



PLANBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR GRANBY NÆRINGSOMRÅDE

Planens formål:

Planens formål er å legge til rette for etablering av næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Plan-ID: 2021-000-5

Versjon: 08 6.6.2023

Behandling:

Vedtaksdato:

Arkivsaksnr.: 2022/1243

Tiltakshaver: Granby AS

Plankonsulent: Pir II AS

1 Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 18.5.2022.

Reguleringsplanen inneholder følgende reguleringsformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens pbl §§ 12-5 og 12-6:

1.1 Reguleringsformål pbl § 12-5

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Næringsområde (NÆ) - 1300
- Kombinert forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T) - 1813

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjørveveg (KV) – 2011 - Industrivegen
- Fortau (FO) - 2012
- Gang-/sykkelveg (GS) - 2015
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) - 2018
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG) - 2019
- Kollektivholdeplass (KH) - 2073
- Parkering (PP) -

Grønnstruktur (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Blågrønn struktur - 3002
- Naturområde (GN) - 3020
- Turveg (TD) - 3031
- Vegetasjonsskjerm (VS) - 3060

1.2 Hensynssoner pbl § 12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Faresoner

- Flomfare (320)
- Høyspenningsanlegg (370)

1.3 Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- #1 - Dyrkamark - Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
- #2 - Bevaring vegetasjon - Trerekke om skal bevares langs Gammelvegen
- #3 - Framtidig veg

1.4 Juridiske punktsymbol (PBL § 12-7)

- Avkjørselspil
- Stenging av avkjørsel

2 Fellesbestemmelser

2.1 Opphevelse av reguleringsplan

Reguleringsplanen erstatter reguleringsplan Granby boligfelt (PlanID: 2017-000-2) (vedtatt plan med utsatt rettsvirkning).

2.2 Estetikk

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. plan og bygningsloven §§ 1-1 og 29-2.

2.3 Automatisk fredete kulturminner – kulturminneloven § 8

- 2.3.1 Dersom det ved arbeid innenfor planområde mistenkes funn av kulturminner, skal arbeid stanses umiddelbart og Sametinget og Trøndelag fylkeskommune skal omgående få beskjed, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Dette skal videreformidles til alle som deltar i gjennomføring av tiltaket.
- 2.3.2 Alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

2.4 Avfallshåndtering

- 2.4.1 Avfallshåndtering skal løses internt på hver enkelt tomt og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene.

2.5 Overflatevann og vann- og avløp pbl § 12-7 nr. 2

- 2.5.1 VAO - rammeplan, datert 2.9.2022 eller nyere skal legges til grunn ved søknad om tiltak.

2.6 Hensyn til naturmangfold

- 2.6.1 Det skal ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak. Hvis det oppdages fremmede arter innenfor planområdet, skal disse fjernes og leveres til godkjent mottak der dette er aktuelt.
- 2.6.2 Ved planting av trær og annen vegetasjon i planområdet skal det ikke plantes fremmede arter, men benyttes stedegne arter.
- 2.6.3 Tiltak i nærheten av sandsvalereir som er i aktiv bruk i inneværende sesong skal ikke forekomme i hekketiden/yngetidsfredningen (som normalt er fra starten av mai til midten av august). Annen aktivitet i området kan foregå som normalt.

2.7 Støy og luftkvalitet

- 2.7.1 Støy: Ved etablering av støyende virksomhet innenfor planområdet skal belastning for nærmiljøet vurderes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021. Anbefalte støygrenser i tabell 2 skal ikke overskrides.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- 2.7.2 Sumstøy: For eksisterende boliger (gnr. 63/80, 63/95, 63/58, 63/101, 63/124, 63/6, 63/102, 63/129, 63/74, 31/14 og 31/17) som kan bli utsatt for sumstøy (veg/næring) skal anbefalte støygrenser i tabell 2 reduseres med 3dB jf. T 1442/21.
- 2.7.3 Luftkvalitet (samme som tidligere var del av pkt. 2.7.1): Ved etablering av virksomhet som kan påvirke luftkvalitet, skal belastning for nærmiljøet vurderes i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1520.

3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-7)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som områder for bebyggelse og anlegg.

3.1 Fellesbestemmelser for næringsbebyggelse i felt NÆ1-7 og F/K/T

- 3.1.1 Tomter skal opparbeides og planeres iht. kotehøyder for maks terrenghøyde angitt på plankartet. Hver tomt skal etableres med et tverrfall på 0-2 % for å oppnå regulert høyde i ytterkant mot eksisterende terreng. Stedstilpassing inntil 0,5-1 meter tillates.
- 3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder pbl §29-4.
- 3.1.3 Bebyggelse og anlegg skal ha en variert og samstemt fargebruk. Utvendige fasade- og takflater og skjermer skal ha mørke jordfarger med overflate som er tilpasset omgivelsene. Takflatene kan utformes som grønne tak (vegetasjonsdekke), og det tillates solcellepaneler på tak og fasader. Tilplanting av uønskede, fremmede arter på taket er ikke tillatt. Volum for tekniske installasjoner på tak (ventilasjon, heis, o.l.) skal utformes helhetlig i forhold til den arkitektoniske utforming av anleggene.
- 3.1.4 Parkering skal løses internt på hver enkelt delfelt. Det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser per næringstomt/hovedbebyggelse for næringsvirksomhet, hvorav minimum 5 av disse skal være plassert under tak i klimatiserte rom. Det skal etableres minimum 0,05 og maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA næringsbebyggelse. Det skal beregnes 18 m² per parkeringsplass. Det skal tilrettelegges for minimum 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne ved alle næringsbygg. Alle parkeringsplasser må kunne tilkobles ladeanlegg for el-bil, og alle plasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre.
- 3.1.5 Ved utendørs lagring skal det etableres skjermer mot omgivelsene i form av vegetasjon eller skjermer utført med estetiske kvaliteter tilpasset omgivelsene. Alt som er lagret utendørs skal sikres mot sterk vind, slik at farer ikke oppstår.
- 3.1.6 Næringsbygg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- 3.1.7 Skjæringer/fyllinger mellom de enkelte tomter eller utbyggingstrinn skal opparbeides samtidig med tomteetablering og beplantes med stedegen vegetasjon/busker og trær (før SØK for bygg). Det tillates å etablere mur med maks høyde på 3 meter, i kombinasjon med vegetasjon.
- 3.1.8 All belysning legges slik at lyskilden peker mot terreng. Belysning på utendørs skilt skal ikke være sjenerende for omgivelsene, og skal være dempet på kveldstid.
- 3.1.9 Det skal sikres en trygg gangsti mellom Gammelvegen/Pilegrimsleden og Granby gård på egnet sted i planområdet, mellom f_FO2 og VS1. Det skal være trygt å ta seg fram på stien både i anleggsperioder og når området er ferdig utbygd.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- 3.1.10 Det skal sikres adkomst til eksisterende grusuttak på eiendom gnr. 35/10 (rett nord for NÆ4), inntil utbygging av nevnte eiendom iht. områderegulering Øystrand-Garberg.

3.2 Næringsbebyggelse (NÆ1-7)

- 3.2.1 Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse; industri, lager, næring, kontor, forretning.
- 3.2.2 Totalt innenfor planområdet tillates det etablert inntil 5000 kvm forretning for store varegrupper (ikke detaljhandel).
- 3.2.3 Grad av utnytting skal være minimum 35 % og maksimum 80% BYA inkl. parkeringsarealer. Areal avsatt til kjøretrafikk/logistikk medregnes ikke.
- 3.2.4 Dersom første byggesøknad i et delfelt ikke viser utbygging som tilfredsstillende minimum utnyttelsesgrad, må det i oversendelsen dokumenteres hvordan planlagt utnyttelsesgrad skal oppnås ved ferdig utbygd delfelt.

3.3 Næringsbebyggelse (NÆ1-5 og NÆ7)

- 3.3.1 Maksimal høyde på bygg skal være 16 meter over planert terreng, beregnet fra pluss eller minus 1 meter fra nærmeste planerte kotehøyde vist i plankartet.

3.4 Næringsbebyggelse (NÆ4)

- 3.4.1 Delfeltets terrenghøyde skal ikke opparbeides og planeres lavere enn høyden på tilgrensende veg, f_KV2.
- 3.4.2 Maksimal mønehøyde på bebyggelse skal ikke overstige c+ 195. Hensikten er at ny bebyggelse skal være lavere enn/ligge under bruddkant øst i delfeltet.

3.5 Næringsbebyggelse (NÆ5)

- 3.5.1 Ved utbygging innenfor feltet skal det etableres trafiksikker atkomst fram til felt F/K/T.

3.6 Næringsbebyggelse (NÆ6)

- 3.6.1 Maksimal høyde på bygg skal være 12 meter over planert terreng, beregnet fra pluss eller minus 1 meter fra nærmeste planerte kotehøyde vist i plankartet.
- 3.6.2 Det tillates ikke utendørs lagring vest og nord for ny bebyggelse, unntatt dersom det etableres en visuell skjerm mot fylkesvegen med estetiske kvaliteter iht. §§ 8.1.5 og 8.1.6.

3.7 Spesielle bestemmelser for NÆ2, NÆ4 og NÆ7

- 3.7.1 Uttak av stein ved boring og sprengning er tillat innenfor vestre del av NÆ2 og NÆ7, samt hele NÆ4.
- 3.7.2 Sprengning knusing og sikting av stein er kun tillat innenfor driftstid man-fre 07-16
- 3.7.3 Før sprengning i NÆ2 og NÆ7, skal rystelsesmåler monteres på grunnmur til nærmeste boligeiendom gnr. 63/129. Tillate grenseverdi for rystelse $v_f = 30\text{mm/s}$ skal ikke overskrides.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- 3.7.4 Fjellskjæring mot terrenget langs østsiden i NÆ4 skal sikres og etterlates stabil, med minimum 1 m rensket sone ovenfor skjæringskant, og ved løsmasseskjæringer ovenfor dette skal løsmasseskjæring ikke være brattere enn 1:1,5 skråningsforhold.
- 3.7.5 Det skal etableres sikringsgjerde på toppen av fjellskjæring, langs bruddkant i felt NÆ4

3.8 Næringsbebyggelse; forretning-kontor-tjenesteyting (F/K/T)

- 3.8.1 Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse; forretning, kontor og tjenesteyting.
- 3.8.2 Totalt innenfor feltet tillates det etablert inntil 500 kvm forretning for store varegrupper (ikke detaljhandel).
- 3.8.3 Grad av utnytting skal være minimum 35 % og maksimum 80% BYA inkl. parkeringsarealer.
- 3.8.4 Bebyggelse innenfor F/K/T skal ikke etableres nærmere enn 12 meter fra eiendomsgrense i nord (gnr/bnr 63/58). Ny bebyggelse skal trekkes sørover.
- 3.8.5 Terrengekoter i nord (C+ 165 og 167) er koter for maksimal fylling. Terrengekote i sør (C+ 170) er minimumshøyde på terreng, terrenget kan ikke senkes til under C+ 170.
- 3.8.6 Maksimal høyde på bygg skal være 12 meter over planert terreng, beregnet fra pluss eller minus 1 meter fra nærmeste planerte kotehøyde vist i plankartet.
- 3.8.7 Ny bebyggelse skal tilpasses terrenget, og det skal vurderes sokkel på bebyggelsen. Dette for å unngå høye skjæringer mot bebyggelse i sør.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg (KV1-3)

- 4.1.1 O_KV1 gjelder for offentlig veg fv. 705
- 4.1.2 I anleggsfasen skal det sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikk og reisende på o_KV1.
- 4.1.3 F_KV2 er felles atkomstveg for hele næringsområdet, felt NÆ1-7 og F/K/T. F_KV2 skal ha kjørebredde på 6,5 meter, med breddeutvidelse i kurver.
- 4.1.4 Hvert felt NÆ1-7 skal ha adkomst fra f_KV2 med tilstrekkelig frisikt, samt bredde og hjørneavrunding for dimensjonerende kjøretøy. Eksakt plassering av atkomst gjøres i byggesak.
- 4.1.5 F_KV3 skal benyttes av eiere og brukere av eksisterende boliger på gnr. 63/95, 63/58 og 63/80
- 4.1.6 Nye avkjørsler skal følge gjeldende vegnormaler og oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

4.2 Fortau (FO2)

- 4.2.1 F_FO2 er regulert til fortau langs f_KV2.
- 4.2.2 Fortau skal opparbeides med bredde på 2,5 m inkludert skulder og iht. håndbok N100. Det er tillatt med lokale tilpasninger.
- 4.2.3 Fortau skal gis universell utforming.
- 4.2.4 Deler av f_FO2 skal ha tilleggsfunksjon i sammenhengende turvegnett langs Gammelvegen/Pilegrimsleden.

4.3 Gang- og sykkelveg (o_GS1-2)

- 4.3.1 Området er regulert til gang- og sykkelveg langs fylkesveg (o_KV1).
- 4.3.2 Gang- og sykkelvegen skal opparbeides som vist på plankartet, med minimum 3 meters bredde, og iht. håndbok N100. Det er tillatt med lokale tilpasninger.

4.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

- 4.4.1 SVT er avsatt til nødvendig skjæring, fylling, grøft, mur og tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområde.
- 4.4.2 Ved behov kan veglinjen flyttes slik at annen veggrunn berøres.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- 4.5.1 AVG er avsatt til nødvendig skjæring, fylling, grøft og kollektivholdeplass inkl. adkomst til denne som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområde
- 4.5.2 AVG skal ha tilleggsfunksjon som areal for fordøying av overvann. Feltene kan nyttes til snøopplag, men det skal sikres tilfredsstillende sikt i kryss, avkjørsler og kurvatur.
- 4.5.3 Områdene skal skjøttes og sikres et parkmessig uttrykk. Beplantning er tillatt.
- 4.5.4 Ved behov kan veglinjen flyttes slik at annen veggrunn berøres.

4.6 Kollektivholdeplass (o_KH)

- 4.6.1 Området er satt av til bussholdeplass langs fv. 705 Selbuvegen.
- 4.6.2 Avsatt areal til holdeplass er utformet som kantstopp med areal til leskur i sørgående retning og som busslomme etter utbedringsstandard i nordgående retning (iht. håndbok N100) med en bredde på 3 m og lengde på 54 m.
- 4.6.3 Løsning skal godkjennes av fylkeskommunen, jf. § 8.2.7. Det tillates mindre justeringer av areal til og i tilknytning til holdeplass ved den tekniske plangjennomgangen.

4.7 Parkering (PP)

- 4.7.1 Området avsettes til turparkering. (*lengst nordøst i planområdet*). Etablering av p-plass skal omsøkes i byggesak og godkjennes av Selbu kommune.

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Naturområde (GN)

- 5.1.1 Hogst og annen skjøtsel som forringer områdenes naturverdier er ikke tillatt, unntatt når skogen anses for hogstmoden.
- 5.1.2 Det tillates å etablere turstier gjennom området, såfremt det tas hensyn til naturkvalitetene og stien anlegges på naturens premisser. Turstier skal omsøkes i byggesak og godkjennes av Selbu kommune.
- 5.1.3 Tilsig av overvann ovenfor i området, øst for NÆ2 og NÆ4 skal avskjæres og ledes i grøft sørover til nedbørsmyr sør for felt NÆ7 på sørsiden av planområdet.

5.2 Turveg (TV)

- 5.2.1 F_TV er del av sammenhengende turvegnett langs Gammelvegen/Pilegrimsleden.
- 5.2.2 Området kan vedlikeholdes og det tillates enkle tilretteleggingstiltak for å opprettholde god standard på turvegen.
- 5.2.3 Dersom det etableres atkomstveg innenfor #3, i forlengelsen av f_KV2, tillates det å etablere fortau i traséen for turveg.

5.3 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

- 5.3.1 Hensikten med VS1-2 er å oppnå en reell skjerming mellom omliggende terreng og næringsområde. Innenfor feltene skal eksisterende vegetasjon skjøttes for å forlenge levetiden. Ved nødvendig hogst/skjøtsel skal områdene beplantes med stedegen vegetasjon.
- 5.3.2 Det tillates å etablere støyvoll og fyllingsskråninger med skråningsforhold 1:1,5 eller slakere for å kunne beplantes. Bredde på vegetasjonsbelte/kantsone skal være minimum 8 meter. Voller og fyllinger tillates ikke lenger vest enn at det gjenstår minimum et 8 meter bredt felt som skal ha trevegetasjon med blandingsskog. Dersom VS1-2 er smalere enn 8 meter skal støyvoll/fyllingsskråninger etableres inne på næringsformål.

5.4 Blågrønn struktur (BG)

- 5.4.1 Innenfor område BG skal det etableres ny åpen bekk, samtidig som Gammelvegen/Pilegrimsleden og kantvegetasjon opprettholdes. Trasé for bekkeløp er regulert med midtlinje vassdrag.
- 5.4.2 Ny bekk med erosjonssikring skal opparbeides iht. anbefalinger fra hydrolog, rapport Granby næringsområde - flomvurdering og bekkeomlegging, Norconsult, datert 23.8.2022 og Detaljplan for nytt bekkeløp, Norconsult, datert 23.3.2023.
- 5.4.3 Tiltak, inkl. flomvoller som sikrer bekkens funksjon som flomveg tillates.
- 5.4.4 Vedlikehold og enkle tiltak på Gammelvegen/Pilegrimsleden for tilrettelegging for bruk tillates.

6 Hensynssoner (PBL §12-6)

6.1 Frisiktsoner (H140)

- 6.1.1 I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 6.1.2 Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.
- 6.1.3 Det kan tillates enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten.

6.2 Flomsone (H320)

- 6.2.1 Innenfor flomsonen H320 skal laveste kotehøyde på terreng og OK gulv være c+163,32.

6.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

- 6.3.1 Det skal tas særlig hensyn til naturverdier innenfor hensynssonen, og i område rundt. Kantvegetasjon i ytterkant av myrområdet skal opprettholdes, og det skal etableres et tettesjikt i form av leire el. tilsvarende i graveskråning/grøft i kanten av myrområdet for å opprettholde grunnvannstanden i myrområdet og hindre uttørring.

7 Bestemmelsesområde (PBL §12-7)

7.1 #1 - Dyrkamark - Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1)

- 7.1.1 Dyrket mark som ikke berøres av tiltak skal drives iht. jordloven (uavhengig av arealformål).
- 7.1.2 Dyrket mark på felt f_KV2, f_FO2 og AVG innenfor #1 skal tas av og mellomlagres tilfredsstillende innenfor NÆ5 og NÆ6 før etablering av f_KV2 (veg) og f_FO (fortau).
- 7.1.3 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til tiltak på felt NÆ5 og NÆ6 innenfor område #1, før tiltak i § 8.1.11 Matjordplan - «Plan for dyrka mark» er gjennomført.

7.2 #2 - Vegetasjon – trerekke om skal bevares

- 7.2.1 Bjørketrær og andre trær langs Gammelvegen skal bevares så langt det er anleggsteknisk mulig. Trær som må fjernes skal erstattes ved at det plantes nytt tre.
- 7.2.2 Bjørketrær og andre trær langs Gammelvegen skal beskyttes i anleggsperioden for opparbeidelse av ny bekk.

7.3 #3 – Framtidig veg

- 7.3.1 Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig framføring av atkomstveg.
- 7.3.2 Dersom det skal etableres veg innenfor felt #3 skal det etableres fortau langs vegen. Vegen skal ha samme krav som f_KV2.

8 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

8.1 Krav til dokumentasjon

Geoteknisk prosjektering og massehåndtering

- 8.1.1 Geoteknisk prosjektering, utført av geoteknisk kompetanse, for grunnarbeid/ tomteopparbeidelse skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeid innenfor alle delfelt i planområdet for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur (inkl. ny kulvert under fv. 705 og overvannsledning under fv. 705 i sør).
- 8.1.2 Sammen med geoteknisk prosjektering skal det legges fram masseberegning og beskrivelse for hvordan masser skal håndteres og reetableres.
Det skal dokumenteres at ev. tilførte masser utenfra er rene masser.
- 8.1.3 Geoteknisk prosjektering for ny bebyggelse/bygninger skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for bygninger innenfor alle delfelt, NÆ1-7 og F/K/T.
- 8.1.4 Terrenghewing innenfor felt NÆ3, 5 og 6 skal utføres trinnvis, iht. rapport Områdestabilitet, Norconsult, versjon J02, datert 22.2.2022. Faseplanen som følger som illustrasjonsvedlegg skal være retningsgivende for opparbeidelsen av andre tomter i næringsområdet.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

Tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

- 8.1.5 Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og hvordan tiltaket bidrar til estetiske kvaliteter i omgivelsene. Søknaden skal inneholde:
- Tegninger og evt. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk.
 - 3D-tegninger, snitt og oppriss som viser bebyggelsens estetiske kvaliteter, plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veger og nabobebyggelse.
 - Sol- og skyggediagram som viser hvordan sol og skygge påvirker eksisterende boliger med uteareal.

Utomhusplan

- 8.1.6 Ved søknad om tiltak innenfor hvert delfelt NÆ1-7 og F/K/T skal det følge situasjonsplan i målestokk 1:500. Hver søknad skal vise:
- Byggets plassering og høyder, inkl. utelager
 - Hovedinnganger for publikum og personale
 - Avstand til tomtengrense
 - Terrengarrondering med skjæringer, fyllinger og/el. forstøtningsmurer mot nabotomt /tilgrensende terreng
 - Beplantning/vegetasjon med beskrivelse av type og skjøtsel
 - Overvannsløsning
 - Overflatedekker på terreng (grus, asfalt, gress, o.l.)
 - Parkeringsløsning
 - Løsning for renovasjon/avfall
 - Plassering av energianlegg (trafo)
 - Belysning, som skal monteres slik at all belysning skal vendes mot bakken
 - Gjerder og ev. sikringsgjerder

Tekniske planer

- 8.1.7 Teknisk plan for vann, avløp, overvann og bekk:
- Overordnet plan for vann, avløp, overvann og bekk skal utarbeides i samarbeid Selbu kommune. Planen skal omfatte all nødvendig omlegging av vann, avløp og overvann for å etablere et helhetlig system og skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.
 - Teknisk plan for vann, avløp, og overvann (detaljplan) for det enkelte delfelt skal godkjennes før igangsettingstillatelse (IG) gis.
 - Dersom søknad om IG gjelder for delfelt, skal det foreligge godkjent forprosjekt for VA for hele reguleringsområdet før teknisk plangodkjenning.
 - Overvannshåndtering skal inngå i både overordnet plan og i teknisk plan for vann, avløp, overvann og bekk.
 - Der det er mulig å lede overvann fra nye næringsareal til bekk skal dette utføres. Overvann som ikke oppnår selvfall til bekk skal håndteres lokalt, evt. via fordrøyning og slippes med eget utløp til resipient godkjent av kommunen.
 - For næringsvirksomheter som krever olje-/bensinutskiller skal dette søkes særskilt om med en teknisk godkjenning fra kommunen.
 - Tekniske planer for ny bekk skal også omfatte ny kulvert under fv. 705, erosjonssikring og geoteknisk prosjektering av utløpet av kulverten vest for vegen, og miljøforbedrende tiltak jf. **Detaljplan for nytt bekkeløp, Norconsult, datert 23.3.2023.**
- En entreprenør med erfaring fra flomsikringsarbeider bør derfor benyttes.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- 8.1.8 Teknisk godkjent plan for renovasjon/avfallsløsning for felt NÆ1 – NÆ7 og F/K/T skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis innenfor hvert felt.
- 8.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse til omlegging av bekk, skal det foreligge en teknisk plan for bekken med sidearealer, inkl. erosjonssikring. Ved detaljprosjektering og oppbygging av bekken med ulike steinmasser/-størrelser og tiltak for å oppnå god økologisk tilstand, skal prinsipper gitt i følgende rapporter brukes som veiledning: Granby næringsområde - flomvurdering og bekkeomlegging, Norconsult, 23.8.2022 og Detaljplan for nytt bekkeløp, Norconsult, datert 23.3.2023.
Det skal dokumenteres at ev. tilførte masser utenfra er rene masser.
- 8.1.10 Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats» (Værnesregionen brann- og redningstjeneste, 2019) skal legges til grunn for vurderingene ang. brannkrav og tilkomst i byggesak. <https://www.stjordal.kommune.no/f/p3/icc50f882-c644-46b9-bd4b-ab61adafce24/retningslinjer-for-tilretteleggelse-for-redning-og-slokkearbeid.pdf>.

Matjordplan - «Plan for dyrka mark»

- 8.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører matjord og innenfor område #1 på felt NÆ5, NÆ6 og F/K/T, skal det foreligge en «Plan for dyrka mark», inkl. godkjent ny lokalisering. Plan for dyrka mark skal følge prinsipper beskrevet i Matjordplan, datert 24.3.2023, og skal inneholde landbruksfaglig vurdering av jordas kvaliteter, hvor og hvordan den er tenkt utnyttet. Det skal innhentes opplysninger om status for eventuelle planteskadegjørere på de aktuelle arealene, hos Mattilsynet eller andre relevante fagmyndigheter. En anleggsteknisk beskrivelse av metoden for gjennomføring skal også foreligge. Planen skal sikre at jordressursene blir ivaretatt på best mulig måte og skal godkjennes av landbruksansvarlig i Selbu kommune.

Gjennomføringsavtale

- 8.1.12 Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av f_KV2 med tilhørende anlegg, skal det foreligge en godkjent gjennomføringsavtale med vegeier av fv. 705 (Trøndelag fylkeskommune). Skiltplan skal inngå i underlag for avtalen.

Støyutredning

- 8.1.13 Med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor NÆ1-7 skal det følge støyfaglig utredning for planlagt tiltak som gjør rede for støynivåer fra driftsstøy for eksisterende og ny næringsvirksomhet, samt støypåvirkning langs f_KV2. Eventuelle avbøtende tiltak på eksisterende bebyggelse på gnr. 63/80, 63/95, 63/58, 63/101, 63/124, 63/6, 63/102, 63/129, 63/74, 31/14 og 31/17, mellom næringsområdet og fv. 705, skal beskrives, samt hvordan disse skal utføres..

Plan for anleggsperioden

- 8.1.14 Med søknad om tillatelse til alle tiltak innenfor planområdet skal det legges ved en plan for anleggsperioden for det/de aktuelle tiltakene.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- Støy: Med søknad om igangsettingstillatelse skal statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T 1442/2021), tabell 4 (utendørs) og 5 (innendørs) skal legges til grunn.
- Luftforurensning: Med søknad om igangsettingstillatelse skal statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520), tabell 1 skal legges til grunn. *(Dvs. at det ved anleggsvirksomhet som kan gi luftforurensning må gjøres avbøtende tiltak som sikrer at luftforurensning ikke overskrider grenseverdier i tabell 1 (PM10: 35 µg/m³ 7 døgn per år og NO₂: 40 µg/m³ vintermiddel))*
- Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafikksikkerhet – for alle trafikantgrupper, inkl. syklende og gående, og inkl. fram til kollektivholdeplasser.
- Planen skal gjøre rede for sprengning/masseuttak, behov for og gjennomføring av støvnedfallsmåling og vanning av sprengsalver, veier og massehauger på tørre dager, inkludert renhold av veger for å dempe støv fra massetransport.
- Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av vegetasjon som skal bestå, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- Det skal i alle faser av utbygging innenfor planområdet sikres at eksisterende boliger/ fritidsboliger/landbruksdrift har sikker atkomst.
- Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan ev. forurensning mot Selbusjøen skal håndteres i anleggsperioden

8.2 Krav til tiltak

- 8.2.1 Høyspentledning skal være tatt bort før det gis igangsettingstillatelse på de formål den er i konflikt med. Den tillates lagt i bakken, evt. kan den flyttes ut av området slik at luftspenn ikke går over planområdet.
- 8.2.2 Før man gir igangsettingstillatelse til opparbeiding av atkomstveg f_KV2 med fortau f_F02, skal dyrkamark innenfor #1 tas av og flyttes, ev. mellomlagres tilfredsstillende innenfor NÆ5 og NÆ6.
- Krav om samtidig opparbeidelse av ny veg f_KV2, f_KV3, f_F02 og bekk innenfor BG ('blågrønn struktur i øst'). Omlegging av bekk skal skje samtidig med anleggelse av ny veg f_KV2 og f_F02. Utforming av f_KV2 med sideareal skal håndtere flom-/og overvannsavrenning. Overvann skal håndteres via sandfang/sluk i veg og ledes til bekk. For opparbeidelse av bekk med erosjons- og flomsikring skal det benyttes en entreprenør med erfaring fra flomsikringsarbeider.
- 8.2.3 Igangsettingstillatelse til grunnarbeid/tomteopparbeidelse innenfor NÆ3, NÆ5 og NÆ6 kan ikke gis før bekken i området er lagt om innenfor felt BG ('blågrønn struktur i øst').
- 8.2.4 Før man gir igangsettingstillatelse til uttak av masser / steinbrudd innenfor felt NÆ4, skal myrområdet i hensynssone H560 være sikret på forskriftsmessig måte. Det gjelder også for uttak av masser på myrområde i felt NÆ2 og NÆ7. Gjenværende myrområder skal bestå med sin opprinnelige naturverdi. Det skal foretas en 'tetting' med leirmasser som hindrer uttørring av myra.
- 8.2.5 Før man gir igangsettingstillatelse til uttak av masser / steinbrudd innenfor felt NÆ4, skal det etableres et sikringsgjerd langs område med anleggsvirksomhet, langs det som til enhver tid er bruddkant høyere enn 2 meter.
- 8.2.6 Det skal til enhver tid være sikret og skiltet en gangveg/turveg som gir en sammenhengende forbindelse av Gammelvegen/Pilegrimsleden, og som forbinder Gammelvegen sammen med øvrig turvegnett langs østsiden av planområdet og på tvers av næringsområdet jf. § 3.1.9.

Planbestemmelser - Detaljregulering for Granby næringsområde

- Før man gir igangsettingstillatelse til ny bebyggelse/bygninger innenfor alle delfelt, NÆ1-7 og F/K/T, skal nytt kryss mellom fv. 705 o_KV1 og nye Industrivegen f_KV2, samt kollektivholdeplass og trafiksikker adkomst til denne være opparbeidet iht. teknisk plan/gjennomføringsavtale med vegeier av o_KV1, jf. § 8.1.12. Mindre justeringer av kryss og holdeplasser ved den tekniske plangjennomgangen tillates.
- 8.2.7 Dersom støydokumentasjon viser behov for tiltak på eksisterende boliger for å oppnå tilfredsstillende situasjon iht. gjeldende regelverk, skal tiltak være utført før det gis brukstillatelse for aktuell ny virksomhet innenfor NÆ1-7.
- 8.2.8 Dersom det etableres adkomstveg i felt #3, som realiseres sammen med adkomstveg fra fv. 705 regulert i områderegulering Øystrand-Garberg og medfører gjennomkjøring i næringsområdet, skal det etableres tosidig kollektivholdeplass på Kvitmyr, samt tilbud for myke trafikanter fra kollektivholdeplass til ny avkjørsel på fv. 705 og langs adkomstveg inn til næringsområdet. Det må også utarbeides en trafikkanalyse som vurderer hvordan krysset på fv. 705 skal utformes og som skal følges ved opparbeidelse av ny avkjørsel.