



Planbeskrivelse for Granby næringsområde

PLANBESKRIVELSE TIL 1. GANGS BEHANDLING

PLANBESKRIVELSE

PROSJEKT **Plan-ID 2021-000-5 Granby næringsområde**

OPPDRAGSGIVER **Granby AS**

KONTAKTPERSON Rune Dragsten

DATO 18.5.2022, rev1 5.9.2022

SAMMENDRAG

Reguleringsplan for Granby næringsområde legger til rette for totalt ca. 190 dekar nye næringstomter, for lager- og industrivirksomhet og tilhørende funksjoner som administrasjon og forretning. Det reguleres nytt kryss med fv. 705, ny atkomstveg til alle tomter, bussholdeplasser og teknisk infrastruktur, inkludert overvannshåndtering og omlegging av bekk og høyspentlinje gjennom området.

Detaljreguleringsplanen omdisponerer deler av vedtatt områdeplan Øystrand-Garberg og detaljplan for Granby boligfelt. Ca. 100 av totalt anslått ca. 280 boliger i områdeplanen, til fordel for nye næringsareal og delvis tilbakeføring av byggeområder til grønne formål.

Granby gård reguleres til kombinert byggeformål, i tråd med dagens virksomheter ved gårdsanlegget. Gammelvegen gjennom området, som også er del av Pilegrimsleden, sikres med formål fortau og blågrønn struktur langs ny bekk. Mellom nytt næringsområde og eksisterende boliger i vest og framtidige boliger i øst sikres en vegetasjonsskjerm som et grønt belte.

Planforslaget er innsendt 18.5.2022 av Pir II AS, på vegne av Granby AS. Planforslaget inkluderer flere konsekvensutredninger, ROS-analyse og fagrapporter iht. fastsatt planprogram, og disse er utarbeidet med bistand fra rådgivere innen geoteknikk, geologi, støy, trafikk, VA, hydrologi, naturmangfold, biologi og landbruk. Utredningene som er gjort viser at det er både positive og negative virkninger av planforslaget med utbygging av et stort nytt næringsområde ved Granby. Positive virkninger er i hovedsak knyttet til at det vurderes som positivt at kommunen får en økt tomteberedskap for næring og nye arbeidsplasser, som igjen kan gi vekst og utvikling i lokalsamfunnet, og samtidig supplere behov regionalt. Negative virkninger er knyttet til påvirkning av omgivelsene, ved at landskapet og kulturmiljøet endres, og at natur- og friluftsområder blir bygget ned.

Anleggsperioden for å opparbeide byggbart tomteareal vil pågå over flere år. Det er laget en foreløpig faseplan som viser en etappevis utbygging av Granby næringsområde. Per i dag er det ikke mulig å angi en tidfestet plan for de ulike fasene, da det avhenger av etterspørsel, som igjen avhenger av marked og økonomi regionalt, nasjonalt og internasjonalt..

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Plankonsulent, forslagsstiller.....	5
1.3	Planprogram og krav om konsekvensvurdering.....	5
2	Planstatus og rammebetingelser.....	5
2.1	Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	5
2.1.1	Kommuneplanens arealdel.....	5
2.1.2	Reguleringsplaner.....	5
2.2	Pågående planer i området.....	6
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	6
3.1	Beliggenhet, dagens arealbruk og avgrensning av planområdet.....	6
3.2	Landskap, kulturmiljø og friluftsliv.....	6
3.3	Naturverdier/naturmangfold.....	6
3.4	Naturressurser, inkl. landbruk.....	7
3.5	Trafikkforhold.....	7
3.6	Barns interesser.....	7
3.7	Teknisk infrastruktur.....	7
3.8	Grunnforhold.....	7
3.9	Miljøfaglig forhold.....	8
3.10	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	8
4	Beskrivelse av planforslaget.....	8
4.1	Hovedtrekk i planforslaget.....	8
4.2	Planlagt arealbruk, reguleringsformål.....	9
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	9
4.4	Trafikkløsninger, inkl. kollektivtransport og parkering.....	10
4.5	Grønnstruktur og naturmiljø.....	10
4.6	Kulturmiljø.....	11
4.7	Bruk og omdisponering av masser, inkl. matjord. Anleggsarbeid.....	11
4.8	Teknisk og sosial infrastruktur.....	12
4.9	Universell utforming.....	12
4.10	Miljøoppfølging.....	12
4.11	Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser).....	13
5	Konsekvensutredning og ROS-analyse.....	13
5.1	Konsekvensutredning.....	13
5.2	Risiko og sårbarhet, ROS-analyse.....	15
6	Virkninger av planforslaget.....	16
6.1	Beslutningsrelevante problemstillinger.....	16
6.2	Avvik fra overordnede planer, endra arealbruk.....	17
6.3	Behov for næringstomter og konsekvenser av omdisponering fra bolig til næring.....	17
6.4	Påvirkning på omgivelsene; landskap, kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv.....	18
6.5	Jordbruk og matjord.....	21
6.6	Trafikkforhold.....	22
6.7	Klimapåvirkning.....	22
6.8	Rekkefølgekrav infrastruktur; bussholdeplasser og gang- og sykkelveger.....	23
6.9	Anleggsperiode.....	23
6.10	Andre tema; terreng, grunnforhold, overvann, energiforbruk/-løsninger.....	24
7	Planprosess og medvirkning.....	25
7.1	Oppstart, kunngjøring og innspill.....	25
8	Gjennomføring.....	25

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Reguleringsplan for Granby næringsområde legger til rette for totalt ca. 190 dekar nye næringstomter, for lager- og industrivirksomhet og tilhørende funksjoner som administrasjon og forretning. Det reguleres nytt kryss med fv. 705, ny atkomstveg til alle tomter, bussholdeplasser og teknisk infrastruktur, inkludert overvannshåndtering og omlegging av bekk og høyspentlinje gjennom området. Terreng for tomteareal i flomsone i nord heves og legges på kote høyere enn flomsone.

Detaljreguleringsplanen omdisponerer deler av vedtatt områdeplan Øystrand-Garberg og detaljplan for Granby boligfelt. Ca. 100 av totalt anslått ca. 280 boliger i områdeplanen og tilhørende leke- og aktivitetsområder utgår, til fordel for nye næringsareal og delvis tilbakeføring av byggeområder til grønne formål.

Granby gård reguleres til kombinert byggeformål, i tråd med dagens virksomheter ved gårdsanlegget. Gammelvegen gjennom området, som også er del av Pilegrimsleden, sikres med formål fortau og blågrønn struktur langs ny bekk. Mellom nytt næringsområde og eksisterende boliger i vest og framtidige boliger i øst sikres et grønt belte, en vegetasjonsskjerm.

Hovedgrepet for området er å utnytte dagens terrengfall fra sør mot nord. Nye tomteareal, hvert areal på ca. 20-45 dekar, blir terrassert og planert. Målsetting om god massebalanse ser ut til å kunne oppnås ved bruk av både, stein-, grus- og jordmasser (organisk materiale) som flyttes internt i området. For matjord gjennomføres det en jordflyttingsprosess, og matjorda reetableres ved annen egnet lokalitet i kommunen.



Figur 1. Flyfoto av planområdet, fra 2021. Plangrense vist med oransje stiplet linje.

Berørte eiendommer innenfor planområdet er vist i tabell under.

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver	Dagens / ny arealbruk
63/278		Granby AS	Hogstfelt, myr, grustak, jordbruk /næring
63/6	Selbuvegen 848 m.fl.	Inger Granby og Granby AS	Gårdsanlegg, bolig, kontor, mm / kombinerte
63/103	Selbuvegen 830	J. M. Valdimarsson	Bolig / bolig
63/124	Selbuvegen 832	P. O. Klingen	Bolig / bolig
35/50		Granby AS	Skogkledd bergskrent, myr / næring
34/13		Edvin Egil Garberg	Skogkledd bergskrent / næring og veg
1705/11	Selbuvegen	Trøndelag fylkeskommune	Fylkesveg 705 / fylkesveg og bussholdeplasser

1.2 Plankonsulent, forslagsstiller

Komplett planforslag er innsendt 18.5.2022 av Pir II AS som fagkyndig plankonsulent på vegne av forslagsstiller Granby AS. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 12-3 Detaljregulering og 12-9, jfr. § 4-1.

1.3 Planprogram og krav om konsekvensvurdering

Detaljregulering for Granby næringsområde ligger i sin helhet innenfor Områdereguleringsplan Øystrand-Garberg, som allerede har omdisponert arealene til ulike utbyggingsformål. Omregulering til næringsområdet utløser likevel krav om planprogram og konsekvensutredning (KU), på grunn av planens omfang og vesentlig formålsendring.

Planprogram for Granby næringsområde ble fastsatt i Det faste utvalg for plansaker 14.9.2021:

Jf. Pbl. § 4-1 fastsetter Det faste utvalget for plansaker planprogram for reguleringsplan Granby næringsområde. Forslagsstiller kan gå videre med planprosessen med forutsetning om at planprogrammet blir lagt til grunn, særlig med tanke på konsekvensutredninger, ROS-analyse og de temaene som forslagsstiller skriver skal utredes. Kommunens kommentarer i saksframlegget, oppstartsmøte og andre faglige vurderinger skal vektlegges videre i prosessen.

Alle utredningstema nevnt i planprogrammet er besvart, jf. tabell i kapittel 5.

2 Planstatus og rammebetingelser

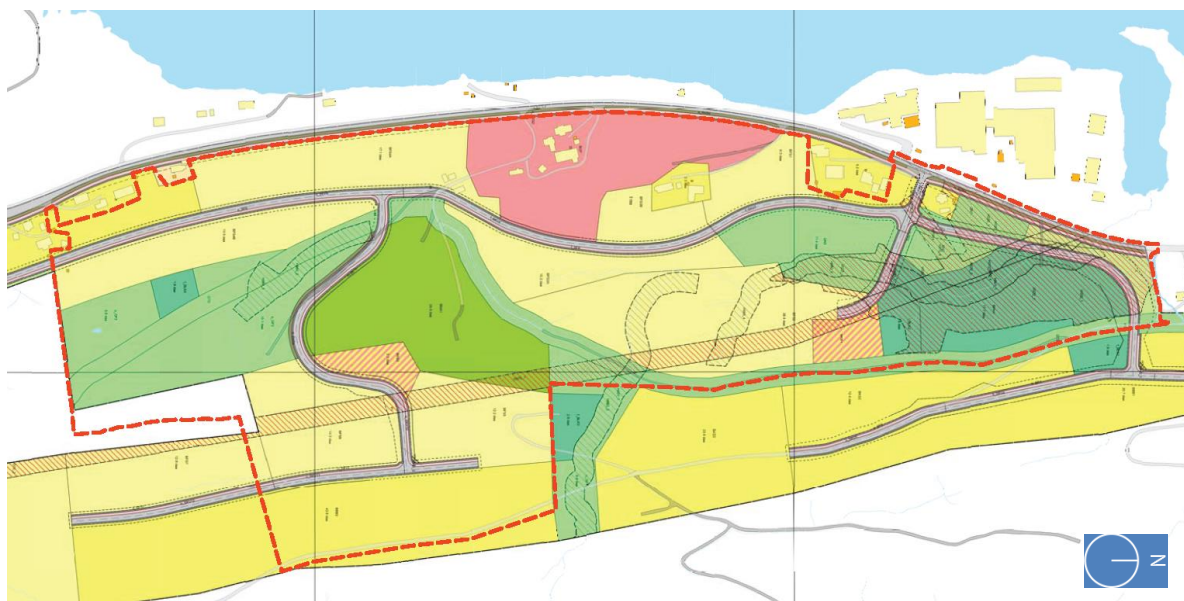
2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som LNFR (liten del i sørøst), boligformål, faresone høyspentanlegg og flomfare -200-årsflom.

2.1.2 Reguleringsplaner

Planområdet er regulert gjennom områdeplanen «Øystrand-Garberg» (plan-id: 20150007), vedtatt 2016. Området er avsatt til boligbebyggelse, nærmiljøanlegg, lekeplass og parsellhage.



Figur 2. Illustrasjon viser plankartet for områdeplan, med plangrense for Granby næringsområde vist med rød stiplet linje.

Detaljreguleringsplan for Granby boligfelt (plan-id: 5032 20170002 – vedtatt 2018, men uten rettsvirkning) med 12 boliger ligger også innenfor planområdet, og omreguleres.

2.2 Pågående planer i området

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for Nyberg boligfelt sørøst for Granby næringsområde. Det har vært oppstartsmøte med Selbu kommune, som har anbefalt igangsetting, men det er per mai 2022 ikke varslet om oppstart av planarbeidet.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, dagens arealbruk og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Selbu kommune like ved Granby gård, og har et areal på ca. 270 daa. Fra Selbu sentrum er det ca. 10-15 minutters kjøretur med bil. Fylkesveg 705 avgrenser området i vest, og ligger mellom planområdet og Selbusjøen. I øst går Gammelvegen som i dag fungerer som turveg og Pilgrimsled om sommeren, og derfra stiger terrenget bratt opp i ei skogkledd li.

Innenfor planområdet er det i dag noe fulldurka jord, skog, myr, et grustak og jorddekt fastmark. Det har blitt gjennomført hogst i området i 2021. Jordbruksarealet er i tilknytning til Granby gård, men er leid bort, da gården ikke er i drift. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet, men det er noe boligbebyggelse og gårdsbruk mellom planområdet og fv. 705.

3.2 Landskap, kulturmiljø og friluftsliv

I dag er hoveddelen av planområdet et langstrakt åpent langstrakt område på ca. 1200 meter, som stiger med ca. 20 høydemeter fra nord til sør. I øst stiger landskapet bratt opp, mens et skogbelte skaper en grense mot vest. Det helhetlige landskapet kan sees på som kulturlandskap med opplevelseskvaliteter som gårdsanlegget på Granby gård i vest og Gammelvegen i øst.

Granby gård er et bureisningsbruk fra rett etter århundreskiftet ca. 1910. Det er gjort arkeologiske funn i området fra yngre steinalder eller bronsealder, rester av ei Urnesspenne fra tidlig middelalder, og ei reismile fra etterreformatorisk tid.

Pilgrimsleden fra Sverige i øst og til Trondheim/Nidarosdomen går gjennom planområdet. Denne delen kalles Romboleden. På nettsiden til pilegrimsleden.no står det at leden er Norges eldste, og videre at *«Romboleden kan med sikkerhet sies å være en gammel ferdselsvei for pilegrimer, handels- og embetsmenn som gjennom århundrer har drevet handel og kulturutveksling»*.

Gammelvegen brukes av lokalbefolkning og det er flere mindre stier på kryss og tvers sør i planområdet, over og langs myra der. Rett sør for planområdet er det også satt opp et jakttårn.

3.3 Naturverdier/naturmangfold

Planområdet består i hovedsak av nylig hugget granskog og er preget av dette, og av tidligere og nylig grusuttak og masseforflytning. Det er også flere større og mindre myrområder innenfor planområdet, både nedbørsmyr, samt fattig og rike forekomster av jordvannsmyr. Ingen rødlistede karplanter, sopp, moser eller lav er registrert i planområdet.

Planområdet ligger innenfor forvaltningsområdet for rødlisteartene jerv og gaupe, og det er registrert hare. Det er ellers registrert flere vanlig forekommende vilt i nærområdet, blant annet; elg, rådyr og rev. I nærområdet, ved Selbusjøen, er det registrert rødlistede fugler, og det er registrert sandvale innenfor planområdet.

Ingen fremmed arter er tidligere registrert innenfor planområdet, men langs Selbuvegen er det registrert flere forekomster av hagelupin.

3.4 Naturressurser, inkl. landbruk

I planområdet er det ca. 27 dekar med fulldyrket areal. Landbruksfaglig enhet i kommunen beskriver området som flat litt tung jord med grasproduksjon til for sau og storfe. Det er nylig tatt ut en del skog fra planområdet, som er vurdert å ha middels bonitet.

Granby gård er i dag ikke i drift, og all jord er omdisponert eller forvaltes av andre. Bygningene benyttes i dag til bolig og kontor.

Det er en grusforekomst som før 2000-tallet har vært drevet uttak på. Denne er registrert i grus og pukkl databasen til NGU som klassifiserer den til "liten betydning" og ikke særlig god kvalitet. Store deler av forekomsten er allerede utdrevet og gjenværende masser er vurdert som mindre attraktive for kommersielt uttak.

Det er ikke opplyst at det er reindriftsinteresser innenfor planområdet.

3.5 Trafikkforhold

Selbuvegen, fv. 705 går forbi planområdet i retning nord-sør, og fra denne er det flere private avkjørsler til boliger, gårdsbruk og industriområder. Mange av avkjørslene er uoversiktlige og utflytende.

Trafikkmengden i dag ca. 2900 biler per døgn (ÅDT) forbi området, med ca. 12 % lange kjøretøy (2020). Hastighet på vegen er på 60 km/t.

Det er registrert 9 trafikkulykker langs fv. 705 forbi planområdet, mellom år 1981 og 2010. De fleste er utforkjøringer, men også påkjøring bakfra og forbikjøringsulykker. Nasjonal vegdatabank viser at det er ikke registrert alvorlige trafikkulykker i dette området de siste tiår, men en møteulykke i 2021.

I dag er det ikke separate tilbud for myke trafikanter langs fylkesvegen eller fram til bussholdeplasser.

Det er bussholdeplasser ved avkjøring til industriområdet Bønløken. ATB sin linje 430 går fra Trondheim til Selbu via Stjørdal. Det går ca. fem busser i døgnet på hverdager hver veg, og ca. tre busser ila. helga, hver veg.

3.6 Barns interesser

Kommunen opplyser at planområdet ikke benyttes som turmål av skole eller barnehage, eller av barn og unge generelt.

3.7 Teknisk infrastruktur

Det går i dag en trasé for vann gjennom den østre delen av planområdet i nord-sør retning. Langs den kommunale ledningen er privat bebyggelse pluss industri tilknyttet. Det er ikke kommunalt spillvann- eller overvannsnett i område. Det er kun private anlegg fra eksisterende industri og bebyggelse. Eksisterende betongkulvert under Selbuveien, leder vann fra nedbørsfeltet videre mot Selbusjøen.

Tensio har i dag en 22 kV høyspentlinje som går igjennom tilnærmet hele reguleringsområde. Den kommer fra transformatorstasjonen på Buås i Malvik. Det går også en fiberkabel i samme trase som forsyner nordre deler av Selbu med bredbånd, samt brukes til styring og overvåkning av Tensio sitt distribusjonsnett.

3.8 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser innenfor planområdet. Området ligger under marin grense, og det er registrert bløte leirmasser. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende i dag, men må følges opp av geoteknisk kompetanse ved framtidig masseforflytning.

3.9 Miljøfaglig forhold

I tidligere grustak har det vært kjøring med maskiner, men det er heller ikke registrert spor oljesøl i grunnen. Berggrunnen er fyllitt uten forhøyede verdier av uran eller thorium, og det er derfor ingen radonfare i området. Dyrka marka i området gir landbruksavrenning med innhold av bla. nitrogen og fosfor som bidrar til overgjødning og algeoppblomstring i vassdrag.

Gul støysone fra fv. 705 strekker seg ca. 70 m ut fra veien og berører nordenden av planområdet. For øvrig er ikke planområdet støyuutsatt i dag.

3.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

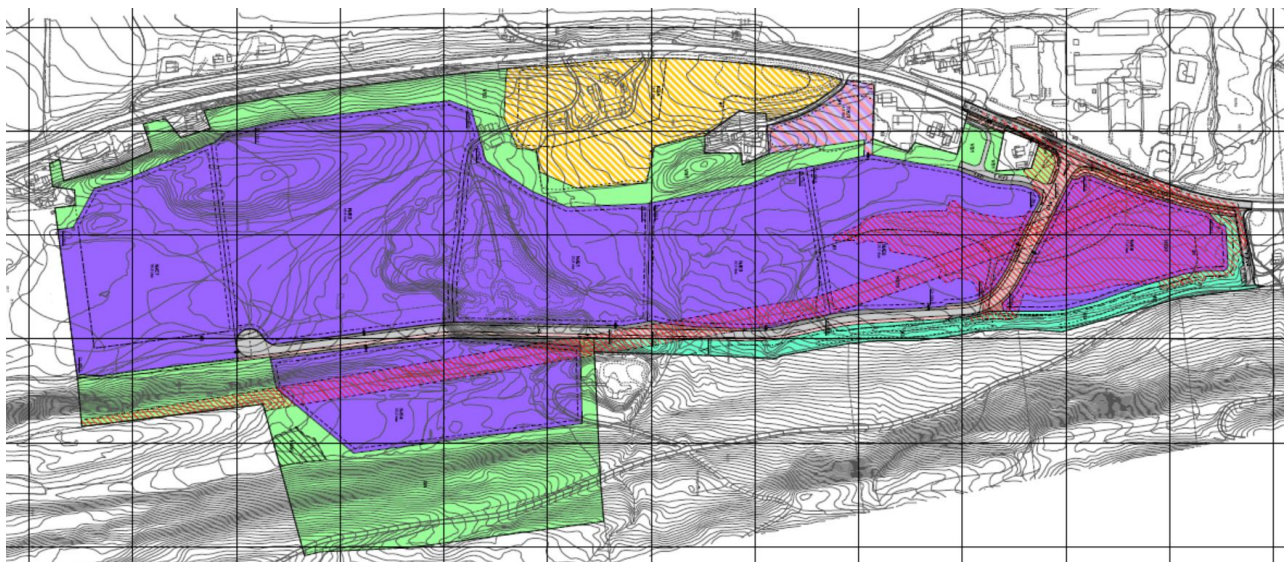
I NVEs generelle database for flom og skred er det registrert flomsone i nord, og utløpsområde for jord- og flomskred øst i planområdet. Det vises ellers til ROS-analyse.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Hovedtrekk i planforslaget

Det skal opparbeides et ca. 190 dekar stort næringsområde som strekker seg om lag 1200 meter i nord-sør retning på østsiden av fylkesveg fv. 705 ved Granby gård. Området er ca. 120 m bredt, avgrenset mellom fylkesveien og eksisterende boliger i vest og stigende terreng på østsiden. I områdeplanen er det regulert boligfelt i den skogkledde åssiden i øst. Det planlegges nytt romslig kryss med fv. 705 i nord, og ny atkomstveg med slak stigning langs østsiden av nye næringstomter sørover. Det langstrakte området inndeles i sju næringstomter som opparbeides på ulike høyde med laveste i nord og høyeste i sør.

Anleggsperioden vil pågå over flere år, og store volumer av masse vil flyttes internt på området. Det er forholdsvis god massebalanse, men det må påregnes at noe masse må kjøres ut av og/eller inn til området til egnet deponi eller oppfylling andre steder. Blant annet skal matjord flyttes.



Figur 3. Plankart - planforslag.

4.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Det planlegges med formål for

- kombinert bebyggelse og anlegg; KBA (Granby gård) – bolig, kontor, lager, tjenesteyting, museum og kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/tjenesteyting; F/K/T
- samferdselsanlegg; kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn og kollektivholdeplass
- grønnstruktur; blå/grønnstruktur, naturområde, turveg og vegetasjonsskjerm
- faresoner; flomfare og høyspenningsanlegg (soner utgår når planen er gjennomført)
- hensynssone; bevaring naturmiljø (myr i sørøst)
- bestemmelsesområder; matjord som skal flyttes, bevaring av vegetasjon og areal for framtidig veg

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

Totalt i planen er det vist 190 dekar nytt tomteareal for næring; lager og industri, og i tillegg ca. 4 dekar kombinert formål for forretning, kontor og tjenesteyting og ca. 10 dekar kombinert formål ved Granby gård. Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for ny bebyggelse per september 2022, og det er derfor ikke kjent hva slags bebyggelse, med hvilken størrelse eller type virksomhet som vil komme. Ei heller antall arbeidsplasser.



Figur 4. Illustrasjon viser modellbilde av planområdet slik det kan se ut når planområdet er bygd ut, og også boliger regulert i områdeplan Granberg-Øystrand er bygget.

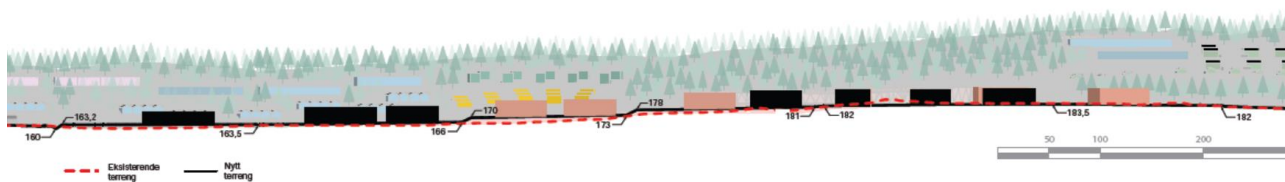
Bebyggelsens høyde og utnyttelse

Det langstrakte området inndeles i sju næringstomter som opparbeides på ulike høyde med laveste i nord på kote +163,5 og høyeste i sør på kote +184. Maks høyeste terrenghøyde blir ikke høyere enn i dag. Planområdet er ca. 1200 m langt, og terrenghøyder vil endres mange steder i planområdet, uten at dette vil være særlig synlig fra vest, med unntak av en kolle som fjernes innenfor felt NÆ2.

Maks kotehøyde for ny bebyggelse er angitt i bestemmelser. Høyden som er angitt tillater en bygningshøyde på 12 meter regnet fra planert terreng på felt i nord, NÆ6, og på felt i øst F/K/T, og en høyde på 16 meter på resterende felt for næring.

Utnyttelse er angitt med min 35 % og maks 80 % BYA for alle områdene NÆ1-7 og F/K/T.

Byggegrenser for langs deler av feltene er vist på plankart. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens §29-4.



Figur 5. Illustrasjon viser terrengsnitt av planområdet med eksisterende terreng (rød stiplet linje) og nytt terreng (svart linje).

4.4 Trafikkløsninger, inkl. kollektivtransport og parkering

Byggegrense langs fylkesveg

Arealformål og byggegrensen mot fylkesvegen ivaretar hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, i tillegg til framtidig utbygging av gang- og sykkelveg, siktforhold og terrengforhold.

Nye kryss

Det planlegges nytt kryss mellom fv. 705 og ny atkomstveg til næringsområde. Av trafikkrapport framgår det at dimensjonering og utforming av krysset er iht. krav og retningslinjer i gjeldende håndbøker for vegutforming. Krysset utformes romslig nok til modulvogntog på 25 m lengde, med 10 m kjørebanebredde like innenfor krysset, og med oppfylt krav til frisikt. Det reguleres for framtidig etablering av venstresvingefelt ved behov.

Helt nord i planområdet reguleres kryss med atkomstveg til framtidig boligområde i øst, regulert i områdeplanen.

Nye atkomstveger og fortau

Ny atkomstveg gjennom næringsområdet er dimensjonert med 3,25 m kjørebanebredde i hver retning og 2,5 m fortau på østsiden av vegen. Hver felt for næring skal ha avkjøring fra atkomstvegen. Bestemmelsene sikrer at atkomst blir vurdert og bestemt i byggesak, og skal tilpasses terrenghøyde og virksomhetene som skal etableres innenfor hvert av feltene.

Planbestemmelser sikrer samtidig opparbeidelse av atkomstveger, fortau, og ny bekk.

Kollektivholdeplass

Det reguleres bussholdeplasser langs fv. 705 rett sør for nytt kryss. Bestemmelser sikrer at disse opparbeides samtidig med ny atkomstveg.

Parkering

Parkering skal løses internt på hver enkelt tomt. Behovet er hovedsakelig ansatte, med noe besøks-parkering. Bestemmelsene angir minimums- og maksimum antall parkeringsplasser for bil og sykkel per bruksareal.

Helt nord i planområdet er det regulert inn en liten utvidelse (f_PP) av vegareal langs atkomstvegen (f_KV4) som kan nyttes til ca. fem parkeringsplasser for turgåere.

4.5 Grønnstruktur og naturmiljø

Blå/grønnstruktur

Eksisterende bekk gjennom området legges om, og etableres på nytt langs Gammelvegen i øst. Det er beregnet for flom og erosjonssikring, i tillegg til naturkvaliteter som bunnsubstrat og meandring.

Bekkeløpet svinger vestover helt nord i planområdet og ender i ny flomdimensjonert kulvert under fv. 705. Det planlegges tiltak for å bedre økologisk tilstand med god vannkvalitet og økt biologisk mangold, blant annet med tilrettelegging for gytefisk.

Bredden på blå/grønnstruktur er minimum 20 meter og sikrer at Gammelvegen (del av Pilegrimsleden) kan ligge urørt, at trekker kan bestå, at bekken får en bredest mulig kantsone på hver side med helning på 1:1,5-2 og minimum 1-1,5 meter bredde i bunnen.

Naturområde (GN)

Større sammenhengende områder på østsiden av næringsområdet reguleres til naturområde, der det tillates mindre inngrep for å etablere sti og ev. noe tilrettelegging som leke- og oppholdsareal for nye boligfelt, på naturens premisser. Disse grøntområdene planlegges å bestå som i dag, som del av den opprinnelige naturpregede åssiden med skog og skrenter. Slik vil de fungere som grøntbelter mellom næring og framtidig bolig, tilsvarende vegetasjonsskjermene på vestsiden.

Vegetasjonsskjerm (VS)

Det planlegges vegetasjonsskjermer mellom næringsområdet og eksisterende boliger vest for næringstomtene. Bestemmelser sikrer at det skal opprettholdes og/eller etableres stedegen vegetasjon der terrenget tillater det.

4.6 Kulturmiljø

Granby gård reguleres med kombinert formål bebyggelse og anlegg, med stor fleksibilitet for ulike funksjoner, som samtidig skal sikre kulturverdiene. Det legges en byggegrense rundt bebyggelsen for å sikre en åpenhet rundt anlegget, og bestemmelser sikrer maks høyde på ny bebyggelse og at denne skal innordne seg anleggets karakter.

Pilegrimsleden på Gammelvegen langs østsiden av planområdet er sikret fra sør som turveg, videre på fortau og i nord på den opprinnelige Gammelvegen som bevares i og rett utenfor felt blå/grønnstruktur. Granby gård som pilegrimsgård er et privat initiativ som er under utvikling. Det planlegges ikke tilbud for pilgrimmer sesongen 2022, og framtiden for gården som pilegrimsgård er usikker. Med bakgrunn i dette, og i samråd med grunneier, er det vurdert at det ikke er behov for turveg fram til gården fra øst.

4.7 Bruk og omdisponering av masser, inkl. matjord. Anleggsarbeid

Dagens kuperte landskap i planområdet skal planeres og terrasseres til flate tomter på flere terrengnivå. Kotehøyde for hvert felt er angitt på plankartet, inkl. høyde for ytterkant av området for å tilpasse tomter til eksisterende terreng.

Ut fra tidligere og nye grunnundersøkelser, er det brukbart avdekket hvilke forekomster som eksisterer innenfor planområdet. Ut fra vurderinger av undersøkelsene, grunnboringer, visuelt på plassen og erfaring, er det gjort et grovt overslag. Foreløpige masseberegninger viser at massebalansen innenfor planområdet ser ut til å bli god. Det vil si at masser i hovedsak skal forflyttes og gjenbrukes internt i planområdet, og ikke fraktes ut, eller at det skal kjøres masser inn i området.

Graving groper og renner	200.000 m ³
Sprenging	250.000 m ³
Steinfylling	200.000 m ³

Massebehandlingen vil skje over tid, og endelige mengder vil først fastsettes gjennom videre prosjektering i flere ledd. Først når detaljprosjektering av terrenghøyde hvert enkelt felt og tomt er klart, blir de reelle mengdene fastsatt.

Bløte og humusholdige massene kjøres til godkjent deponi. Det er tenkt å nyttiggjøre mest mulig av massene som er av god nok kvalitet, internt på næringsområdet. Det planlegges uttak av noe grus og sprengtstein. Det er ikke tenkt kommersiell nyttegjøring av steinen. Ved overskudd skal masser kjøres til godkjent deponi. Mineralloven fastslår at utvinning til 'eget forbruk'/del av annen utnyttelse av grunnen, som ikke er for kommersiell drift, ikke er konsesjonspliktig når massene skal benyttes internt i planområdet.

Det er tenkt fortløpende ferdigstilling av næringsarealene. Det skal skje vesentlig masseforflytning, og masser som flyttes skal ha tid til å sette seg, og det er derfor vanskelig å anta utførelsestid. Per i dag anslås det ca. 2 år med anleggsarbeid for å klargjøre næringstomtene og tilhørende infrastruktur. Lengde på anleggsperioden kan også bli påvirket av generelt prisnivå og andre markedskrefter, tilgjengelighet, vær-situasjon, osv.

Bestemmelser stiller krav om en anleggsteknisk gjennomføringsplan og en detaljert matjordplan som skal dokumentere masseberegning og -forflytning, og fra hvor, og i hvilken rekkefølge masser skal tas ut og etableres andre steder.

4.8 Teknisk og sosial infrastruktur.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp er beskrevet i egen VA-plan. Eksisterende hovedvannledning skal forsyne eksisterende og fremtidig industri og bebyggelse. Hovedvannledningen vil legges om og dimensjoneres opp.

Det legges opp til et nytt separatsystem for avløp/spillvann og overvann. Nye ledninger for næringsområdet planlegges å følge ny atkomstveg, med stikkledninger til hver tomt med krav til overvannshåndtering. Spillvannet skal pumpes mot renseanlegg i Tømrå. Teknisk godkjenning hos kommunen er sikret i bestemmelser.

Omlegging av høyspentlinje gjennom planområdet er sikret i bestemmelsene, og planlegges lagt i ny atkomstveg. Det kommer til å bli flere trafostasjoner. Det er avklart med Tensio høsten 2021 at eksakt plassering av nye trafostasjoner avklares i forbindelse med byggesak. Det kan bli frittstående trafoer og trafoer innebygget i nye næringsbygg, blant annet avhengig av virksomhetenes energibehov og type bygg.

Bestemmelser sikrer innendørs eller skjermede renovasjonsløsninger for hver virksomhet, på hver tomt.

4.9 Universell utforming

Atkomstveg har slak helning og direkteatkomst til flate tomter som gir god framkommelighet tilpasset universell utforming. Universell utforming for de enkelte byggeprosjekt er sikret gjennom plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

4.10 Miljøoppfølging

Relevante tema for miljøoppfølging er støy, støv, annen forurensning, flom, erosjon og klimatiltak.

For relevante tema er det gitt bestemmelser som sikrer nødvendig miljøoppfølging. Utover dette forutsettes det at gjeldende lover, forskrifter, retningslinjer og annet regelverk følges opp i prosjektering og gjennomføring, og i driftsperioden. Den enkelte næringsvirksomhet som etablerer seg på tomtene, er pliktet å søke om utslippstillatelse fra Statsforvalteren dersom virksomhetene medfører støy, støv, lukt eller avrenning til vassdrag.

Anleggsarbeid

Anleggsarbeidet som er nødvendig for tomteopparbeidelsen vil underlegges gjeldende føringer fra kommunen og forurensningsmyndighet, for å sikre at utslipp av støy, støv, avrenning til vassdrag er innenfor tillatte verdier. Gravmassene som skal skiftes ut og evt. kjøres til godkjent deponi, vurderes som

rene, da det ikke foreligger mistanke til forurensing. Stikkprøvekontroller gjennomføres. Eventuell tilførsel av masser utenifra skal kontrolleres med stikkprøve ift. mulig forurensning eller innhold av svartelista arter. Bestemmelser stiller krav om anleggsteknisk gjennomføringsplan som skal dokumentere masseberegning og -forflytning.

4.11 Andre forhold (rammebetingelser og bestemmelser)

Rekkefølgebestemmelser sikrer både utbyggingsrekkefølge og samtidig gjennomføring av nødvendige tiltak, for skred- og flomsikkerhet, trafiksikkerhet, framkommelighet, forflytning av matjord, med mer.

Det er angitt en rekke bestemmelser for å sikre gjennomføringsavtaler og godkjenningsprosedyrer med offentlige myndigheter.

5 Konsekvensutredning og ROS-analyse

5.1 Konsekvensutredning

Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning og kommunen har fastsatt et planprogram med et omfattende utredningsprogram. For de fleste tema er det utarbeidet egne notat og rapporter, med beskrivelser og vurderinger av virkninger. Det vises til disse for mer utdypende informasjon.

I tabell under er utredningstema i venstre kolonne hentet fra planprogrammet. Midtre kolonne sier hvor temaet er belyst og besvart i komplett planforslag med vedlegg. I høyre kolonner er det kort oppsummert positive og negative virkninger av planforslaget, og eksempler på avbøtende tiltak er nevnt.

Tabellen er todelt. Første del er tema knyttet til konsekvensutredningsforskriften, med tema som kan sies å være knyttet til sårbarhet, mens andre del er tema knyttet til risiko, også omtalt i ROS-analysen.

Utredningstema	Beskrevet	Positiv virkning - avbøtende tiltak	Negativ virkning
Tema knyttet til konsekvensutredning (KU)			
Regionale føringer	Planbeskrivelse 6.3 Notat lokalisering Trafikkrapport	Tilskudd til regionale tomtereserver, nært fylkesveg, akseptabel avstand til riksveg, havn og flyplass.	
Næringsbehov i Selbu kommune	Planbeskrivelse 6.3 Notat lokalisering	Tilskudd og supplement til kommunens tomtereserver.	
Alternative lokaliseringer uten dyrka jord	Planbeskrivelse 6.3 Notat lokalisering	Kommunen ikke kjent med andre tilsvarende alternativer med egnet terreng og grunnforhold, nærhet til fylkesveg, riksveg, og uten vesentlige virkninger på samfunn og miljø.	Ca. 27 daa matjord må flyttes, av utbyggingsområde på totalt ca. 240 daa.
Boligformål VS næringsformål	Planbeskrivelse 6.3 Notat lokalisering		Kommunens boligreserve er på ca. 80 byggeklare tomter. I tillegg viser områdeplanen ca. 280 boliger. Ca. 120 av disse omdisponeres til næring. Med dagens etterspørsel vil boligreserven være

Utredningstema	Beskrevet	Positiv virkning - <i>avbøtende tiltak</i>	Negativ virkning
			tilfredsstillende i mange tiår framover.
Landskapsbilde	Planbeskrivelse 6.4 KU Landskap Illustrasjonsvedlegg med 3d-modell-bilder	- <i>vegetasjonsskjermer, kvalitetsbestemmelser om fargebruk, mm</i>	Store volum kan dominere i nærvirkning og endre landskapsbilde i fjernvirkning.
Naturmangfold inkl. vannmiljø	Planbeskrivelse 6.4 KU Naturmangfold Vurdering av vannforskriften	Ny bekk med potensiale for bedret vannkvalitet og økologisk tilstand på sikt etableres.	Naturområder, inkl. 33 daa myr blir bygget ned. Økologisk tilstand på bekk kan bli endret midlertidig i anleggsperiode.
Landbruk - landbrukets produksjonsressurser	Planbeskrivelse 6.5 Matjordplan	- <i>bestemmelser og matjordplan sikrer flytting/reetablering</i>	Ca. 27 daa matjord må flyttes, av utbyggingsområde på totalt ca. 240 daa.
Kulturminner og kulturmiljø	Planbeskrivelse 6.4	- <i>vern gjennom bruk</i> - <i>vegetasjonsskjermer, fargebruk</i>	Store volum nært Granby gård endrer opprinnelig kulturmiljø
Friluftsliv	Planbeskrivelse 6.4	- <i>turvegnett opprettholdes ved reetablering av fortau langs veg gjennom næringsområde</i>	Turterreng med stier bebygges og framtidig rekreasjonsområde omdisponeres.
Barn og unges oppvekstvilkår	Planbeskrivelse 6.4	- <i>mulig å regulere barnehagetomt i boligplaner i øst</i>	Omdisponerer framtidig barnehagetomt og rekreasjonsområder.
Befolkningens helse	Planbeskrivelse 6.4	Ingen endring	Ingen endring Forutsettes at lover og regler knyttet til forurensning følges.
Universell utforming	Planbeskrivelse 4.9	Nye virksomheter etableres iht. lover og forskrifter, som skal gi universell utforming.	
Tema knyttet til risikoanalyse			
Grunnforhold	Planbeskrivelse 3.13 og 6.9 Geotekniske rapporter	Ingen endring	Ingen endring, forutsatt at bestemmelser om geoteknisk prosjektering utføres og følges ved anleggsgjennomføring.
Flom og erosjon	Planbeskrivelse 6.10 Flomvurdering-Hydrolog	Ny erosjonssikret bekk dimensjonert for flom og med flomvoller på utsatte steder	
Forurensning til grunn, luft og vann	Plan for ytre miljø		Ingen endring Forutsettes at lover og regler knyttet til forurensning følges.

Utredningstema	Beskrevet	Positiv virkning - <i>avbøtende tiltak</i>	Negativ virkning
Støy og støv	Plan for ytre miljø	- <i>varsling i støyende anleggsarbeid og forutsigbarhet</i> - <i>ved dokumenterte behov, lokale tiltak ved uteareal/fasade</i>	Nærmeste boliger blir støy-påvirket i anleggsperiode, og kan bli påvirket av nye virksomheter.
Annen forurensning fra næringsareal	Plan for ytre miljø VA-planer		Ingen kjent endring Avhengig av type virksomhet. Forutsettes at lover og regler knyttet til forurensning følges.
Klima	Planbeskrivelse 6.7 KU naturmangfold	- <i>sikre gjenværende myr mot uttørring</i>	Uttak av myr. Transport, avhengig av type virksomhet, bo- og arbeidsmarked, mm.
Beredskap og ulykkesrisiko	Planbeskrivelse 5.2 ROS-analyse		Noe ulykkesrisiko, varierende, avhengig av type virksomhet som etableres. Forutsettes at lover og regler knyttet til forurensning, transport følges.
Transport	Planbeskrivelse 6.6 Trafikkrapport	Avhengig av type virksomhet, bo- og arbeidsmarked, mm.	Avhengig av type virksomhet, bo- og arbeidsmarked, mm.
Energiforbruk og energiløsninger	Planbeskrivelse 6.10	Varierende, avhengig av type virksomhet som etableres. Ny teknologi og nye krav kan gi andre løsninger enn det som er kjent i dag.	Varierende, avhengig av type virksomhet som etableres.
Teknisk infrastruktur, høyspent og fiber	Planbeskrivelse 4.8 og 6.10	Luftspenn legges i jord og det etableres nye anlegg.	
Trafikksikkerhet og framkommelighet	Planbeskrivelse 6.6 Trafikkrapport	Nye veger utformes iht. gjeldende vegnormaler som gir god trafikksikkerhet og god framkommelighet	Nye kryss og eksisterende atkomster fra fv. 705 kan utgjøre trafikkfare.

Utredningene som er gjort viser at det er både positive og negative virkninger av planforslaget med utbygging av et stort nytt næringsområde ved Granby. Positive virkninger er i hovedsak knyttet til at det vurderes som positivt at kommunen får en økt tomteberedskap for næring og nye arbeidsplasser, som igjen kan gi vekst og utvikling i lokalsamfunnet, og samtidig supplere behov regionalt. Negative virkninger er knyttet til påvirkning av omgivelsene, ved at landskapet og kulturmiljøet endres, og at natur- og friluftsområder blir bygget ned.

5.2 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

I ROS-analysen er mulige uønskede hendelser ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene, henholdsvis virkninger for og virkninger av planforslaget.

Vurderingen er gjort for å finne mulige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet. Videre om det er behov for endringer i slike forhold som kan komme av planlagt utbygging.

Risiko for hendelser som er identifisert som aktuelle er oppsummert i tabellen under. Ingen uønskete hendelser er vurdert til rød risiko.

Tabell 5-1: Grønt er utenfor risiko-området, gult krever tiltak og rødt krever tiltak iverksatt.

Uønsket hendelse	Risiko		
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier
3. Overvannsproblematikk			
6. Løsmasseskred			
7. Steinskred-/steinsprang			
30. Inngrep/påvirkning av verdifulle områder/kulturmiljø			
36. Ulykke av-/påkjørsel			
37. Ulykke gående/syklende			
38. Andre ulykker langs veg			

På tross av at man ikke kjenner nøyaktig hvilke virksomheter som etablerer seg på Granby næringsområde, har en gjennom analysen vurdert sårbarheten i området når det åpnes opp for næringsvirksomhet.

Noe av det viktigste som kommer frem fra ROS-analysen, er nærmiljøets sårbarhet for forurensing. Resipienten nedstrøms planområdet er ikke egnet til å f.eks. ta imot avrenning fra prosessindustri med forhøyede verdier av forurensende elementer, og planforslaget sammen med gjeldende lover og forskrifter sikrer tiltak for å unngå dette.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Beslutningsrelevante problemstillinger

Konsekvensutredning og ROS-analyser viser at planforslaget vil gi ulike virkninger på miljø og samfunn. Planforslaget er en omregulering av deler av områdeplan for Øystrand – Garberg, og i oppstartsmøte med kommunen er det bedt om at det må komme tydelig fram hva som ikke er i tråd med områdereguleringen og virkningene av endringene.

Det er flere problemstillinger som er særlig beslutningsrelevant i dette planforslaget, og disse er utdypet egne avsnitt under, i tillegg til at flere av temaene også er beskrevet og vurdert i egne rapporter og notat jf. tabell i kapittel 5.1 over.

Andre tema som også er relevante, men som er mer generelle og ikke særskilt beslutningsrelevant akkurat for dette planforslaget er omtalt i egne avsnitt i kapittel 6.10.

- Avvik fra overordna planer, endret arealbruk
- Behov for næringstomter og konsekvenser av omdisponering fra bolig til næring
- Påvirkning på omgivelsene; landskap, kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv
- Jordbruk og matjord
- Trafikkforhold
- Klimapåvirkning
- Rekkefølgekrav infrastruktur; bussholdeplasser og gang- og sykkelveger
- Andre tema; grunnforhold, overvann

6.2 Avvik fra overordnede planer, endra arealbruk

Kommuneplanens arealdel viser planområdet som boligbebyggelse og andre typer bebyggelse og anlegg (Granby gård). Områdeplan for Øystrand – Garberg viser planområdet med reguleringsformål boligbebyggelse, tjenesteyting, nærmiljøanlegg/lekeplass og parsellhage, i tillegg til samferdselsareal som veg og fortau.

Planforslaget med hovedformål næringsvirksomhet og forretning/kontor/tjenesteyting er derfor ikke i tråd med overordna plan. Endringer er vist og beskrevet, og det er gitt en kort vurdering av konsekvenser og virkninger i eget vedlegg.

Selbu kommune har ved fastsetting av planprogrammet kommentert forholdet til overordna plan og helhetlig vurdering. Selbu kommune har ikke et næringsareal av denne typen/størrelsen i dag, og kommunen ser de samfunnsmessige fordelene ved denne omreguleringen som så stor at de er positive til å kjøre prosessen gjennom ny reguleringsplan med planprogram og KU.

Omregulering av områdeplanen med sine byggeformål for bolig og tilhørende anlegg, til ny detaljregulering med næringsformål og nye atkomstveger, vurderes totalt sett å ha overvekt av positive virkninger for samfunn og miljø. De negative virkningene er at en større andel naturområder blir omregulert til utbyggingsareal, og hovedgrepet i områdeplanen med gjennomgående atkomstveg endres, slik at færre direkteatkomster fra fv. 705 kan saneres.

Ved rulling av kommuneplanens arealdel i 2022/2023 kan kommunen vurdere å tilbakeføre andre byggeområder til landbruks- eller naturformål, areal som er funnet lite egnet for nærings- og boligsutvikling.

6.3 Behov for næringstomter og konsekvenser av omdisponering fra bolig til næring

Behov for næringstomter

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) sier at planlegging er et avgjørende virkemiddel for vekst i lokal næringsaktivitet og arbeidsplasser. Granby næringsområde vil kunne fremme næringsutvikling og gi en økt forutsigbarhet for næringslivet i tråd med forventningene. Selbu kommune har som målsetting i kommuneplanens samfunnsdel å 'tilrettelegge næringsarealer og infrastruktur' og 'ha rett virksomhet på rett sted ut fra sentrums- og næringsstruktur'. Utvikling av Granby næringsområde støtter opp under de nevnte målsettingene i tillegg til flere andre.

Granby ligger i Værnesregionen, og i ytterkant av området som regnes som Trondheimsregionen i nærings-sammenheng. Kommunene i Trondheimsregionen har inngått et IKAP-samarbeid om areal- og næringsutvikling. For IKAP-kommunene (Selbu er ikke en av disse) er det mangel på byggeklart næringsareal, og utbyggingsklart næringsareal på Granby kan trolig bidra til å dekke noe av behovet til IKAP-området. Aktører som Næringsalliansen i Trøndelag og Næringsforeningen i Værnesregionen (NIV) er tydelige på at bysentra har en utfordrende logistikk, spesielt i forhold til industrietableringer. I dette perspektivet vil næringsarealet på Granby være en viktig etablering med betydning for en hel region, som gir ringvirkninger både for Selbu og de omkringliggende kommunene.

Kommunen har registrert en økt etterspørsel og interesse for næringsareal de siste to årene. Dels på grunn av et ekspansivt næringsliv i kommunen, men også på grunn av økende interesse fra eksterne aktører. I dag er det lite egnet areal tilgjengelig for næringsutvikling. Kommunens kartlegging av mulig nye områder har konkludert med at det ikke er arealer for industri og næring som egner seg bedre enn Granby.

Kartleggingen er oppsummert i vedlegg til planen. Ved Granby næringsområde vil det kunne tilbys varierte næringstomter der mange tomter kan få en størrelse som ikke kan tilbys andre steder. Når man ser dette i sammenheng med behovet for næringsarealer både i kommunen lokalt og i Trøndelag regionalt, kan det vurderes at etableringen av Granby næringsområde kommer på egnet sted, til riktig tid.

Plasseringen til Granby er attraktiv; nær hovedveg, havn og bane, og teknisk infrastruktur, og det er relativt gode grunnforhold med et enkelt terreng å bearbeide. Terrenget har egenskaper som gjør at terrenginngrep kan begrenses, noe som igjen gir begrensede visuelle konsekvenser for landskapet og omgivelsene generelt. Dyrkamarka som berøres er allerede omdisponert i overordna planer, og er forholdsvis lite i forhold til det totale tomtearealet som muliggjøres.

Ved behandling av planprogrammet har kommunen gjort vurderinger angående bo- og arbeidsmarkeds-region (BA-region). Næringsarealet kan medføre pendling til Selbu fra andre kommuner som Selbu er i BA-region med. I og med at det ikke er kjent per i dag hvilke virksomheter som vil etablere seg på Granby næringsområde, er det ikke mulig å spå om arbeidstakers bosted. Kommunen ser for seg at utviklingen av næring i Selbu vil føre til at flere vil bosette seg i kommunen, og at totalt transportarbeid vil gå ned.

Ved vurdering av egnethet for tilgjengelige næringsareal i kommunen i dag, er det Granby næringsområde som vurderes å ha den beste egnetheten for næringsformål ut fra en helhetlig samfunnsmessig vurdering.

Bolig vs. næring - konsekvenser av omdisponering

Selbu kommune opplever vekst, og høy nybyggingsgrad i kommunen. Til tross for dette er tomtereserven for bolig mindre prekært enn tilgjengelig næringsareal. Det er per i dag ca. 80 ledige og byggeklare boligtomter, og det er under regulering et titalls nye tomter/boliger, i tillegg til reserven som ligger i områdeplanene. Dette vurderes som tilstrekkelig boligreserve for en overskuelig framtid, også med en eventuell stor næringsutvikling. Omregulering av deler av områdeplan fra boligformål til næringsformål, vil derfor ikke legge press på eller medføre behov for å omdisponere arealressurser andre steder i kommunen.

6.4 Påvirkning på omgivelsene; landskap, kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv

Landskap

Tiltak som vegetasjonsbelte på vestsiden av næringsarealet på mellom 10 og 50 meter vil være en buffersone bestående av eksisterende skog og skråning med ny beplantning opp til næringsareal mellom næringsareal og eksisterende bebyggelse. Dette, sammen med at terrengformasjonene gjør at store deler av næringsområdet vil være lite synlig fra vest, både fra eksisterende boliger og i fjernvirkning, fra nordsiden av Selbusjøen. Fra nord derimot vil området være godt synlig langs fylkesvegen for alle som kommer kjørende til Selbu fra nord. Her er det valgt et åpent landskap som gjør næringsområdet godt synlig, og det er satt av areal til fremtidig gang- og sykkelveg.

Ved å bevare trerekke av bjørk langs Gammelvegen/Pilgrimsleden i øst opprettholdes en skjerm mellom gammelvegen og næringsarealet. Sammen med bjørketrærne vil bekken være en blågrønn åre som vil være en positiv estetisk kvalitet langs næringsarealet.

Konsekvensutredningen vurderer at landskapet ved Granby ar middels verdi. En utbygging vil endre landskapet mye, og det er vurdert at endringen vil forringe verdien noe, og gi noe miljøskade.

Beplantning rundt og mellom tomter bryter opp store flater, og fargebruk med jordfarger vil redusere bebyggelsens synlighet og dominans i landskapet, og fungere som avbøtende tiltak.



Figur 6. Illustrasjon av nye næringsbygg, sett fra fylkesvegen når en kommer nordfra og kjører sørover mot Granby og Selbu sentrum.



Figur 7. Illustrasjon, sett fra Sessåsodden, på nordsiden av Selbusjøen, sett østover mot Granby. Blå og gule bygg er eksempler fra områdeplan på nye boliger, mens brune bygg er eksempler på nye næringsbygg.

Kulturminner og kulturmiljø

Gjeldende plan har allerede vurdert at det kan tillates utbygging tett innpå kulturmiljøet rundet Granby gård. Det vurderes likevel at næringsbygg med store volum i en annen skala enn gårdsbebyggelsen, vil påvirke kulturmiljøet på en mer negativ måte, enn en utbygging med boliger i mindre skala.

Vegetasjonsskjermer mellom gården og næringsområdet vil redusere de negative virkningene.

I planforslaget foreslås Granby gård med jordene omkring som kombinert byggeformål, og en byggegrense rundt selve tunet. Det gir stor fleksibilitet som kan være med på å sikre vern gjennom bruk, som i mange tilfeller viser seg å være en god måte å bevare kulturverdier på. Det er gitt bestemmelser for å sikre at eventuell ny bebyggelse ved anlegget skal tilpasse seg karakteren og skalaen på gården, og at det opprettholdes en åpenhet rundt tunet.

Gammelvegen og Pilgrimsleden er også del av kulturmiljøet. Selv om deler av denne legges om og det blir et stykke med fortau og ikke sti i terrenget, vurderes endringen som en liten forringelse. Avvikling av sti fram til Granby gård fra øst er gjort i samråd med grunneier, da privat initiativ med pilegrimsgård er i ferd med å avvikles.

Det vurderes at kulturmiljøet samlet får en liten forringelse, men at avbøtende tiltak vil kunne redusere de negative virkningene noe.

Naturverdier/naturmangfold

Konsekvensutredning for naturmiljø viser at utbygging vil gi negative virkninger, med alvorlig og betydelig miljøskade, iht. metoden som er brukt ved vurdering. Deler av naturområder med stor verdi vil gå tapt eller forringes, så som myrområder som bygges ned, og Selbusjøen med rikt fugleliv som kan få økt støy og mulig annen forurensning.

Planbestemmelser sikrer at resterende myrområder skal sikres mot uttørring, ved at det etableres tette skråninger som hindrer at grunnvannet synker og at myrene tørker ut.

Vannforskriften stiller krav til håndtering av vassdrag. Planforslaget medfører omlegging av en bekk som i dag renner gjennom området. Det nye bekkeløpet skal opparbeides på østsiden av næringsområdet, langs Gammelvegen, og føres i ny større kulvert under fv. 705 før det renner i sitt naturlige løp ut i Selbusjøen. Det gjort vurderinger, blant annet ut fra nye registreringer om at de berørte bekkene i dag har økologisk tilstand god, og i ett punkt moderat økologisk tilstand. Det vurderes at omlegging av bekken, med riktig opparbeidelse iht. planbestemmelser, ikke vil medføre en forringelse av økologisk tilstand, derimot på sikt, medføre en forbedret miljøtilstand. Plankart og -bestemmelser sikrer at det nye bekkeløpet opparbeides innenfor en blå grønnstruktur på ca. 20 meter bredde, med mest mulig etterlikning av naturlig miljø, med riktig kantvegetasjon og variasjon i bekkeløp med små kulper og buktninger underveis. Tiltak for gytefisk, og samtidig hindre uønskede fiskearter opp i bekken vil gi positive virkninger for naturmiljøet.

Det etableres nye VA-anlegg, som også tar opp overvann. Dette sikrer kontrollert avrenning fra tette flater på veger og næringstomter, og en unngår forurensende avrenning til Selbusjøen.

Totalt sett, med avbøtende tiltak, vurderes det at de negative virkningene for naturmiljøet må kunne aksepteres for å oppnå den samfunnsnytt et nytt næringsområde vurderes å ville gi.

Friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår og befolkningens helse

Temaene friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår og befolkningens helse beskrives og vurderes her under ett, da de er sterkt knyttet til hverandre og derfor kan vurderes samlet.

Hovedstrukturer for friluftsliv opprettholdes med gjennomgående turvegforbindelse langs Gammelvegen og dennes trasé. Friluftslivsverdiene i området vil likevel forringes på grunn av utbygging og endrede bruks- og opplevelseskvaliteter.

Gammelvegen som er en del av Pilegrimsleden bevares i stor grad, og der den blir berørt av utbygging, vil funksjonen for turgåere opprettholdes med nytt fortau. Det reguleres inn en ca. 20 meter bred blå grønnstruktur som kombinerer naturområde og turdrag for å få et samspill mellom etablering av ny trase for bekk og Gammelvegen/Pilegrimsleden. Mindre stier mellom eksisterende bebyggelse langs fylkesvegen og myr- og markaområdene går tapt, ved utbygging av næringsområdet. Imidlertid sikres det mulighet for å etablere en sti, snarveg eller veg på tvers av planområdet, sør for felt NÆ7, mellom atkomstveg som er regulert i områdeplanen og ny atkomstveg gjennom næringsområdet.

Grønnstrukturformål som naturområde i øst og vegetasjonsskjerm i vest kan i tillegg til å være buffer mellom boliger og næringsområde, brukes som i dag til frilufts- og rekreasjonsaktiviteter. Deler av disse områdene er i gjeldende plan regulert som utbyggingsområder, og en tilbakeføring av disse til grønne formål kan vurderes som 'erstatningsareal' for andre grønne områder i områdeplanen som nå omdisponeres fra grønt til næring.

Det er opplyst at planområdet ikke benyttes som turmål av skole eller barnehage, og en utbygging av næringsområdet vil derfor ikke påvirke barn og unges interesser.

Muligheter for rekreasjon og fysisk aktivitet, omgivelser med lite støy og ren luft er viktig for befolkningens helse. Anleggs- og driftsperiode for Granby næringsområde vil berøre noen få boliger, som vil kunne

oppleve støy og støv som plagsomt i perioder. Planen sikrer at gjeldende retningslinjer for støy skal følges, og at det lages planer for anleggsperioden som gir forutsigbarhet og mulighet for varsling av naboene.

Totalt sett vurderes de negative virkningene for friluftsliv, barn og unge og befolkningens helse til å være av mindre betydning. Det begrunnes med at den viktigste funksjonen med sammenheng i turvegnettet opprettholdes og at det er svært få boliger som blir berørt og planen sikrer en god vegetasjonsbuffer mot boliger rundt hele næringsområdet. I tillegg vil deler av områder som i dag er regulert til boligutbygging tilbakeføres til grønnsstruktur, som kan komme både eksisterende boliger i vest og nye boligfelt i øst til gode ved framtidig utvikling.



Figur 8. Illustrasjon; veg- og trafikplan

6.5 Jordbruk og matjord

KPA viser hele planområdet som tettbebyggelse, og i gjeldende områderegulering er matjorda regulert til byggeformål parsellhager der det er tillatt å oppføre uthus/redskapsskjul med grunnflate på inntil 5 m², til tjenesteyting (Granby gård) og bolig. Når matjorda først er omdisponert, har det liten betydning hvilket utbyggingsformål den benyttes til, selv om parsellhager kan bidra til en viss selvforsyning av mat. Valget om å omdisponere matjorda i planforslaget ble tatt da områdeplanen ble vedtatt. Både da og nå vurderes det at samfunnsgagnet med en utbygging er større enn ulempene med en jordflytting/ nydyrking.

Utbygging av næringsområdet berører ca. 27 dekar med fulldyrket areal med bra kvalitet. Bestemmelser og bestemmelsesområder på plankartet sikrer at matjorda skal flyttes og dette er beskrevet i egen Matjordplan som følger planforslaget. Matjordplanen beskriver et mulig sted for nydyrking. Faktisk plassering vedtas når det nærmer seg flytting. Det er mye nydyrking i Selbu, og flere områder kan være aktuelle for å ta imot jord som skal brukes på nydyrkede areal. Kommunen/landbruksavdeling blir tatt med på dialog når dette skal bestemmes.

Landbruksfag enhet i kommunen påpeker i egen uttalelse til planprogrammet at jordflytting ikke erstatter jordvern, men er et modererende tiltak når særlig sterke samfunnsinteresser tilsier at jordbruksareal må disponeres til andre formål.

Per i dag foreligger det ingen planer for utbygging innenfor de to feltene med kombinert byggeformål. Gårdsdriften på Granby gård er allerede opphørt, og jorda driftes av andre. Inntil det kommer konkrete byggeplaner på disse feltene, vil matjorda ikke bli berørt.

Med bakgrunn i at matjorda innenfor planområdet allerede er omdisponert i vedtatte arealplaner, at gårdsdrift på eiendommen allerede er opphørt og at det i bestemmelser er sikret at matjorda skal flyttes til nydyrkingsfelt, vurderes det at konsekvensene for landbrukets produksjonsressurser kan vurderes som lite negativ mot ubetydelig, ut fra KU-metodikk.

6.6 Trafikkforhold

Planforslaget medfører økt trafikk til og fra planområdet langs fv. 705. Trafikkbelastningen vil økes gradvis, i takt med utbyggingen av næringsområdet. Det er gjort generelle og konservative anslag for nygenerert trafikk med antatt utbygging over 20 år. Beregninger tilsier at det kan bli en trafikkvekst på ca. 400 bilturer de første ti år, og ca. 1100 bilturer når området er ferdig utbygd, antatt om 20 år. I beregningene er det anslått en viss mengde handel, som ved beregning alene skaper ca. 500 bilturer. Dette anses som lite sannsynlig, men er tatt med for å sikre tilstrekkelige dimensjoner på kryss og veg. Med regulerte løsninger vil veganlegget har god kapasitet til å håndtere den nyskapte trafikken.

For å redusere bruk av privatbil til nye arbeidsplasser skal det utbedres og etableres bussholdeplasser, det er stilt krav om sykkelparkeringsplasser, og det er lagt inn begrensninger på hvor mange bilparkeringsplasser det er tillatt å etablere.

Planforslaget viser trafiksikre løsninger for fotgjengere med fortau internt i planområdet og fram til bussholdeplasser.

Det vurderes at planforslaget ivaretar de krav som stilles til nye veger og trafiksikkerhet, som anses å være nødvendig for og sett i sammenheng med de tiltak som reguleres.



Figur 9. Illustrasjon av nytt kryss mellom fv. 705 og ny atkomstveg inn i næringsområdet. Det reguleres gang- og sykkelveg og fortau fram til bussholdeplass, sør for krysset. Eksisterende bebyggelse er vist grå, nye næringsbygg er vist brun.

6.7 Klimapåvirkning

Klimatilpasning

Klimatilpasning i arealplanlegging handler hovedsakelig om å unngå å bygge i områder med flom, skred og havnivåstigning, og å ha konkrete planer for håndtering av overvann, som også skal kunne håndtere ekstremnedbør. Dette planforslaget viser løsninger for å hindre hendelser som flom og skred. Utbygging iht. faseplan skal ikke påvirke områdestabiliteten, og det er gjort beregninger av og foreslått løsninger for overvann inkl. klimapåslag. Tiltak for å forhindre skade på bygg som følge av vanninntrengning i bygg må vurderes i videre planlegging og prosjektering, gjennom detaljerte og samordnede planer for terrenghøyder, overkant gulv og tekniske infrastruktur. Det er utformet bestemmelser som skal ivareta nødvendig geoteknisk prosjektering og overvannshåndtering i videre planlegging og prosjektering.

Klimagassregnskap

Planforslaget medfører nedbygging av myr og dyrkamark. Myr er den naturtypen som lagrer mest karbon per arealenhet. Høy grunnvannstand og anaerobt miljø (mangel på oksygen) er en forutsetning for

karbonlagring i myr. Drenering eller senkning av grunnvannstanden vil derfor endre myras evne til å lagre karbon og føre til CO₂-utslipp. Karbon er også lagret i jordsmonnet i dyrket mark. Når man graver, fjerner og/eller endrer på jordmassene vil man få CO₂-utslipp etter hvert som det organiske materialet brytes ned.

Det er laget et klimagassregnskap basert på miljødirektoratets regneark for arealbruksendringer, der beregningen gjøres for en 20-årig periode. Regnskapet viser at planforslaget kan medføre et utslipp på ca. 6500 - 7000 tonn CO₂-ekvivalenter i løpet av 20-års perioden, dvs. et gjennomsnittlig årlig utslipp på ca. 340 tonn CO₂-ekvivalenter. Til sammenlikning var Selbu kommunes totale klimagassutslipp i 2020, ca. 28 488 tonn CO₂-ekvivalenter, jf. Miljødirektoratets oversikt.

6.8 Rekkefølgekrav infrastruktur; bussholdeplasser og gang- og sykkelveger

Områdeplanen har flere rekkefølgekrav til boligfelt som nå omreguleres til næringsvirksomhet. Det blir da en vurdering om rekkefølgekravene er relevante for de formålene som nå reguleres. Rekkefølgekrav skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen. Videre skal kostnadene som belastes utbygger stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 17-3.

Rekkefølgekravet som må vurderes er ny gang- og sykkelveg langs fv. 705. Det vurderes at det vil være stor forskjell i behovet for en gang- og sykkelveg langs et boligområde og langs et næringsområde, at rekkefølgekravet er satt med utgangspunkt i et annet behov for sikkerhet enn hva ny reguleringsplan vil utløse, og at behovet for gang- og sykkelveg er mindre langs et næringsområde lokalisert ved Granby. Mange ansatte og besøkende kommer trolig med kollektivtransport eller bil. Det antas at økning i myke trafikanter til næringsområdet vil være beskjeden, og økning i ÅDT langs fylkesvegen vil heller ikke utløse krav til gang og sykkelvei, jf. vegvesenets håndbok N100.

Det er prioritert å videreføre rekkefølgekrav til opparbeidelse av gode trygge kollektivholdeplasser i nord, ved hovedatkomst til næringsområdet, og fortau fra kollektivholdeplass og inn til og internt i næringsområde. På sikt, ved behov, kan gang- og sykkelveg langs fv.705 vist i områdeplanen bygges ut, da planforslaget ikke berører denne.

Et krav om utbygging av gang- og sykkelveg kan derfor vurderes å ikke stå i rimelig forhold til utbyggingens art slik loven krever. Videre er utvikling av Granby næringsområde en stor kostnadmessig tilrettelegging med private investeringsmidler, for næringsutvikling som vil komme kommunen til gode, uten at kommunen selv skal bidra med investeringsmidler. Gang- og sykkelveg er et omfattende og kostnads-krevende tiltak, og et slikt krav kan i ytterste konsekvens medføre at tiltakshaver ikke kan legge til rette for utbygging da prosjektet ikke vil stå seg økonomisk.

Vurderingen tilsier at det ikke er tilstrekkelig saklig sammenheng mellom behovet som blir utløst ved etablering av næringsareal i ny plan og rekkefølgekravet knyttet til boligformål i områdereguleringen.

6.9 Anleggsperiode

Anleggsperioden for å opparbeide byggbart tomteareal vil pågå over flere år. Store volumer av masse vil flyttes internt på området. Selv om massebalansen er god, må det påregnes at noe organisk masse må kjøres ut av området til egnet deponi eller oppfylling andre steder, og det kan bli behov for å innføre og supplere masser som er egnet som byggegrunn.

Det vil skje en del sprengningsarbeider og uttak av steinmasser i delfelt NÆ2 og NÆ4. Slike arbeider vil medføre støy, støv og rystelser som kan oppleves sjenerende for nærmeste boliger vest for planområdet.

Det er laget en foreløpig faseplan som beskriver hvordan tomtene skal opparbeides i flere faser. Her er det tatt hensyn til geotekniske vurderinger av grunnforhold, som tilsier at tomter i nord, felt NÆ5 og NÆ6 må etableres før oppstart av grunnarbeid på felt NÆ3.

Under forutsetning at planbestemmelser om egne planer for anleggsperioden følges opp, vurderes det at planforslaget tilfredsstiller relevante lover og forskrifter.

6.10 Andre tema; terreng, grunnforhold, overvann, energiforbruk/-løsninger

Terreng og grunnforhold

Gjennomførte grunnundersøkelser og geotekniske beregninger, har besvart en rekke spørsmål rundt grunnstabilitet og avklart at også det bløte deltaet nederst på området i sør kan bygges ut, gitt at masseutskifting og rekkefølge på oppfylling gjøres riktig. Disse områdene vil planeres og løftes på høyere nivå over flomsone.

Grusforekomsten på området vil bli utnyttet som fyllmasse i terrengopparbeidelsen, så langt den oppfyller kvaliteten til formålet.

Terrenginngrepet i NÆ4 lengst øst, utgjør den største endring i terrengnivå, da terrenget her skal senkes 12-15 m og etterlate en fjellskjæring i bakkant. Virkningene på landskap kan dempes ved å istandsette og vegetere fjellskjæringen. For øvrig blir resten av terrenget planert på flere forskjellige høydenivå med 3-5 m innbyrdes høydeforskjell, slik at ferdig utbygd området vil fremstå som store flater avtrappet i terrenget.

Overvann

Planen medfører betydelig endring i nedbørsfelt da skogsområder med sandgrunn og høy infiltrasjonsevne blir erstattet av planerte flater. Planen innebærer en rekke tiltak for å håndtere og ta unna den økte mengde overvann som vil renne ut fra området.

Overvannet som i dag renner i deltaet tvers gjennom planområdet, legges om til nytt bekkeløp i øst som er sikret tilstrekkelig areal for flomvann fra 200-årsflom, erosjonssikring og vassdragsmiljø. Kulvert under fylkesvegen skal skiftes ut og dimensjoneres for både økt avrenning fra næringstomter, for klimaendringer, og for flomsituasjon i bekken.

Det er viktig å unngå forurensende avrenning til Selbusjøen, både fra masseuttak og -deponier av gravemasser i anleggsperioden, samt eventuell skadelig avrenning fra næringsvirksomheter etter etablering. Håndtering av overvann er derfor et viktig skadereduserende tiltak, og skal i størst mulig grad skje lokalt på hvert delfelt i planen. Håndtering av overvann skal beskrives i detaljerte VA-planer ved byggesøknad for de næringsvirksomhetene som skal etableres i området. Fare for forurensing vil avhenge av type virksomhet, og må utredes og vurderes, og nødvendige tiltak sikres, slik at eventuelle tiltak kan settes til verk før ferdigstillelse.

Under forutsetning at planbestemmelser om egne tekniske planer for håndtering av overvann følges opp, vurderes det at planforslaget tilfredsstiller relevante lover og forskrifter.

Energiforbruk/-løsninger

Energiforbruk og løsninger for energiforsyning vil variere avhengig av type virksomhet som etableres. Ny teknologi og nye krav kan gi andre løsninger enn det som er kjent i dag. Energiforsyning og -bruk vil naturlig gjennomføres og tilpasses som del av den tekniske planleggingen i det konkrete prosjektet. Energiløsninger vil bli utarbeidet i tråd med gjeldende teknisk forskrift, og det vil bli lagt til rette for miljøvennlige energiløsning, som solcellepanel eller andre energigunstige løsninger der det er mulig på gitte tidspunkt.

Distribusjonsnettet som går gjennom området i luftspenn, skal legges i bakken. I løpet av planprosessen er det etablert kontakt med netteier, Tensio. Tensio har gjort vurderinger av ulike muligheter for utvidelse av energileveranser fra ulike trafostasjoner i kommunen, og hvilke oppgraderinger som vil være nødvendig.

I det aktuelle området har Tensio TS i dag en effektreserve på maksimalt 1,5 MW, ved uttak fra 22 kV høyspentlinje. Denne kan økes til 2 MW med tiltak i Selbu transformatorstasjon. Kommer det aktuelle

utbyggere med behov for større effekt, er det viktig at disse får informasjon om begrensningene på et tidlig tidspunkt, da eventuelle tiltak i regionalnett kan ha opp mot 6 års behandlingstid.

7 Planprosess og medvirkning

7.1 Oppstart, kunngjøring og innspill

Planinitiativ utarbeidet av planfaglig rådgiver Pro Invenia og ble sendt til kommunen i april 2021. Oppstartsmøte ble avholdt 27.4.2021. Igangsatt regulering ble kunngjort i lokalavis og på internett 1.7.2021, www.proinvenia.no/kunngjoringer. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 1.7.2021. Det kom inn 12 innspill fra sektormyndigheter og naboer.

I løpet av planprosessen er det engasjert ny planfaglig rådgiver, Pir II arkitekter. Planområdet er utvidet, og varsel om utvidet plangrense ble sendt alle berørte grunneiere og offentlige myndigheter per brev datert 15.3.2022. Det kom inn 5 innspill.

Av alle innspillene er tre fra naboer rundt planområdet og resten er fra ulike myndigheter. Alle innspill er oppsummert og kommentert i eget dokument vedlagt planen.

8 Gjennomføring

Det er laget en foreløpig faseplan som viser en etappevis utbygging av Granby næringsområde. Planområdet er ca. 270 daa totalt med alle arealformål. Ut fra forutsetninger som geoteknikk, masser, bekk, veier, ønske om opparbeidelse og utbygging, deles arbeidene inn i faser. Næringsformålet er delt inn i sju felt vist i figur under. I tillegg er det avsatt et felt til kombinertformål forretning/kontor/tjenesteyting vest for de andre næringsområdene, som kan bygges samtidig med eller etter fase 3.

I fase 1 opparbeides ny veg og bekk legges om. Deretter klargjøres felt NÆ1 sentralt i området i fase 2, før feltene lengst nord blir ferdigstilt for utbygging i fase 3 og 4. Feltene i sør planlegges etablert og bebygd som siste fase 5. Uttak av steinmasser i de sørlige feltene, NÆ2 og NÆ4 vil pågå i fase 3 og 4, men tomter i disse områdene vil ikke være byggeklare før i fase 5.



Figur 10. Foreløpig faseplan viser hvordan næringstomtene vil opparbeides i faser, etter at vegen er bygget og bekken er lagt om i første fase. Kilde: Illustrasjonsvedlegg, Pir II

Per i dag er det ikke mulig å angi en tidfestet plan for de ulike fasene, da det avhenger av etterspørsel, som igjen avhenger av marked og økonomi regionalt, nasjonalt og internasjonalt.