

Kommuneplanens arealdel 2025 -2037

NOTAT

Arealregnskap

Arealnøytralitet

Arealstrategi

(FORSLAG TIL) HØRINGSUTKAST

Januar 2025



Innhold

1. Forord	2
2. Naturavtalen	2
3. Nasjonale forventninger	2
3.1 Gjeldende SPR og RPR (Lovdata)	3
4. Regionale føringer	4
5. Namdalsstrategien	4
6. Kommunal planstrategi	5
7. Planprogram til kommuneplanens samfunns- og arealdel	6
8. Kommuneplanens samfunnsdel	6
9. Kommuneplanens arealdel	6
10. Øvrige aktuelle planer som legges til grunn i forbindelse med revisjon av arealdelen	7
11. Arealregnskap	8
11.1 Oversikt over hyttetomter	9
11.2 Oversikt over næringsareal	10
11.3 Oversikt over boligtomter	10
12. Arealnøytralitet	13
13. Arealstrategi	14
13.1 Arealressurser	14
13.2 Langsiktig arealbruk	16
Næringsareal.....	16
Areal til boligformål.....	16
Areal til fritids-/hytteformål.....	17
Arealer avsatt til andre formål i gjeldende arealdel og som ikke er nevnt særskilt i planstrategien 2024-2027.....	18
14. Overhalla kommunes arealstrategi	22
Kilder:	23

NOTAT

Arealregnskap – Arealnøytralitet – Arealstrategi

1. Forord

I notatet gis det først et sammendrag av hvilke rammer, føringer og sammenhenger det er mellom regjeringens nasjonale forventninger, regionale føringer, Namdalsstrategien, kommunens planstrategi, planprogram og kommuneplanens samfunns- og arealdel – sett opp mot **kommunens langsiktige arealbruk og arealstrategi**.

Notatet er en del av kunnskapsgrunnlaget til konsekvensutredningen (KU). KU er mer utfyllende og viser kommunens egne føringer på en del av punktene; planprogram, kommunens samfunns- og arealdel, planstrategi, samt kommunestyrets føringer for arbeidet med revisjon av arealdelen.

I utheva bokser er det gitt en kort oppsummering av kommunens framdrift og status.

2. Naturavtalen

Medlemslandene i Konvensjonen for biologisk mangfold (CBD) samlet seg om en naturavtale i desember 2022. Norge har hatt en sentral rolle i forhandlingene, og har sluttet seg til avtalen.

[Naturavtalen](#) som ble besluttet i Montreal inneholder både målet om at minst 30 % av land og hav på jorden skal bevares innen 2030 og målet om at all natur skal forvaltes bærekraftig. Den har også en gjennomføringsmekanisme med flere elementer som baserer seg på Norges forslag. I avtalen er det også et mål om at 30 % av naturen som i dag er ødelagt skal restaureres innen 2030, og de rike landene har gått sammen om et globalt mål om 200 milliarder dollar i naturfinansiering fra alle kilder, hvorav 20 milliarder dollar av dette skal være overføringer fra industriland til utviklingsland innen 2030.

3. Nasjonale forventninger

Hvert fjerde år skal det utarbeides et dokument med [nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#). Dette skal følges opp i både regional og kommunal planlegging.

Et viktig mål for de nasjonale forventningene er å bidra til å fremme en bærekraftig utvikling.

Forventningene er i stor grad rettet mot arealplanleggingen, men er også relevant for samfunnsdelen.

Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling.

Plan- og bygningsloven har bærekraftig utvikling som hovedformål, og har stor betydning for blant annet jordvern, naturmangfold, klima, kulturmiljø og samfunnsutvikling.

«Kommunene sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

» Ved planrevisjoner er det viktig å vurdere om arealer som tidligere har blitt avsatt til formål som innebærer omdisponering av dyrka jord, men som ennå ikke er utbygd, skal tilbakeføres til landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsformål. Mulighetene for å ivareta dyrka jord henger også sammen med det regionale utbyggings- og transportmønsteret. Jordvern hensyn er derfor et viktig tema i den regionale planleggingen, for eksempel ved at det utarbeides en regional jordvernstrategi.»

Klimaendringene og tap av natur er blant de viktigste samfunnsutfordringene vi må løse. Lokaldemokratiet har etter plan- og bygningsloven et stort ansvar for arealbruk som fremmer bærekraftig utvikling. I utgangspunktet er det kommunene som bestemmer hvordan landets arealer skal brukes og reguleres, arealer vi må se på som en begrenset ressurs.

I regjeringens "[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#)", under kapittelet om helhetlig planlegging for å nå klima- og miljømålene, står det følgende:

«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov. Det er da viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle.»

Planvask handler om å endre eller fjerne allerede vedtatte reguleringsplaner for å ta vare på naturen.

[Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser](#) konkretiserer de nasjonale forventningene og markerer nasjonal politikk på viktige områder.

3.1 Gjeldende SPR og RPR (Lovdata)

- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#)
 - Byggeforsbud i 100-metersbeltet (retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
 - Reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning, effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging,
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
 - Samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling, utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)
 - Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
 - Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)
 - Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:
 - vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,
 - andre deler av nedbørfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

- Statlige planretningslinjer for klima og energi var til høring fram til 12.juni. De er ikke vedtatt per 11.12.24. Overhalla kommune ga [høringsuttalelse](#) til forslag til forslag til revidert planretningslinje. (erstatte planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018))

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport erstattes av ny statlig

planretningslinje for arealbruk og mobilitet. Høring fram til 12.juni. De er ikke vedtatt per 11.12.24.

4. Regionale føringer

[Regional planstrategi for perioden 2024-2027](#) ,vedtatt 11.06.2024.

Planstrategien er tett knyttet til Trøndelagsplanen, og har tre satsingsområder:

- Trøndelag tar sitt ansvar for klima og naturutfordringene
- En god samfunnsberedskap i et trygt, helsefremmende og inkluderende Trøndelag
- Trøndelag har nok arbeidskraft og rett kompetanse for å møte et arbeidsliv i endring

[Trøndelagsplanen 2019-2030](#)

Vedtatt av fylkestinget i Trøndelag 12. desember 2018.

I 2030 har Trøndelag en bærekraftig areal- og transportstruktur

Det betyr at

- areal- og transportplanlegging samordnes på tvers av kommunegrensene
- vi har funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsregioner i hele Trøndelag
- vår arealbruk følger opp klimamål og ønsket samfunnsutvikling
- vår arealbruk har som siktemål å ivareta naturgrunnet for den sørsamiske reindrifta

[Regional plan for arealbruk 2022-2030](#) – Bærekraftig og stedstilpasset arealpolitikk i Trøndelag, vedtatt 09.03 2022.

Kommuner, fylkeskommune og staten skal legge regional plan for arealbruk (RPA) til grunn for behandling av arealplaner, byggesaker og andre arealrelaterte beslutninger. RPA oppfordrer til gode avveier der det tas hensyn til både det økologiske, sosiale og økonomiske bærekraftperspektivet.

Kort oppsummert handler bærekraftig arealbruk i Trøndelag om at vi i fremtiden må forvalte arealene mer effektivt og på en mer miljø- og klimavennlig og attraktiv måte. Trøndelag skal kjennetegnes av en balansert utvikling med differensiert arealforvaltning som i all hovedsak bygger på dagens bosettingsmønster, men der samspillet mellom regionsentrene og lokalsentrene og bygdene rundt er en drivkraft for utviklingen av regionene i fylket.

Regionsentrene og lokalsentrene må utvikles slik at de blir mer tilgjengelige og attraktive for flere innbyggere. Vi må prioritere bokvalitet, gode levekår og nærnatur. Kjernen i utviklingen av Trøndelag ligger i våre naturgitte forutsetninger som vi må bruke til å skape fremtidig vekst. Alt på en slik måte at vi sparer matjord, vannmiljø, kulturmiljø og natur- og friluftslivsinteresser.

[Drøftingsnotat klima, natur og areal](#)

5. Namdalsstrategien

[Strategi og handlingsplan](#)

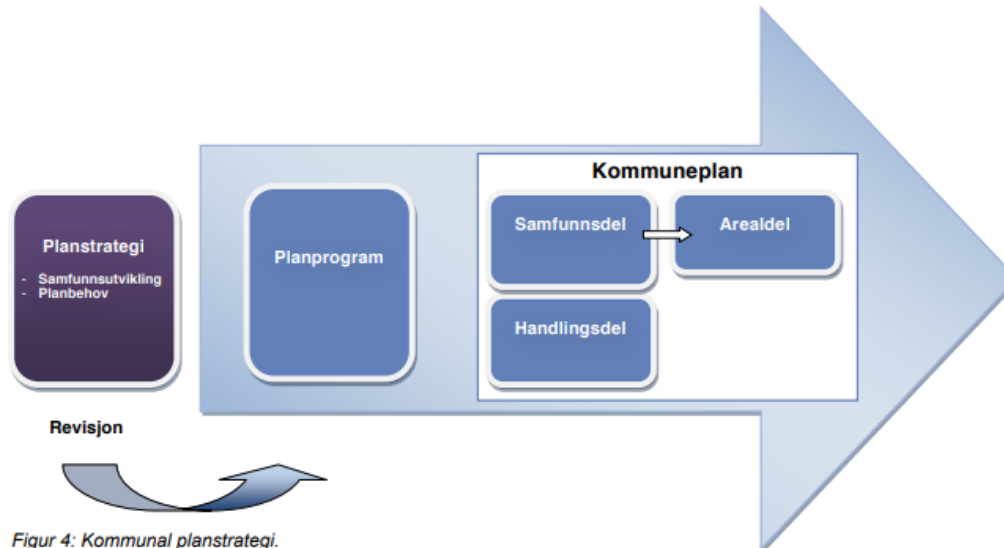
Namdalen skal være en stolt og attraktiv region, der vi skaper nye løsninger og framtidens arbeidsplasser.

Strategien til regionrådet har tre hovedområder:

- Rekruttering og kompetanse
- Gode naturgitte vilkår for vekst og verdiskapning
- Gode og framtidssrettede helse og beredskapstjenester

I handlingsplanen prioriteres prosjekter innenfor de ulike satsningsområdene, der testpiloter kan være et aktuelt tiltak.

6. Kommunal planstrategi



Figur 4: Kommunal planstrategi.

Planstrategien er viktig for kommuneplanleggingen ettersom den er første ledd i kommunens langsiktige samfunnsplanlegging. Det er viktig at den politiske retning man har valgt ved planprioritering i planstrategien følges opp i kommuneplanens samfunnsdel og i de øvrige planer.

Hovedhensikten med planstrategien er å vurdere hvilke planer som skal utarbeides og revideres. Gjennom en evaluering av gjeldende planer kan det avdekkes hvorvidt det er behov for revisjon av hele eller deler av kommuneplanen.

Aktuelle tema for å beskrive utviklingstrekk og utfordringer som grunnlag for å vurdere planbehovet kan være:

- Befolkningsutvikling og sammensetning
- Levekår og folkehelse
- Næringsliv og sysselsetting
- Boligbygging
- Miljø og klima
- Transport og infrastrukturbygging
- Langsiktig arealbruk
- Kommunal tjenesteyting og forvaltning og utfordringene framover innenfor kommunens tjenesteområder

En beskrivelse av hva som er oppnådd i forhold til de resultatmål man har satt seg innenfor ulike områder og sektorer vil bidra til å avdekke hvor kommunen bør fokusere innsatsen.

Sentralt i dette arbeidet vil være å vurdere om det har vært avsatt tilstrekkelige ressurser til gjennomføring og om målene og forutsetningene for gjennomføring har endret seg.

Kommunens strategi for langsiktig arealbruk er en del av planstrategien. Ny planstrategi for perioden 2024-2027 vedtatt av kommunestyret 10.09.2024, i sak 71/24.

7. Planprogram til kommuneplanens samfunns- og arealdel

Planprogrammet skal avklare rammer, utfordringer og mål for planarbeidet. Det skal bygge på føringer i kommunens vedtatte planstrategi. Planstrategi og planprogram kan gjøres samlet hvis planarbeidet starter innen ett år etter konstituering av nytt kommunestyre. Prosessreglene for planprogram må da følges.

I planprogrammet bør det framgå hvordan kommunens langsiktige arealstrategi skal følges opp i kommuneplanens arealdel. Arealstrategien er et viktig styringsverktøy i arbeidet med arealdelen, og skal vise kommunens langsiktige mål og strategier for arealbruk. Arealstrategien må være realistisk og ha en overordnet karakter. Det innebærer at den bør bygge på et arealregnskap som viser eksisterende arealreserver for bolig, fritidsboliger, næring og tjenesteyting og framtidig arealbehov. Arealstrategien må følge opp nasjonal politikk og relevante regionale planer. Arealstrategien skal tilpasses kommunens behov og bør ikke bli for omfattende.

Planprogrammet for både kommuneplanens samfunns- og arealdel ble fastsatt av kommunestyret i sak 36/18, 19.06.2018, og bygger på planstrategien for perioden 2016-2020, vedtatt i sak 61/17, 14.11.2017. Vedtak om oppstart av rullering/revisjon av kommuneplanens samfunns- og arealdel.

8. Kommuneplanens samfunnsdel

«Samfunnsdelen må inneholde vurderinger av forventet utvikling. Sammenhengen mellom befolkningsvekst og arealbehov må komme tydelig fram. Arealregnskap over utbyggingsareal som ligger inne i gjeldende arealdel bør presenteres. Analyser av forventet befolkningsutvikling gir føringer for framtidig arealbehov. Behov for utbyggingsareal bør dokumenteres og begrunnes», jf. veilederen "[Kommuneplanprosessen - samfunnsdelen - handlingsdelen](#)"

Ideelt så bør arealstrategien være innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel. En tydelig arealstrategi vil kunne forenkle planarbeidet med arealdelen. Ved å flytte diskusjon og vurderinger om kommunens langsiktige arealdisponeringer til samfunnsdelen, så vil en i planprosessen til arealdelen i mange tilfeller unngå å måtte ta stilling til enkeltinnspill som ikke er i tråd med de føringene en vedtatt arealstrategi.

Samfunnsdelen sin arealstrategi er bindeleddet mellom samfunnsdel og arealdel. Strategien skal angi hovedmål og prioriteringer for kommunens langsiktige arealbruk, og skal legges til grunn for revisjon av arealdelen.

Kommunestyret vedtok 19.oktober 2021 ny samfunnsdel 2021-2032.

9. Kommuneplanens arealdel

Det er forventet at det er sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel, og at det går tydelig fram hvilke konsekvenser ulike arealbruk vil gi. Strategisk viktig utbygginger og tiltak som er del av kommunens prioritering innen samfunnsplanleggingen bør ha en klar forankring i samfunnsdelen.

(Kommunal- og distriktsdepartementet – veileder) [Kommuneplanens arealdel](#)

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag. Den skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen.

Arealdelen fastlegger med bindende virkning den framtidige bruken av de forskjellige arealene, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Den gir grunnlag for å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og for å kunne fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 11-1 og 11-5.

Kommuneplanens arealdel forventes vedtatt i løpet av 2025.

10. Øvrige aktuelle planer som legges til grunn i forbindelse med revisjon av arealdelen

Sammen for vannet (Vannregion), Regional plan, er vedtatt av fylkestinget i mars 2020.

Kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), skal vedtas i løpet av 2025, gjeldende ROS legges til grunn.

Plan	Status
Kulturminneplan	Vedtatt i 2023
Boligosial handlingsplan	Vedtatt i 2024
Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv	Vedtatt i 2023
Trafikksikkerhetsplan	Vedtatt i 2023
Naturmangfold	Vedtatt i løpet av 2024/2025
Klimatilpasning	Vedtatt i løpet av 2024/2025
Landbruksplan for Overhalla og Grong	Vedtatt i 2024
Strategisk næringsplan	Vedtatt i 2024
Klima og miljø	Vedtatt i løpet av 2025/2026

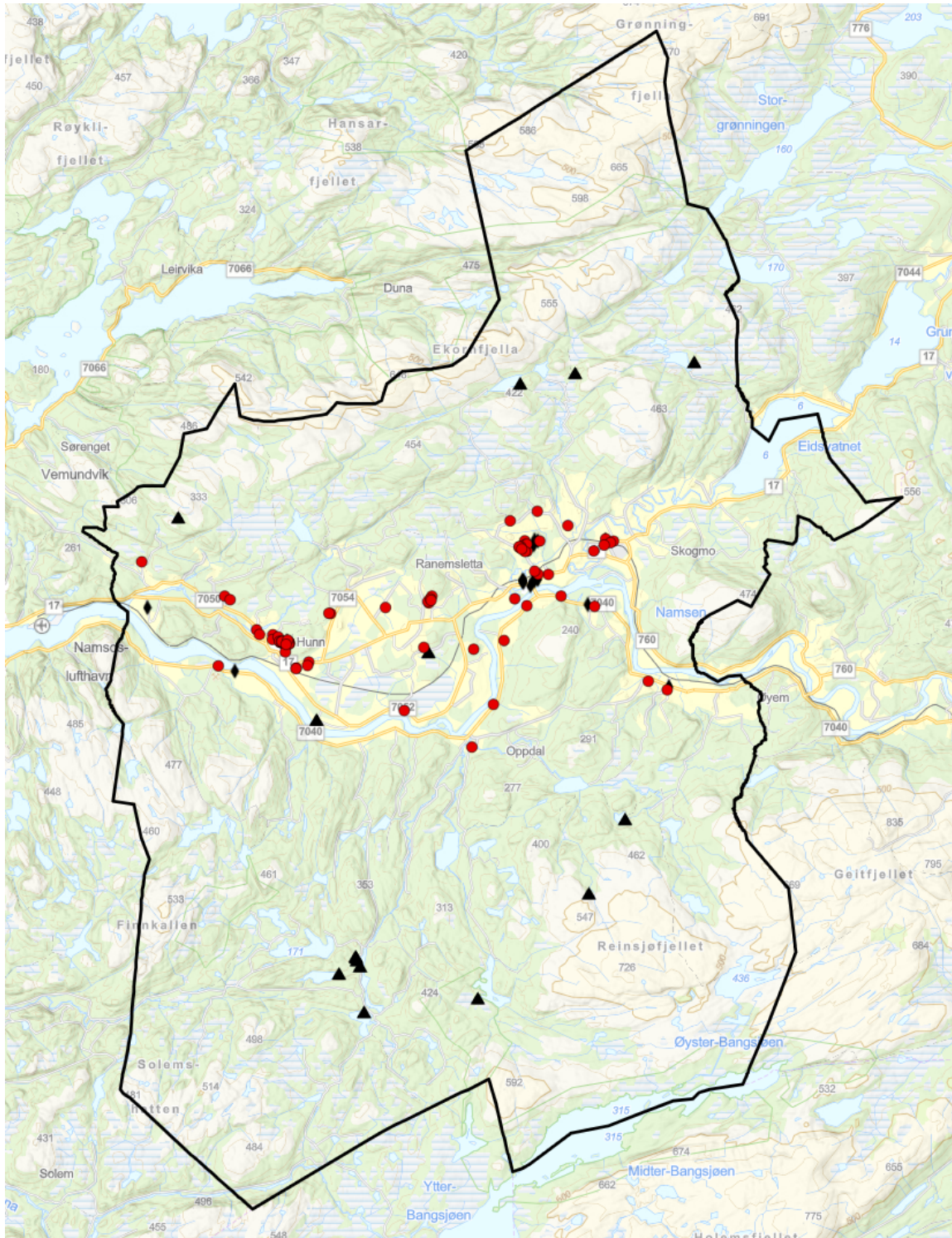
Etter at planprogrammet til kommuneplanen ble vedtatt er det kommet nye nasjonale og regionale føringer, samt andre planer og forhold som burde vært vektlagt ved en revisjon av kommuneplanens arealdel. Det konkluderes allikevel til at de temaene som er nevnt i planprogrammet fortsatt er relevant. Det vil imidlertid bli sett hen til nye tema som også bør omtales og som er relevant.

11. Arealregnskap

Det er laget et enkelt arealregnskap. Tabellene under viser kommunens arealreserve/tomtereserve innenfor regulerte bolig-, og hytteområder, samt ledige boligtomter og antall hyttetomter avsatt i områder til spredt bolig-, og hyttebebyggelse i gjeldende arealdel.

Det er beregnet 1 daa per boligtomt og hyttetomt.

[Kartet](#) viser hvor utbyggingen i kommunen har skjedd i perioden 2014 – 2023.



Tegnforklaring Sort trekant: hytter, røde sirkler: boliger, svart ruter: leilighetsbygg

Kommunen har per 2023 fire tettsteder, Ranemsletta, Svalia, Skogmo og Hunn.

Et tettsted er uavhengig av fylkes- og kommunegrenser, og betegner et område der det bor minst 200 personer og der det (med noen unntak) ikke er mer enn 50 meter mellom husene. (SSB)
I Overhalla er det ca. 49 % som bor i et tettsted.

Definisjon på hva som er sentrumsnært omfatter flere kriterier, men det er valgt i oppsummeringen under å ta inn boligbygging som har nær tilknytting til sentrumskjernen på Ranemsletta og Hunn. Sentrum som har som har butikker, annen offentlig eller privat tjenesteyting og skole, samt kan nås ved bruk av gang- og sykkelveg.

Over en 10-års periode er det bygd totalt 81 nye eneboliger, 66 nye boenheter i leilighetsbygg (leiligheter i hus med 2 el. flere likeverdige boliger) og 15 hytter (hytte/setereieendom).

Sentrumsnær boligbygging 2014 - 2023

Sted	Sentrumsnært			
Ranemsletta/Svalia	16 eneboliger			
Hunn	36 eneboliger			
Sum	52 eneboliger			
Ranemsletta/Svalia	11 leilighetsbygg	47 boenheter		
Hunn	2 leilighetsbygg	4 boenheter		
Sum	13 leilighetsbygg	51 boenheter		

Boligbygging i tettsteder 2014 - 2023

Type bygg	Ranemsletta/Svalia	Hunn	Skogmo	Totalt
Eneboliger	16	36	5	57
Leilighetsbygg	11	2	2	15
Boenheter i leilighetsbygg	47	4	6	57

På Øysletta er det bygget 2 eneboliger og 1 leilighetsbygg (3 boenheter). Øvrig boligbygging har skjedd spredt i stort sett i hele kommunen.

I nye boliger inngår også eneboliger som er revet/nedbrent og gjenoppbygd på samme tomt/eiendom. Enkelte registrerte leilighetsbygg er bolighus som er omgjort til flere boenheter.

11.1 Oversikt over hyttetomter

Private hytteområder (reguleringsplan) – ledige opparbeida tomter per februar 2024 (1 daa per hytte)

Område	Ledige	Areal
Vesterå hyttefelt	11	
Øyengvatnet	1	
Totalt	12	12 daa

Områder for spredt hyttebygging, 1 daa per hytte (kommuneplanens arealdel 2007-2019).

Område	Avsatt	Ledige	Areal
Vestervatnet/Himovatnet	1	0	
Ålvatnet	2	0	
Vernbuvatnet	4	4	
Elgsjøen	5	0	
Flisingan	5	5	
Totalt	17	9	9 daa

Total arealreserve som ligger inne i gjeldende arealdel (2007) for hytter/fritidsbebyggelse er ca. 21 daa.

11.2 Oversikt over næringsareal

Kommunale næringsarealer (reguleringsplan) – ledig areal per februar 2024

Område	Ledig areal i daa
Skogmo industriområde	29-30
Skage industriområde	465

Total arealreserve på kommunalt regulert næringsareal er ca. 500 daa. (ikke alt areal er opparbeidet per i dag.

I tillegg er det fortettingspotensialer på de enkelte eiendommer, samt arealer som per i dag tilhører Bane NOR som kan omdisponeres til industri/næring på ca. 30 daa. (reguleringsplan for Skogmo industriområde).

11.3 Oversikt over boligtomter

Kommunale boligfelt (reguleringsplan) – ledige - opparbeida tomter per februar 2024

Område	Antall
Skogmo	4
Krabbstumarka	5
Svalia	5
Øysletta	6
Øysvollen	21
Skageåsen	0
Grovin (Skage sentrum)	0
Totalt antall ledige kommunale boligtomter	41
Ledig areal i daa	Ca. 35 – 40

Private boligfelt/områder (reguleringsplan) – ledige – opparbeida tomter per februar 2024

Område	Ledige	Areal i daa
Skiljåsaunet (Skage) - I tillegg er det innregulert ytterligere 3 tomter som ikke er opparbeidet i feltet	3	6
Reinbakkann (Ranemsletta) - ca. 6,5 daa som ikke er utbygd	Ca. 25 –30 boenheter	6,5
Totalt antall ledige private boligtomter	Ca. 28 - 33	Ca. 12,5

Områder for spredt boligbygging (avsatt i kommuneplanens arealdel 2007-2019)

Område	Avsatt	Ledige	Areal i daa
Langs veg inn til Risvika	5	5	4
Liareina (Fuglår)	3	3	2 -3
Oppdalhaugen (Oppdal)	5	5	4 – 5
Reinbjør (Skage)	3	2	2
Skiljås (Skage)	4	4	3
Rygg (Ryggahøgda)	3	3	3
Hallvardmo (Melen)	2	0	0
Lilleberget (Øysletta)	3	2	2
Kalvetrøa (mellom Himo og Amdal) (delplan Skogmo)	3	3	2
Totalt	31	27	Ca. 22 – 24

Tomt-/arealreserve innenfor vedtatte reguleringsplaner – ikke opparbeidet/igangsatt/detaljregulert per februar 2024. Arealer i kommunalt eie (K) – i privat eie (P)

Område	Tomter / Boenheter	Eie	Areal
Skogmo bolig- og industriområde	8 tomter og et område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (9 daa).	P	21 daa
Svalia	4 tomter.	K	4 daa
Ranemsletta	Ca. 20 – 25 (P) boenheter Overhalla Hotel AS (4 daa). Ca. 20 – 30 (P) boenheter HPB A/S (8 daa). Ca. 15 – 25 (K) boenheter Areal v. NAF-gården (2 daa) (kombinertformål)	P, K	14 daa
Hunn	14 boenheter Skage sentrumsboliger (P) 4 boenheter Skage sentrumsboliger (K). Totalt 18 boenheter innenfor vedtatt detaljregulering. (4,5 daa) 30 boenheter Kjerkåkeren (9 daa) (P) 20 – 25 boenheter/tomter i sentrumsområdet Hunn (7 daa) (P + K)	P, K	21 daa
Hunnaåsen boligområde	1.etappe: 24 tomter + 1 område for konsentrert småhusbebyggelse (ca. 6 daa. 20 boenheter). Totalt 44 boenheter. 1.etappe planlagt opparbeidet i 2024/2025. 2.etappe: 31 tomter + 2 områder for konsentrert småhusbebyggelse. Totalt ca. 71 boenheter. 3.etappe: 21 tomter + 1 område for konsentrert småhusbebyggelse. Totalt ca. 41 boenheter. 4.etappe: 22 tomter + 2 områder for konsentrert småhusbebyggelse. Ca. 62 boenheter.	K	Total regulert areal i plan: 189 daa
Totalt	Ca. 360 boenheter både i kommunalt eie og i privat eie.		Ca. 270 daa

Total arealreserve/boenheter sentrumsnært (fortetting leilighetsbygg)

Ranemsletta inkl. Reinbakkan	Ca. 21 daa	Ca. 100 - 120 boenheter
Hunn	Ca. 21 daa	Ca. 70-80 boenheter
Sum	Ca. 51 daa	Ca. 180 boenheter +

Eneboligtomter i kommunalt boligområde

I tillegg til utbyggingspotensialet som ligger innenfor sentrumsområdene, så har vi en total kommunal tomtereserve innenfor opparbeida boligområder på ca. 65 eneboligtomter (inkl. 1. etappe Hunnaåsen) og et område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (20 boenheter i 1. etappe Hunnaåsen).

Oppsummering

Antall innbyggere i kommunen per 2. kvartal 2024 er 3965. Fram mot 2030 viser prognosen en økning på 111 innbyggere (4076) og i 2050 viser prognosen et innbyggertall på 4098.

Demografisk utvikling 2024-2050:

Kommunens demografiske utvikling viser at en fram i tid vil kunne få en reduksjon i aldergruppene med behov for barnehage- og grunnskoletilbud. Aldersgruppen over 80 år vil derimot øke i årene som kommer.

Grunnskole:

I Overhalla er det tre grunnskoler, hvorav to kommunale og en privat.

Hunn skole som har 1. – 7. trinn med 180 elever

Overhalla barne- og ungdomsskole med 1. – 10. trinn og 326 elever.

I tillegg har man en privat skole for 1. – 10. trinn (Overhalla Montessoriskole) med totalt inntil 60 elever fordelt på barne- og ungdomsskole.

Barnehage:

Kommunen har to kommunale barnehager og en privat, i tillegg til at en refunderer noen plasser i private barnehager i nabokommuner (Namsos).

Ranemsletta barnehage: 105 plasser

Skage barnehage: 140 plasser

Gammelstua friluftsbarnhage (privat): 45 plasser

Hvis en legger til grunn Statistisk sentralbyrå (SSB) sin prognose for befolkningsutvikling fram mot 2030 og 2050, så antas det at tomtebehovet vil være dekket med den arealreserven kommunen har til boligbygging per i dag.

12. Arealnøytralitet

Norsk klimastiftelse har laget et [Notat 1/2024 Klima, natur og areal](#) (14 spørsmål og svar om arealbrukssektoren.

«Arealbrukssektoren vil spille en svært viktig rolle i klimapolitikken framover. Men den har også rykte på seg for å være kompleks og vanskelig å forstå. Dette vil vi forsøke å gjøre noe med.»

«Areal er en begrenset ressurs. Måten vi bruker arealene våre på, både skogen, jordbruksarealene, veier, bygningstomter og alt det andre, er avgjørende for om vi når klima- og naturmålene. Endring av arealer, som når vi bygger ned natur for å bygge infrastruktur eller når vi restaurerer ødelagt natur, har stor betydning for hvordan det går med både klimakrisen og naturkrisen. Dette er grunnen til at arealbrukssektoren, eller LULUCF på engelsk, har fått så stor betydning i klimapolitikken.»

Miljøorganisasjonen Sabima, var først ute med å etablere begrepet [arealnøytralitet](#). (2013)

«Norge må ha mål om netto null tap av naturmangfold, og vi kaller det arealnøytralitet.»

«Kort forklart handler arealnøytralitet om **å unngå å bygge ned mer natur**. Når noe skal bygges må vi alltid, i alle prosjekter og på alle nivåer, gjøre det vi kan for å unngå å bygge ned mer natur. Det kan gjøres slik:»

1. **Gjenbruk:** Den som vil bygge noe, må først undersøke om gjenbruk er mulig: Kan man bygge der naturen alt er nedbygd eller sterkt forringet, såkalte grå arealer, gjør man det.
2. **Uerstattelig natur:** Dersom man må bygge, og det ikke er mulig å bruke grå arealer, skal man aldri ødelegge den viktigste naturen, som verneområder og natur som er særlig artsrik eller trua i seg selv.
3. **Kompensasjon:** Skulle det være helt umulig å unngå å ta av ubrukt natur, må man alltid restaurere tilsvarende naturverdi som det som går tapt.

Stadig flere kommuner i Norge melder at de ønsker å arbeide med å bli arealnøytrale. Det er gledelig og høyst nødvendig, ettersom det er i kommunene de fleste vedtak om arealdisponeringer gjøres.

Mange kommuneplaner, og ikke minst alle dispensasjonene fra dem, gir inntrykk av at arealer i mange kommuner har blitt, og blir, betraktet som en fornybar ressurs, og ikke at nedbygget natur kan være ødelagt for alltid.

I 2020 var det tre norske kommuner som oppga at de jobbet med arealnøytralitet. I 2021 hadde antallet økt til ti, før det ble mer enn tredoblet til 36 i 2022.

I 2023 var det 80 kommuner som arbeidet med arealnøytralitet.

13. Arealstrategi

13.1 Arealressurser

Status for Overhalla kommune, hentet fra NIBIOs arealbarometer pr 06. september 2024.

I 2024 er det ca. 48 404 daa jordbruksareal, noe som utgjør om lag 6,6 % av kommunens landareal (økning på 0,6 % siden 2019). Anslagsvis er det 1 % av det dyrka arealet som er ute av drift, noe som utgjør ca. 400 daa.

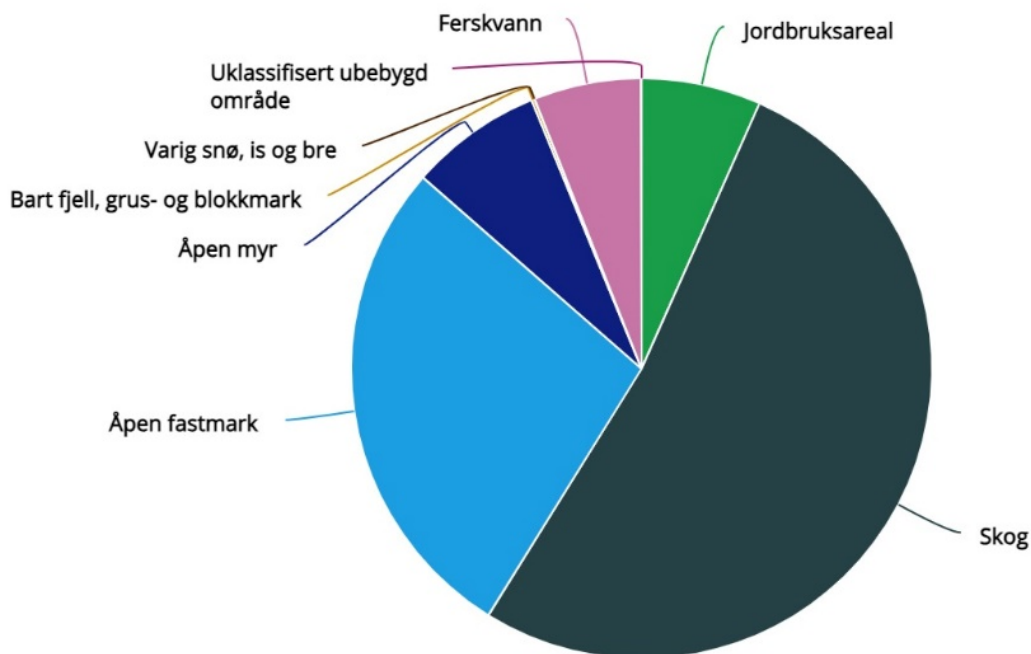
Det aller meste av jordbruksarealet er fulldyrka jord. Det dyrkes grovfor på rundt 59 % av dette arealet.

Rundt 54 623 daa er kartlagt som dyrkbar jord i kommunen. I praksis er ikke alt like egnet til oppdyrking pga. kvalitet i jordsmonn, størrelse på teiger og beliggenhet.

Det er produktiv skog på ca. 293 041 daa, 40,1 % av kommunens areal.

Ubebygde areal

Tall i km²



Kilde: Arealbruk og arealressurser, Statistisk sentralbyrå

Arealtype	Dekar	%
Jordbruksareal ^		
Fulldyrka	44 562	6,1
Overflatedyrka	14	0,0
Innmarksbeite	3 828	0,5
Skog ^		
Produktiv skog	293 041	40,1
Uproduktiv skog	50 327	6,9
Bebyggelse/samferdsel	6 088	0,8
Annet markslag ^		
Åpen fastmark	99 011	13,6
Myr, åpen eller med skog	69 361	9,5
Ferskvann	42 733	5,9
Ikke kartlagt ^		
Skog, uklassifisert	16 569	2,3
Snaumark	102 648	14,1
Ferskvann	213	0,0
Annet areal	1 663	0,2
Sum	730 058	100

Kilde: Arealressurskart AR5, årsversjon 2023, NIBIO

Arealbruk og arealressurser (km²), etter arealklasse

	Areal
	2024
	K-5047 Overhalla
01 Boligbebyggelse	1,43
02 Fritidsbebyggelse	0,23
03 Bebygd område for landbruk og fiske	1,44
04 Næring, offentlig og privat tjenesteyting	1,06
05 Undervisning og barnehage	0,04
06 Helse- og sosialinstitusjoner	0,03
07 Kultur og religiøse aktiviteter	0,02
08-09 Transport, telekommunikasjon og teknisk infrastruktur	3,95
10-11 Beredskapstjenester og Forsvaret	0,01
12-13 Grønne områder, idretts- og sportsområder	0,45
14 Uklassifisert bebyggelse og anlegg	0,27
15-16 Jordbruksareal	48,01
17 Skog	376,39
18 Åpen fastmark	199,04
19 Åpen myr	53,03
20 Bart fjell, grus- og blokkmark	1,27
21 Varig snø, is og bre	0,00
22 Ferskvann	43,36
24 Uklassifisert ubebygd område	0,00

^ Fotnoter

Statistikken gir så detaljerte tall som mulig for hver årgang, men vil også fange opp at datagrunnlagene blir mer fullstendige utover i perioden. Tabellene kan derfor ikke brukes til å beregne arealendringer mellom årgangene. Tabeller over arealendringer vil bli utført som egne analyser og bli publisert i egne tabeller.

Tallene for region «K-21-22 Svalbard og Jan Mayen» gjelder kun for Svalbard

Tallene for våtmark er basert på arealtype myr i Ar5 og AR-STAT. Myr over skoggrensa er ikke fullstendig kartlagt. Tallene for våtmark er derfor for lave i deler av landet.

13.2 Langsiktig arealbruk

Næringsareal

Skogmo og Skage industriområde har fortsatt tilstrekkelig og ledig kapasitet for ny næringsvirksomhet innenfor regulert området. Det er potensiale for fortetting i arealer som allerede er tatt i bruk, og man bør ha fokus på dette istedenfor å ta i bruk ledige tomter. Historisk sett er det tatt i bruk svært gode jordbruksarealer til andre næringsformål, og dette må man for framtida forsøke å unngå. I tillegg bør man se på muligheter for interkommunale samarbeid for attraktive næringsarealer i hele regionen.

I kommuneplanens arealdel (2007-2019) er det i tillegg til industriområdene på Skogmo og Skage vist 7 eksisterende byggeområder for næringsvirksomhet. Med bakgrunn i dagens bruk, så vil seks av områdene bli videreført, mens ett område foreslås endret til bolig.

Eksisterende byggeområder for næringsvirksomhet:

Områder	Status	Vurdering
Br. Brøndbo og snekkerfabrikk, Sjøenget Skage	Virksomhet på området	Videreføres
Vannebo kraftstasjon, Skage	Virksomhet på området	Videreføres
Overhalla Mek verksted, Øysvollen:	Innspill fra eiere. Ønske om kombinert bolig/næring	Forslag til videreføring av eiendommen til boligformål, plankrav
Statoil Service Overhalla	Virksomhet på området	Videreføres
Røttesmo Bilverksted på Flasnes, Skogmo	Usikker om drift	Videreføres
Servicebedrift tilknyttet Overhalla Hotell, Vesterå	Virksomhet	Videreføres

Areal til boligformål

I Overhalla er det både tett og spredt boligbebyggelse. Spredt boligbebyggelse er en utfordring i forhold til forbruk av arealer til boligen og infrastruktur (vei, vann strøm) og at dette påvirker landskapet. Det er vanskelig å forutse hvor den spredte bebyggelse kommer.

Nedbygging av ulike naturområder kan senke attraktivitet på sikt. Man bør se på hvilke arealer som er avsatt til bolig i dag, men som ikke er bebyggt, og vurdere om det kan tilbakeføres til LNFR.

I kommuneplanens arealdel (2007-2019) er det utpekt 3 områder som framtidige byggeområder.

Områder	Status	
B 5	Litl-Amdal, byggeområde for boliger.	Videreføres, noe endringer av planområde.
B 6	Meosen v/ Meosen boligfelt	Tas ut
B 14	Risvika, byggeområde for boliger	Tas ut

I kommuneplanens arealdel (2007-2019) er det utpekt 9 områder hvor spredt boligbygging er tillatt: T 1 Langs veg inn til Risvika inntil 5 nye boliger: Tas ut. En eiendom innenfor området beholdes som byggeområde etter mottatt innspill.

Områder	Status	Vurdering	
T 2	Liareina (Fuglår)	Tas ut	Inntil 3 nye boliger.
T 3	Oppdalhaugen	Tas ut	Inntil 5 nye boliger.
T 4	Reinbjør	Tas ut	Inntil 3 nye boliger, 1 bolig allerede bygget.
T 5	Skiljås	Tas ut	Inntil 4 nye boliger. Erstattet av et mindre boligfelt Skiljåsaunet (reguleringsplan).
T 6	Rygg	Tas ut	Inntil 3 nye boliger. Kun 1 tomt er utbygd innenfor avsatt område, øvrig utbygging av 5 boliger har kommet utenfor avsatt område.
T 7	Hallvardmo	Tas ut	Inntil 2 nye boliger, ingen ledige tomter.
T 8	Lilleberget	Tas ut	Inntil 3 nye boliger, 1 bolig bygd.
T 9	Kalvetrøa	Tas ut	Inntil 3 nye boliger, tas ut på grunn av grunnforhold.

Med noen få unntak så har det ikke vært etterspurt tomter i avsatte områder (2003). Det foreslås derfor å ta ut alle eksisterende områdene for spredt boligbygging.

Areal avsatt til sentrumsnære boliger og foretting av eksisterende sentrumsområder vurderes som tilstrekkelig i planperioden. Når det gjelder eneboligtomter i nær tilknytning til kommunesenteret, så må dette vurderes nærmere i forbindelse med revisjon av arealdelen. For øvrig vurderes tomtereserven som tilstrekkelig.

Areal til fritids-/hytteformål

I forbindelse med innspill til arealdelen, så er det mottatt mange innspill til nye områder og ønske om en utvidelse av antall hytter innenfor allerede avsatte områder for spredt hyttebygging.

Hyttebyggingen er i stor grad preget av at det er innbyggerne i Overhalla som allerede eier, eller ønsker å få bygget en hytte i hjemkommunen. Det er registrert 286 hytter per 2024.

Nedbygging av ulike naturområder kan senke attraktivitet på sikt. Man bør se på hvilke arealer som er avsatt til hyttebygging i dag, men som ikke er bebygde, og vurdere om det kan tilbakeføres til LNFR.

Hvilke områder som kan være egnet, og omfanget av en ny utbygging, bør vurderes med tanke på hvilke konsekvenser vil være for inngrep i viktige landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde. Utfordringer knyttet til kommunens ansvar for samfunnstrygghet, tjenesteproduksjon og økonomi vurderes til ikke å påvirkes i større grad ved en eventuell ny hyttebygging.

I kommuneplanens arealdel (2007-2019) er det utpekt 5 områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt:

LNF-F Område	Status	Vurdering	
H 1	Værnbuvatnet	Videreføres	Innspill inntil fire fritidsboliger.
H 2	Vestervatnet/ Himovatnet	Videreføres	Flere innspill til nye hytter ved Vestervatnet. Vurderes nærmere i konsultasjon med reindrift.

H 4	Elgsjøen	Tas ut	Innspill for inntil 5 fritidsboliger. Ingen ledige tomter.
H 5	Flisingan	Videreføres	Innspill for inntil 5 fritidsboliger. Ikke etterspørsel etter hyttetomter i området siden 2003.
H 6	Ålvatnet	Tas ut	Innspill for inntil 2 fritidsboliger. Ingen ledige tomter.

Arealer avsatt til andre formål i gjeldende arealdel og som ikke er nevnt særskilt i planstrategien 2024-2027

Områder for råstoffutvinning (sand, grus og stein)

I gjeldende arealdel ble det avsatt 6 områder til sand- og grustak, og 4 områder avsatt til steintak. Av disse er R4 Bjørnes og R10 Fuglår blitt vedtatt som reguleringsplan siden forrige revisjon av arealdelen (2007).

Områder for råstoffutvinning		Status
Sand- og grusuttak:		
R 1	Kvatningen	Videreføres
R 3	Hallvardmo	Videreføres
R 4	Bjørnes	Tas ut, er regulert
R 6	Klykken	Videreføres
R 13	Hundsmoen (kommunedelplan for Skogmo)	Videreføres
R 14	Risvika	Videreføres
Steinuttak:		
R 8	Vibstad	Videreføres
R 9	Nordenget	Videreføres
R 10	Fuglår	Tas ut, er regulert
R 12	Skjelbrednesset	Videreføres

I tillegg er det drift i flere massetak og som det foreligger godkjent reguleringsplaner for: Råbakken, Sjøenget og Hannabekken. I Gryta og Landfallan foreligger det godkjent reguleringsplan for, men det er ikke kjent at det tas ut masser.

Områder for spredt ervervsbebyggelse (små kraftverk)

I kommuneplanens arealdel (2007-2019) er det utpekt totalt 13 områder hvor det er mulig med en utbygging av små kraftverk. Alle områdene vil bli gjennomgått og vurdert med tanke på en videreføring eller om de tas ut i forbindelse med revisjon av arealdelen.

Områder som viser framtidig plassering og mulig utbygging av små kraftverk (mikro- og minikraftverk). Enkelte utbyggingsprosjekt er gitt konsesjon, og noen gitt avslag fra NVE:

Utbyggingsprosjekt/ Vassdrag:	Status	Årlig produksjon	NVEs vurdering
Øyelva kraftverk	Avslått søknad	4.80 GWh	Kravet i vannressursloven § 25 er ikke oppfylt. Søknad avslått av omsyn til naturmangfold og fare for kvikkleireskred.

Elvaen kraftverk	Avslått søknad	4.30 GWh	Søknaden avslått uten ytterligere saksbehandling. I konflikt med vassdragets verdi (nasjonalt laksevassdrag). Tiltak vil medføre vannføring og vandringsforhold for laksebestanden.
Vesteråfossen/ Vesterå kraftverk	Avslått søknad	3.50 GWh	I konflikt med vassdragets verdi (nasjonalt laksevassdrag). Tiltak vil medføre vannføring og vandringsforhold for laksebestanden.
Solemfossen/ Reina kraftverk	Gjeldende konsesjon	6.60 GWh	Utbygging av Reina kraftverk vil være et bidrag til økt fornybar kraftproduksjon som med avbøtende tiltak vil ha avgrensa effekter for naturmangfold.
Mikrokraftverk i Ådalsbekken	Vedtatt konsesjonsfritt	0.80 GWh	-
Sellottebekken/ Mikrokraftverk ved Selotten gård	Vedtatt konsesjonsfritt	0.10 GWh	-
Øyenga kraftverk	Vedtatt konsesjonsfritt	0.30 GWh	-
Skrovelfossen kraftverk	Vedtatt konsesjonsfritt	4.60 GWh	-
Konnovasselva	-	-	Ikke vurdert.
Opdalselva	-	-	Ikke vurdert.
Selfossen	-	-	Ikke vurdert.
Horka	-	-	Ikke vurdert.
Stordalsbekken	-	-	Ikke vurdert.

(Fra 01.01.2018 er det kommunen som fatter vedtak om konsesjon til vannkraftverk med størrelse på inntil 1 MW installert effekt. Kommunen er ansvarlig for selve saksbehandlingen og vil fatte vedtak i disse sakene. Mikrokraftverk: Under 100 kW (0,09 MW), Minikraftverk: 100 kW - 999 kW (0,1 - 0,99 MW) og Småkraftverk: 1000 kW - 9999 kW (1 - 9,9 MW))

Områder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (tidligere lov om naturvern)

Eksisterende og framtidige verneområder tas inn i ny arealdel. Siden 2007 er det tilkommet 5 nye vedtak om vern (naturrestat). Totalt er det 11 områder som tas inn i ny arealdel. I hovedsak er det skogvern som er vernestatus. Det er foreslått 2 nye områder (skogvern).

Områder		Vernestatus	Verneformål	Kvalitet	Vernedato
Eksisterende verneområder					
V 1	Reinbjørmyra naturreservat	Myrreservat	Bevare en høgmyr i den midtre delen av Namdalen.	Myr	26.08.1988
V 2	Storskogan naturreservat	Skogvern	Sikre den eneste større forekomsten av flombetinget vegetasjon langs Namsen	Edelløvskog/ rike løvskoger	07.05.1993
V 3	Harestranda naturreservat	Skogvern	Sikre den eneste større forekomsten av flombetinget vegetasjon langs Namsen	Edelløvskog/ rike løvskoger	07.05.1993
V 4	Flenga naturreservat	Skogvern	Bevare skogsområdene med tanke på verdifulle forekomster av boreal barskog	Barskog	31.08.2001
V 5	Langdalen naturreservat	Skogvern	Bevare skogsområdene med tanke på verdifulle forekomster av boreal barskog	Boreal regnskog	31.08.2001
Verneområder etter år 2007					
	Amdalen - Ekorndalen naturreservat	Skogvern	Sikre et stort område med gammel og lite påvirket skog som inneholder truet og nær truet natur.	Nasjonalt svært viktig naturskog.	16.12.2011 15.12.2017
	Homstad naturreservat	Skogvern	Bevare et område som representerer en bestemt type natur i form av gammel og lite påvirket skog.	-	14.12.2018
	Finntjønnin naturreservat	Skogvern	Verne et lite påvirket skogområde med gammel naturskog.	Regionalt viktig barskog.	16.12.2011 21.06.2024
	Klårtjønnhaugen naturreservat	Skogvern	Verne et spesielt skogområde og bevare det samiske naturgrunnlaget.	Lokalt viktig kalkskog.	16.12.2011
	Jamtheimen naturreservat	Skogvern	Bevare et tilnærmet urørt skogområde med naturskog som inneholder truet, sjelden og sårbar natur.	Regionalt viktig skogområde.	05.03.2010

	Bangsjøan naturreservat	Skogvern	Verne et lite påvirket skogområde.	Regionalt og nasjonalt viktig skogområde.	16.12.2011
Foreslått verneområde					
	Sjåenget Kvatningen naturreservat	Skogvern	-	-	-
	Lødding naturreservat - utvidelse	Skogvern	-	-	-

I tillegg er forvaltningssoner langs verna vassdrag (Høylandsvassdraget og Salvassdraget) vist i gjeldende arealdel, samt 2 inngrepsfrie områder (Salfjellet og Reinsjøfjellet).

Dette er ikke juridisk bindende arealbruk, men det er knyttet rikspolitiske retningslinjer til verna vassdrag og gitt sentrale kriterier knyttet til definisjon av inngrepsfrie områder (villmarkspregede).

Kommunestyret har siden 2003 valgt å synliggjøre dette i plankartet for å markere at det ved forvaltning av arealer innenfor disse områdene er det viktige vernehensyn.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eksisterende anlegg videreføres og oppdateres med kjente planlagte nye traseer, jf. vedtatt planprogram.

Grønnstruktur

Det er gjennomført en kartlegging og verdsetting av friluftsområdene i kommunen. Kartleggingen vil bli brukt som kjent kunnskap i vurdering av innkomne innspill. Kommunen har ikke formålsregulert større sammenhengende områder til grønnstruktur i gjeldende arealdel. Namsosbanen er vedtatt nedlagt og det har da åpnet seg en mulighet til å vurdere hele eller deler av dette arealet med tanke på en grønn korridor gjennom kommunen.

Gjeldende arealplaner – planer som fortsatt skal gjelde eller vurderes opphevet

Kommunen har kun en gjeldende kommunedelplan for Skogmo, etter at kommunedelplan for Skage ble opphevet i forbindelse med vedtak av reguleringsplan for Hunn (2013).

Fra sentralt hold er det anbefalt å gjennomføre en planvask av gjeldende reguleringsplaner. Dette gjelder spesielt for eldre planer som ikke ivaretar hensynet til ny kunnskap og nye mål for å bevare viktig natur. Eldre planer og utpekte områder for utbygging i eksisterende arealdel bør derfor gjennomgås i forbindelse med revisjon av arealdelen.

Hensikten med en planvask er å få et mer oppdatert planverk som gir færre dispensasjoner og enklere saksbehandling.

Kommunen har totalt 67 gjeldende reguleringsplaner. Kommunens eldste reguleringsplan er fra 1969.

Om noen av disse skal oppheves må vurderes nærmere, og tas stilling til. Det tilrås å gjøre en vurdering av hvilke planer dette gjelder, men en prosess med å oppheve eldre planer anbefales å gjøre i etterkant av et vedtak for kommuneplanens arealdel.

En eventuell oppheving av eksisterende reguleringsplaner vil i hovedsak gjelde for de planene som er fullt ut utbygd. For områder hvor reguleringsplanen blir opphevet, så vil det være bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel som vil gjelde. Det vil derfor være behov for en gjennomgang av bestemmelsene og retningslinjene i samtidig som en kjører en planvask.

En oppheving av reguleringsplaner skal etter PBL behandles på samme måte som en ny plan.

Planarbeidet med en temaplan for naturmangfold pågår og forventes vedtatt i løpet av 2024/2025. I tillegg er målet å få vedtatt en temaplan for klimatilpasning i 2024/2025.

14. Overhalla kommunes arealstrategi

Innkome innspill for ny bolig- og hyttebygging er vurdert ut fra kommunens framtidig behov.

Nye innspill er vurdert spesielt opp mot lokalisering, eksisterende infrastruktur, god arealutnyttelse, jordvern og naturmangfold og samfunnssikkerhet mm.

Byggeområder som ligger inne i gjeldende arealdel (2007-2019) er vurdert på nytt. Dette er områder som har ligget inne i arealdelen siden 2003/2007 og som ikke har blitt realisert. Disse er foreslått tatt ut, helt eller delvis.

Bærekraftig arealbruk må også ha et sterkt fokus i årene som kommer. Det har i den siste tiårsperioden blitt omdisponert 287 dekar dyrka og dyrkbar jord i Overhalla, størsteparten i forbindelse med regulering av Hunnaåsen boligområde.

Det utfordringsbildet vi ser i Overhalla må vi møte med planer som gjør oss i stand til å bygge et robust samfunn for menneskene og miljøet.

Framtidig arealforvaltning skal ta sikte på:

- å sikre ei bærekraftig utvikling av kommunens arealressurser til beste for innbyggere og framtidige generasjoner
- en arealforvaltning som gir muligheter, men er restriktiv sett opp mot nasjonale føringer
- Arealnøytralitet: Ta vare på artsmangfold, nærfriluftliv og naturens opptak av klimagasser
- Sirkulærøkonomi og økologiske system bør være to hovedlinjer i hele planarbeidet
- Gjenbruk og fortetting av områder som allerede er utbygd
- Det skal legges til rette for spredt og livskraftig boligbebyggelse
- Hytte- og fritidsbebyggelse skal kunne være mulig innenfor de rammer og vilkår som settes i dagens rammeverk
- Styrket jordvern
- Øke andel dyrka mark, hvor myr kan benyttes for å sikre tilgang på nødvendig matjord
- Unngå tap av bufferoner mot ras og flom
- Legge til rette for næringsutvikling tilpasset framtidens behov
- Stort fokus på å sikre vannkvaliteten i alle ledd
- Legge til rette for aktivt beitebruk og kulturlandskap
- Reindriftsinteressene bør være tydelig forankret inn i arealplanarbeidet
- Mineralforekomster bør sikres for mulig framtidig drift
- Ved avsetning av areal til fornybare energisatsninger bør kommunen sees som en helhet

Kilder:

Regjeringen
Klima- og miljødepartementet
Kommunal- og distriksdepartementet
Miljødirektoratet
Trøndelag fylkeskommune
Namdal regionråd
Norsk klimastiftelse
Sabima
NIBIO
SSB

Planens samlede virkninger etter arealbruksendringer

Utført konsekvensutredning (KU) utgjør beslutningsgrunnlaget for framlagt planforslag.

Planvask antall reguleringsplaner – utfasing av gamle reguleringsplaner

Avventes etter vedtak av ny arealdel

ROS Arealbruk og arealressurser (ssb.)

Naturfarer

Naturfarer	Antall bygninger	Andel vegger i km
Flom, 20-årsflom	40	8,8
Flom, 200-årsflom med klimapådrag for 2100	139	164
Flom, 1000-årsflom	147	-
Kvikkleire, høy faregrad	253	11,4
Kvikkleire, lav faregrad	289	-

Innenfor skredfare og store fjellskred er det ikke registrert fare for bygninger.

Fysisk nedbygd areal (km²) per 2024.

Arealdekket av bygninger: 0.77
Areal av vegbane: 2.04