfyllingsområder som er i drift samtidig. Planen er basert på at det kan være behov for 1 større og 1-2 mindre oppfyllingsområder samtidig på hver side av Nidelva.
- Oppfylling kan vurderes der dette ut fra faglige vurderinger kan bidra til stabilisering av kvikkleireområder

3.2.7 Næringsbebyggelse

Bestemmelser for områder for næringsbebyggelse – rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Områder for næringsbebyggelse, Tulluan, skal bygges ut i følgende rekkefølge:
 - a. Område som inngår i vedtatt reguleringsplan
 - b. Område N2, nord for regulert område
 - c. Område N3, sør for regulert område

Retningslinjer

Det legges til rette varierte muligheter for etablering av næringsvirksomhet:

- Tulluan
 - Området er godt egnet til arealkrevende virksomhet, som lager/distribusjon og produksjon – det bør ikke være sterke begrensninger på hvilke typer virksomheter som kan etableres
 - Skjerming etableres mot nærliggende boligarealer

- Av hensyn til utvikling av et attraktivt skisenterområde bør offentlige vegger skjermes mot bygninger og anlegg som kan virke skjemmende
- Boligbygging bør ikke legge hindringer for utvikling av næringsarealene
- Kommunen vil være en aktiv aktør i interkommunalt samarbeid om næringsareal
- Tiltak knyttet til landbruket og annen spredt næringsvirksomhet behandles liberalt og støttes positivt, særlig der vann- og avløpsnett er tilgjengelig, der utnytting av spesielle naturforhold gir fortrinn, eller hensynet til utvikling av eksisterende virksomhet tilsier det

Når det gjelder næringsareal i sentrum, vises det til kap. 3.2.4 om sentrumsformål.

3.2.8 Idrettsanlegg

Retningslinjer

- Arealer som omfattes av Park- og idrettsplan skal inngå som del av kommuneplanen
- Ny idrettshall/flerbrukshall – jf. kap. 3.2.5
- Golfbane – Eventuell utvidelse av golfbanen på eiendommen Ulsetsanden bør skje på samme side av Fv 885
- Anlegg for motorsport – Konsekvensene av slike anlegg har et omfang som gjør det nødvendig å se disse i en regional sammenheng. Siden det nå arbeides med et større anlegg i Skaun, anses behovet i Klæbu til ikke å være stort. Eventuelt små anlegg og midlertidige aktiviteter bør i tilfelle vurderes gjennom dispensasjon.

3.2.9 Grav- og urnelunder, kirkebygg

Avsatt areal til utvidelse av Klæbu kirkegård omfatter arealreserver for minst 20 år.

Retningslinjer

- I videre planlegging bør bl.a. vurderes minnelund for alle religioner representert i Klæbu, og bruk av kremering og urne
- Det skal påbegynnes planarbeid for ny grav- og urnelund som ikke ligger på dyrkamark
- Kirkebygget har klare begrensninger ved store arrangementer, spørsmålet om nytt kirkebygg tas opp ved neste revisjon av kommuneplanen
- Menighetsrådet og kommunen vil samarbeide om å finne formålstjenlige arealer til rådets arbeid

3.3 Generelle bestemmelser og retningslinjer – samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4

Bestemmelser for samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Gang- og sykkelveger må bygges ut parallelt med områder for boliger og næringsbebyggelse

Retningslinjer

- Vekst i folketallet og utvikling av næringsvirksomhet, herunder drift av massetak, vil gi økt aktivitet og transport – dette medfører stort behov for å ruste opp vegnettet, ut av og inn i kommunen, og internt
- Det utarbeides en kommunal vegplan, med sikte på utredning og utarbeidelse av egne planer for hvert prioritert prosjekt, jf. temakart – følgende vegforbindelser er særlig viktig, i prioritert rekkefølge:
 1. Fv 704 Sandmoen – Tulluan
 2. Fv 921 Tanem – Klæbu sentrum
 3. Fv 885 Klæbu sentrum – Amunddalen – Trondheim
 4. Avlastningsveg til Klæbu sentrum.
 5. Vegforbindelsene mot E6, Ler
- Tilrettelegging for å øke og trygge bruk av sykkel som transportalternativ utredes
- Det legges til rette for utvikling av kollektivtilbudet, slik at en større andel av arbeidsreiser og andre reiser foregår med buss
- Det utvikles et nytt kollektivknutepunkt på Tanem, sør for kryss Fv 704/Fv 921, jf. kap. 3.2.1

4. Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan

Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1:

1. Deling av boligtomter og bygging av nye boliger kan tillates i regulerte boligområder når formål og utnyttingsgrad i vedtatt plan ikke overskrides, og bebyggelsens karakter ikke endres
2. Deling av parseller innenfor område for kolonihager, Grendstad, skal fastlegges samlet, men krever ikke utarbeidelse av reguleringsplan

Nærmere retningslinjer for fortetting går fram av kap. 3.2.2, mens øvrige bestemmelser og retningslinjer for kolonihager går fram av kap. 3.2.3.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål

5.1 Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse

Bestemmelser om omfang, lokalisering m.m., jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2:

1. Innenfor område SB1 (Bostad m.m.) tillates inntil 10 nye boliger i planperioden
2. Innenfor område SBFN1 (Selbusjøen) tillates inntil 5 nye boliger eller næringsbygg, eller kombinerte boliger/næringsbygg, og 5 fritidsboliger i planperioden
3. Spredt næringsbebyggelse innenfor sone SBFN1 ved Selbusjøen kan ha et samlet bruksareal på 300 m² pr. eiendom, med tomtestørrelse inntil 2 dekar
4. I tilknytning til det enkelte bolighus kan det tillates 1 bileilighet
5. Ny bebyggelse forutsettes lokalisert nært eksisterende
6. Det kreves reguleringsplan dersom et nytt bolighus, fritidsbolig eller næringsbygg medfører at det oppstår husgrupper med 4 eller flere enheter
7. Utbygging skal ikke foregå på dyrka mark
8. Ny bebyggelse skal etableres minimum 100 m fra driftsbygninger/gårdstun, og adkomst til bebyggelsen forutsettes lagt utenfor gårdstun
9. Kulturlandskapskvaliteter må ivaretas, jf. hensyn og kvaliteter som er nevnt i planbeskrivelsen og Fylkesmannens prosjekt "Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"
10. Ny bebyggelse må ikke lokaliseres i områder med naturmangfold av nasjonal eller regional verdi
11. Ny bebyggelse og tilhørende tomter må plasseres minst 20 m fra vassdrag vist på N50-kart
12. Det må foreligge godkjent avløpsløsning før utbygging tillates. Felles ledningsnett og renseanlegg må være etablert i den utstrekning vedtatt hovedplan for avløp krever dette.

Retningslinjer

- Adkomst til friluftsområder ivaretas
- Kårhus bør ikke tillates fradelt
- Tiltakshaver dekker utgifter til vann- og avløpsanlegg, jf. prinsippvedtak i kommunestyret 23.09.2010

For områder som ligger innenfor kvikkleiresoner – se kap. 6.

5.2 100 m-beltet langs vassdrag

Bestemmelser for områder langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5:

1. For områder langs Nidelva, og på sørsida av Selbusjøen, er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand
2. For områder langs Selbusjøens nordside er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand

Retningslinjer

- Oppføring av naust, brygger o.l. ved Selbusjøen kan vurderes med grunnlag i søknad om dispensasjon fra kommuneplanen – behovet for slike anlegg skal i størst mulig grad dekkes samlet eller felles for flere eiendommer
- Ny næringsbebyggelse på Selbusjøens nordside kan vurderes med grunnlag i forslag til reguleringsplan – virksomheten må ha sin basis i naturressursene i området
- Behov for normalisering av regelverk mellom Selbu og Klæbu kommuner for Selbusjøen; prosess rundt felles regelverk for sjøen og strandsonene igangsettes

6. Hensynssoner

På plankartet er avsatt følgende typer hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8:

- Faresone – kvikkleireområder
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (av hensyn til planlegging av Fv 704)
- Sone for områder som er båndlagt etter andre lover – nedslagsfelt for drikkevann (Jonsvatnet), lov om naturvern (Langåskjølen), lov om kulturminner (Tanemsåsen)
- Soner med krav om felles/videre utredning og planlegging (gjennomføringssoner)
- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Bestemmelser for faresone, kvikkleireområder, og gjennomføringssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 pkt. a og e:

Kvikkleireområder:

1. Innenfor kvikkleiresoner som går fram av rapport av 15.06.2005 fra NGI (Norges Geotekniske Institutt), tillates ikke utbygging før det foreligger dokumentasjon på at grunnen i området er tilstrekkelig sikret mot skred
2. Små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates innenfor kvikkleiresoner når tiltaket ikke har negativ påvirkning på stabilitetsforholdene, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, kap. 4.5 (tiltakskategori K1)

Gjennomføringssoner:

3. **Hallbekken/Nideng, H800_24** – før området kan vurderes til deponi/næringsbebyggelse, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser – området utredes parallelt med Fv 704
4. **Råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem, H800_25** – det skal utarbeides kommunedelplan/ områdeplan, samordnet med kommunedelplan for Fv 704, før detaljregulering eller tillatelse til tiltak innenfor områder for framtidig bebyggelse og anlegg
5. **Kleiva, H800_26** – området skal vurderes til boligformål ved neste revisjon av kommuneplanen
6. **Område H800_27, nord for Brannåsen, Tanem** – området skal vurderes til oppfylling gjennom utarbeidelse av reguleringsplan

Retningslinjer:

- Som grunnlag for vurdering av tiltak i kvikkleiresoner foreligger Retningslinjer nr. 1/2008 fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)
- Kvikkleiresonene Litjugla og Klæbu er prioritert med hensyn til undersøkelser og sikring
- Det må også vises aktsomhet ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor øvrige områder under den marine grense, dvs. ca. 175 moh – kommunen har anledning til å kreve geoteknisk vurdering
- Ved utarbeidelse av kommunedelplan/ områdeplan for råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem forutsettes det at de private aktørene og lokalbefolkningen deltar i plan- og utredningsarbeidet