



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling	42/23	08.06.2023
Det faste utvalg for plansaker	20/23	13.06.2023
Kommunestyret	52/23	26.06.2023

2.gangs behandling - Detaljreguleringsplan Granby næringsområde

Kommunedirektørens innstilling til Hovedutvalg for samfunnsutvikling:

Hovedutvalg for samfunnsutvikling vurderer at trafiksikkerheten i reguleringsplan Granby næringsområde er tilstrekkelig ivaretatt, og anbefaler Kommunestyret om å vedta planen som foreslått.

Kommunedirektørens innstilling til Det faste utvalg for plansaker/Kommunestyret:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Granby næringsområde (PlanID: 2021-000-5) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser.

Reguleringsplan Granby næringsområde (Plan-ID: 2021-000-5) erstatter reguleringsplan Granby boligfelt (PlanID: 2017-000-2), vedtatt 31.05.2018, og deler av områderegulering Øystrand-Garberg (Plan-ID: 2015-000-7) vedtatt 30.05.2016.

PS 42/2023 2.gangs behandling - Detaljreguleringsplan Granby næringsområde

Hovedutvalg for samfunnsutviklings behandling av sak 42/2023 i møte den 08.06.2023:

Behandling

Votering: Kommunedirektørens innstilling vedtas, **Enst.**

Innstilling i hovedutvalg samfunnsutvikling:

Hovedutvalg samfunnsutvikling vil rå kommunestyret å fatte følgende

vedtak:

Hovedutvalg for samfunnsutvikling vurderer at trafikksikkerheten i reguleringsplan Granby næringsområde er tilstrekkelig ivarettatt, og anbefaler Kommunestyret om å vedta planen som foreslått.

PS 20/2023 2.gangs behandling - Detaljreguleringsplan Granby næringsområde

Det faste utvalg for plansakers behandling av sak 20/2023 i møte den 13.06.2023:

Behandling

Votering: Kommunedirektørens innstilling vedtas. **Enst.**

Innstilling i det faste utvalg for plansaker:

Det faste utvalg for plansaker vil rå kommunestyret til å fatte følgende

vedtak:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Granby næringsområde (PlanID: 2021-000-5) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser. Reguleringsplan Granby næringsområde (Plan-ID: 2021-000-5) erstatter reguleringsplan Granby boligfelt (PlanID: 2017-000-2), vedtatt 31.05.2018, og deler av områderegulering Øystrand-Garberg (Plan-ID: 2015-000-7) vedtatt 30.05.2016.

PS 52/2023 2.gangs behandling - Detaljreguleringsplan Granby næringsområde

Kommunestyrets behandling av sak 52/2023 i møte den 26.06.2023:

Behandling

Votering: Innstilling fra det faste utvalg for plansaker vedtas med 24 mot 1 stemme (Å.Sjøberg)

Vedtakk

Jf. plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Kommunestyret reguleringsplan Granby næringsområde (PlanID: 2021-000-5) med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser. Reguleringsplan Granby næringsområde (Plan-ID: 2021-000-5) erstatter reguleringsplan Granby boligfelt (PlanID: 2017-000-2), vedtatt 31.05.2018, og deler av områderegulering Øystrand-Garberg (Plan-ID: 2015-000-7) vedtatt 30.05.2016.

Vedlegg

- 1 230530 Planbeskrivelse rev3 - til sluttbehandling
 - 2 230530 r2021-000-5
 - 3 230530 Bestemmelser_rev08 til sluttbehandling
 - 4 Høringsuttalelser til Granby næringsområde med KDs kommentar 300523
 - 5 Granby Illustrasjonsplan til sluttbehandling
 - 6 Granby Illustrasjon Utnyttelse - BYA
 - 7 230510 Avvik fra overordna planer - rev. til sluttbehandling
 - 8 Notat Detaljplan for omlegging av bekk_J05
 - 9 Notat Detaljplan for omlegging av bekk_J05 - tegningshefte
 - 10 Matjordplan rev2 24.3.2023
 - 11 NVE fremmer innsigelse - offentlig ettersyn - Reguleringsplan Granby næringsområde - Selbu kommune
 - 12 NVE trekker innsigelse til reguleringsplan for Granby næringsområde
 - 13 Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan Granby næringsområde - 63_27 3307491_2169485_0.PDF
 - 14 Fylkeskommunen trekker innsigelse til reguleringsplan Granby næringsområde, Selbu kommune.PDF
 - 15 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Granby næringsområde - Selbu kommune
 - 16 Vedr%C3%B8rende%20anmodning%20om%20%C3%A5%20trekke%20innsigelse%20til%20reguleringsplan%20for%20Granby%20n%C3%A6ringsomr%C3%A5de%20-%20Selbu.pdf
- Nye vedlegg til kommunestyrets behandling:**
- 17 Tilleggsnotat - Revidert plankart og bestemmelser til Granby næringsområde, kollektivholdeplass
 - 18 230606 Bestemmelser_rev08 til sluttbehandling
 - 19 230608 - Granby næringsområde rev. plankart

Andre dokumenter i saken:

1. Vedtatt planprogram for Granby næringsområde
2. Saksframlegg 1.gangs behandling
3. ROS-analyse
4. Konsekvensutredning (KU) Landskap
5. KU Naturmiljø
6. KU Ytre miljø
7. ROS-analyse
8. Flomvurdering
9. Områdestabilitet notat x2
10. Trafikkanalyse
11. Arkeologisk rapport (2015)
12. Tomteareal lokalisering, Næring vs. Bolig
13. VA-plan, VA-rammeplan
14. Komplette høringsuttalelser
15. Møtereferat fra møte ang. innsigelser om bekk og vannforskrift 07.02.2023
16. E-postutveksling ang. løsning for kollektivholdeplass med Trøndelag fylkeskommune mai 2023.

Sammendrag:

Reguleringsplanen legger til rette for nytt næringsområde ved Granby. Området er tidligere regulert i områdereguleringsplan Øystrand-Garberg, og er stort sett regulert til boligformål og naturområder.

Næringsområdet får ny avkjørsel fra fv. 705, som opparbeides i tråd med trafikkanalyse.

Kommunen har i lang tid hatt behov for å kunne tilby et større sammenhengende næringsareal. Plasseringen ved Granby er attraktiv. Fv. 705 passerer like ved området, og området ligger langt nord i kommunen – som betyr kortere avstand til E6 og næringsaksen Trondheim-Steinkjer.

Hovedproblemstillingene i planprosessen har vært grunnforhold, jordvern, flytting av bekk og vurdering av vannforskriften. Plassering og utforming av kollektivholdeplass har vært tema, og er fortsatt ikke konkretisert, men det er arealer sikret i plankartet til dette formålet.

Bakgrunn for saken:

Selbu kommune har mottatt privat planforslag for Granby næringsområde fra forslagsstiller Pir II og tiltakshaver Granby AS.

På grunn av at reguleringsplanen ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og områderegulering Øystrand-Garberg, ble planprogram behandlet og fastsatt i Det faste utvalg for plansaker 14.09.2021.

Følgende tema er konsekvensutredet:

- Landbruksinteresser, jordvern
- Landskap
- Naturmangfold, inkl. vannmiljø
- Forurensning, støy og støv/ytre miljø
- Grunnforhold
- Trafikk/trafiksikkerhet

Det er også utarbeidet en behovsvurdering for planforslaget.

Planforslaget ble så 1.gangs behandlet i Hovedutvalg for samfunnsutvikling 06.10.2022, og i Det faste utvalg for plansaker 18.10.2022. Planforslaget har blitt sendt på høring. Og er nå klart for 2.gangs behandling og endelig vedtak.

Saksopplysninger:

Plannavn/Plan-ID	Granby næringsområde/2021-000-5
Forslagsstiller/tiltakshaver	Pir II/Granby AS
Berørt eiendom/sted	63/278 m.fl.
Hensikt med planen	Regulere ca. 190 dekar næringsområde med syv delfelt ved Granby.
Formål i kommuneplanens arealdel 2014-2024	Boligformål og «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg».

Andre reguleringsplaner i området	Reguleringsplanen erstatter deler av områdereguleringsplan Øystrand-Garberg, og Granby boligfelt.
-----------------------------------	---

Planområdet ligger ved Granby, øst for fv. 705. Planområdet strekker seg fra nord for Selbuhusområdet til Kvitmyr i sør.



Figur 1 Kartutsnitt som viser plassering av planområdet

Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for næringsområde på til sammen 190 dekar. Planområdet skal åpne for nye næringstomter for lager- og industrivirksomhet og tilhørende funksjoner som administrasjon og forretning.

Planen regulerer nytt kryss på fv. 705, nye adkomstveger til boliger i området, bussholdeplasser, omlegging av bekk og teknisk infrastruktur.

Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel 2014-2024 er området avsatt til boligformål og «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg».

Planområdet er tidligere regulert i områdeplan Øystrand-Garberg (2016). I denne reguleringsplanen er arealene i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Det er regulert gang- og sykkelveg langs fv. 705 fra nord for Selbuhusområdet til avkjørsel til Øybergvegen. Boligutbygging i områdeplanen utløser krav om etablering av gang- og sykkelveg gjennom rekkefølgekrav. Dette rekkefølgekravet er ikke videreført i næringsplanen.

De arealene i områdeplanen som ikke berøres av planområdet for næringsområdet åpner for regulering av boliger øst for næringsområdet. Det kreves egen detaljregulering for disse områdene,

dette har ikke blitt gjennomført. Boligformålet i områdeplanen er regulert i bratt terreng, og er derfor noe urealistiske som boligarealer. Pir II har likevel tatt inn disse potensielle framtidige boligene i illustrasjonsbilder i planforslaget for næringsområdet. Det er foreløpig ingen plan om å realisere disse boligområdene øst for næringsarealet. Granby AS har startet planleggingen av Nyberg boligfelt, lengre sør for næringsområdet. Kommunen har per dags dato ikke mottatt planforslag for Nyberg boligfelt.

Reguleringsplanen for næringsområdet erstatter reguleringsplan Granby boligfelt (2018) som ikke har hatt rettsvirkning på grunn av klage fra NVE om manglende grunnundersøkelser. Reguleringsplanen regulerer 12 boligtomter med tilhørende anlegg.

Figur 2 Området sett fra nord mot sør, bilde hentet fra Google Earth (2015).



Kort beskrivelse av planforslaget

Næringsformål

I plankartet er det 190 dekar som er foreslått til næringsformål. Formålet er inndelt i sju delfelt NÆ1-NÆ7. Reguleringsplanen åpner for at terreng innenfor hvert delfelt skal kunne planeres og tilpasses formålet som næringstomter. Maksimal høyde på ferdig planert terreng blir ikke høyere enn maksimal høyde innenfor hvert delfelt i eksisterende terreng.

Ny bebyggelse innenfor formålet kan bli maksimalt 12 meter i NÆ6 (nordligste felt for næringsformål). Bebyggelse innenfor NÆ1-5 og NÆ7 kan maksimalt være 16 meter høyt.

Utnyttelsesgrad er satt til minimum 30% BYA og maksimalt 80% BYA.

Totalt innenfor næringsformålet tillates det etablert inntil 5000 kvm forretning for store varegrupper.

Det reguleres ny adkomst til næringsarealet fra fv. 705, ca. 30 meter nord for Selbuvegen 810. Det reguleres fortau langs intern veg (f_KV2).



Figur 3 Område NÆ1-NÆ7

Bekken som renner gjennom området skal flyttes. Dette er detaljert beskrevet og utredet i notat «vurdering bekker og vannkvalitet». Omlegging av bekken fører

til behov for ny kulvert under fv. 705 nord i planområdet. Bekken blir lagt innenfor området betegnet med «BG» (blå-turkis farge) øst og nord i plankartet.

Innenfor flere felt NÆ2, NÆ4 og NÆ7 med næringsformål er det planlagt uttak av masser.

Anleggsperioden vil pågå over flere år, og store volumer av masse vil flyttes internt i 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 (inkl. matjordflytting).

Kombinertformål forretning, kontor og tjenesteyting – F/K/T

Dyrket mark på gnr/bnr 63/6, mellom boligene i Selbuvegen 820 (gnr/bnr 63/58) og 830 (gnr/bnr 63/103) reguleres til kombinert næringsbebyggelse for forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T). Feltet er ca 4 dekar stort.

Reguleringsbestemmelsene åpner for inntil 500 kvm forretning for store varegrupper (ikke detaljhandel). Maksimal høyde på bygg skal være 12 meter over planert terreng.



Figur 4 område F/K/T

Teknisk infrastruktur – veg, parkering, fortau og trafikksikkerhet

Nytt vegkryss fv. 705/f KV2 og internveger

Det reguleres et romslig kryss mellom fv. 705 og ny adkomstveg til næringsområdet (f_KV2). I trafikkrapporten fra Rambøll AS kommer det fram at trafikken kan avvikles med god kapasitet, både med og uten venstresvingmulighet i sørgående felt på fv. 705. For å gi større robusthet med tanke på evt. økt turproduksjon fra næringsområdet, anbefaler Rambøll at venstresvingfelt tas med videre i planleggingsarbeidet. Det er sikret i bestemmelsene at nytt kryss fv. 705/adkomstveg til næringsområdet med venstresvingefelt skal etableres før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor feltene NÆ1-7 og F/T/K.

Interne veger skal ha en bredde på 6,5 meter, med breddeutvidelse i kurver.

Gang- og sykkelveg fv. 705

I områderegulering Øystrand – Garberg (2016) er det regulert gang- og sykkelveg langs fv. 705 fra nord for Selbuhus AS til avkjørsel Øybergvegen, på østsiden av vegen. Utbygging innenfor delfelt i planområdet til områdereguleringen utløser krav om etablering av gang- og sykkelvegen. Reguleringsplan Granby næringsområde erstatter deler av områdereguleringen, men viderefører ikke rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen er fortsatt regulert i områdereguleringen, og i planområdet for næringsarealet der dette overlapper, og kan opparbeides uavhengig av reguleringen av næringsområdet.

I planbeskrivelsen står det at behovet for gang- og sykkelveg langs fv. 705 vurderes som mindre for et næringsområde, sammenlignet med boligområdet som er regulert i områdereguleringen i 2016. Videre står det at kravet om utbygging av gang- og sykkelveg langs fv. 705 ikke står i rimelig forhold til utbyggingens art, slik pbl § 17-3 krever.

Langs internveg i planområdet skal det etableres fortau. Fortauet møter eksisterende pilgrimsled/«gammelveg» ved NÆ7. Til sammen utgjør dette et alternativt tilbud til å gå i vegkanten langs fv. 705 for myke trafikanter som ferdes mellom Øyberget og Granby. Dette tilbudet vil ikke kunne erstatte en fullverdig gang- og sykkelveg.

Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm

Det skal utarbeides en overordnet plan for vann, avløp, overvann og bekk for hele planområdet. Planen skal omfatte all nødvendig omlegging av vann, avløp og overvann før rammetillatelse kan gis. Det skal også utarbeides teknisk plan (detaljplan) for vann, avløp og overvann for det enkelte delfelt før igangsettingstillatelse gis.

Høyspentlinjen som går gjennom planområdet skal omlegges, og er planlagt lagt i ny adkomstveg.

Det er sikret at det skal godkjennes en teknisk plan for renovasjon/avfallsløsning for feltene innenfor næringsområdet.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn

Område KBA (Granby gård) tatt ut av planområdet

I planforslaget som ble sendt på høring og offentlig ettersyn var eiendom rundt Granby gård med i planområdet som delfelt KBA. Selv om bestemmelser og byggegrense hindret ny bebyggelse på dyrket mark med mindre det ble utarbeidet en egen detaljreguleringsplan for området, hadde Statsforvalteren innsigelse til planforslaget med bakgrunn i jordvernet. For å unngå innsigelsen er området rundt Granby gård tatt ut av planområdet. Det er områderegulering Øystrand-Garberg (2016) som er gjeldende for eiendommen. Endringene fører til at reguleringsplan Granby næringsområde berører færre dekar fulldyrket mark.

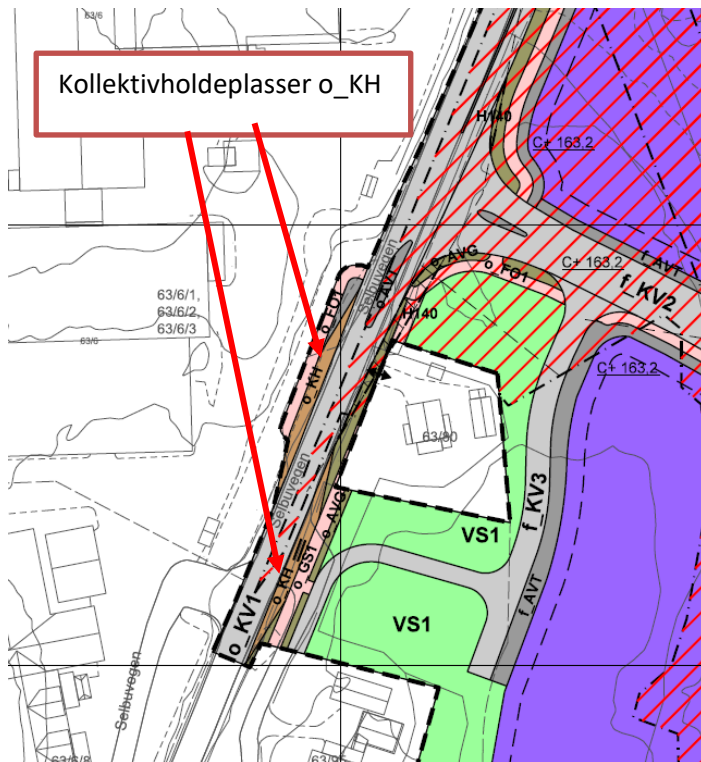
For øvrig har grunneier av Granby gård opplyst om at det ikke foreligger planer om å avvikle Granby gård som pilegrimsgård/overnattingssted. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at det skal etableres gangsti fra regulert fortau i planområdet vestover til Granby gård. Stitraseen er ikke regulert i plankartet, men sikret i rekkefølgekrav.

Løsning for kollektivholdeplass

På grunn av høringsuttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, AtB og nabo Selbuhus AS er det sett nærmere på alternativ løsning til kollektivholdeplasser nord i planområdet.

AtB ønsker ensidig toveis holdeplass på delfelt NÆ6, Selbuhus AS ønsker ikke holdeplass i «ventelomme» ved og på sine arealer.

I høringsforslaget var kollektivholdeplass foreslått slik:



Kartutsnitt over: Veg o_KV1 er fv. 705. Selbuhus AS ligger på gnr/bnr 63/6/1-3. Der holdeplass o_KH er foreslått regulert eier fylkeskommunen en lomme langs fv. 705. Tilhørende fortau o_FO1 er regulert på eiendom der Selbuhus AS er festere av grunn.

Selv om det ikke foreligger innsigelser knyttet til plassering av kollektivholdeplass, er det viktig at løsningen som etableres godkjennes av Trøndelag fylkeskommune, som skal drifte anlegget, og at løsningen er god nok og trafikk sikker. Samtidig må løsningen være tilpasset området, og ikke være unødvendig plasskrevende.

I dialog med forslagsstiller og Trøndelag fylkeskommune har kommundirektøren sett nærmere på ulike løsninger for holdeplass. På grunn av knapt med tid før siste kommunestyremøte før sommeren 2023 er områder for kollektivholdeplass i plankartet markert med «bestemmelsesområde #4» i stedet for at konkret utforming av holdeplass er regulert i plankartet.

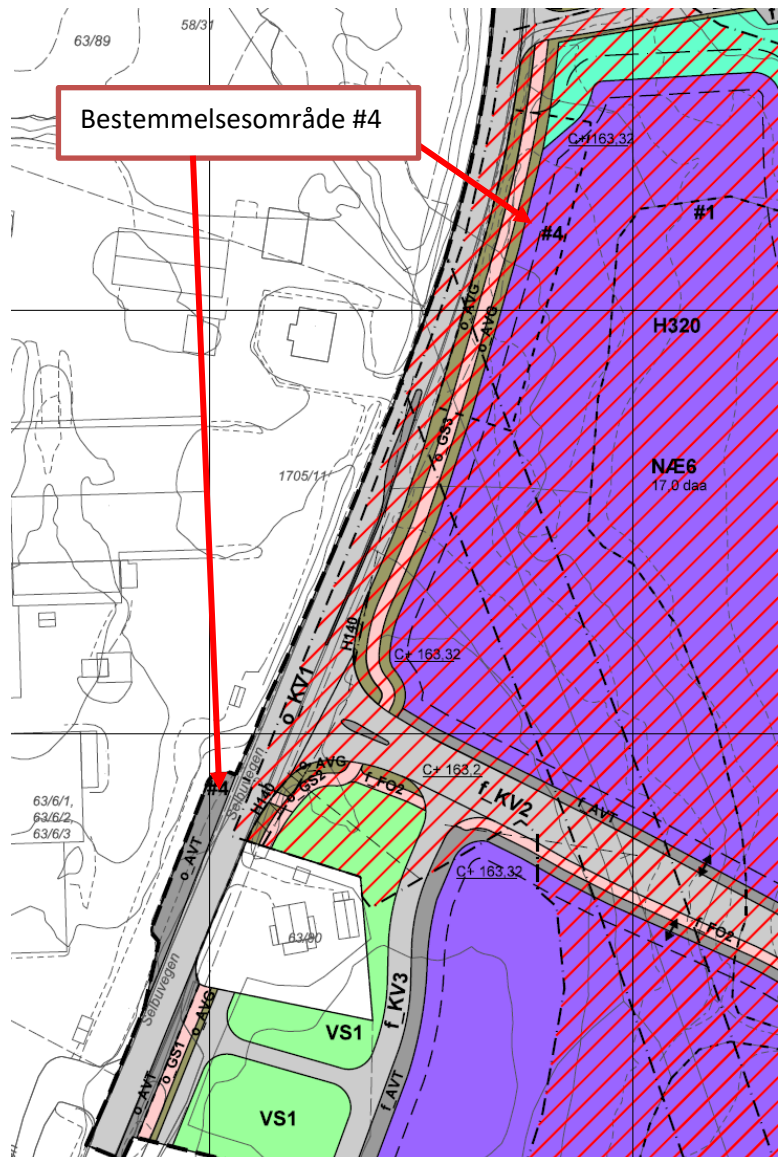
Dersom Trøndelag fylkeskommune og AtB kommer fram til en løsning som kommunedirektøren og forslagsstiller er positive til før kommunestyret 26.juni 2023, vil kommunedirektøren løfte plankart der konkret utforming av holdeplass er regulert direkte i kommunestyret, evt. i Planutvalget hvis det er mulig innen tidsfristen. Det vil være positivt om plankart som vedtas viser konkret framtidig arealbruk. Plasseringen vil komme innenfor arealene markert med bestemmelsesområde #4 i plankartet som er vedlagt denne saken. De arealene som ikke blir benyttet til kollektivholdeplass innenfor område #4, vil kunne benyttes til næringsformål.

Alternative forslag som er drøftet er tosidig løsning med holdeplasser i form av busslomme, som foreslått i høringsdokumentene. Eventuelt kantstopp med plattform i sørgående retning på fv. 705. Andre løsninger er ensidig toveis løsning ved delfelt NÆ6. Det vil si at busser som kjører både sørover og nordover stanser på holdeplass på østsiden av fv. 705. Forslagsstiller har foreslått to alternative løsninger for ensidig toveis løsning, der målet er at holdeplassen skal være så lite plasskrevende som mulig. Disse alternativene er ikke i tråd med vegnormalene og kollektivhåndboka til Statens vegvesen. Løsningene som foreslås må derfor fravikbehandles av fylkeskommunen. Dersom en slik løsning velges forutsetter det at fylkeskommunen godkjenner avviket før holdeplassen(e) kan etableres.

Endelig løsning for kollektivholdeplass vil ha betydning for om avkjørsel til boliger på gnr/bnr 63/95 og 63/58 må saneres, eller ikke. Dersom holdeplass i nordgående retning etableres som foreslått i høringsdokumentet saneres avkjørsel til boligene, og rekkefølgekrav om etablering av veg f_KV3 utløses. Dersom den reguleres ved NÆ6 vil avkjørsel til de nevnte eiendommene bestå, og det blir ikke rekkefølgekrav om å bygge veg f_KV3.

Innsigelser

I forbindelse med høring ble det innsendt innsigelser fra tre sektormyndigheter: NVE, Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Disse dreide seg om grunnforhold, jordvern, kollektivholdeplass i forbindelse med boligformål og vannforvaltning. Se vedlegg med utdrag av innsendte høringsuttalelser og merknader, med kommunedirektørens kommentarer for utdypende informasjon.



Virkningsfor landbruksverdier, landskap og skog

Dyrket mark

Reguleringsplanen berører totalt 28 dekar dyrket mark. All dyrket mark innenfor planområdet er ifølge NIBIO Kilden registrert som fulldyrket jord. I tillegg er store deler av skog- og myrrealer registrert som dyrkbar jord innenfor planområdet.

I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet en matjordplan som beskriver kvalitet på matjorda innenfor næringsformålet og forslag til hvor den skal flyttes. På grunn av at det ikke er planlagt utbygging på feltene F/K/T i første omgang, er det sikret i reguleringsbestemmelsene at matjordplan for disse arealene skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Matjordplanen skal godkjennes av kommunens landbruksansvarlig, og den skal vise hvor matjorda skal flyttes.

Landskap

I forbindelse med reguleringen er det stilt krav om å vurdere konsekvensene for landskapet. Mye av skogen i planområdet er tidligere hogd. Det er regulert en grønn korridor mellom næringsarealet og boligbebyggelsen, samt Granby gård, for å skjerme boligene. Den er også regulert med tanke på støy/støvproblematikk. Korridoren varierer i bredde mellom 10 og 50 meter. Sør i planområdet vil en kolle øst for boligbebyggelsen på Kvitmyr bevares for å skjerme for boligene.

De planlagte næringstomtene vil planeres og ligge terrassert i landskapet for å være mest mulig tilpasset terrenget, og for å oppnå en høyere utnyttelsesgrad av tomtene. Ifølge KU for landskap vil felt NÆ4, sørøst i planområdet, kunne få en fjellskjæring på inntil 19 meter på det høyeste. Dette inngrepet vil bli det visuelt største terrenginngrepet i området, med unntak av planering av tomtene. Bebyggelse på NÆ4 vil trolig skjerme for deler av fjellskjæringen.

Øst i planområdet går pilegrimsleden. Langs leden står det en rekke bjørketrær. Disse ligger innenfor felt #2 i plankartet, og det er sikret i bestemmelse §7.2 at denne trekken skal bevares så langt det er anleggsteknisk mulig. Område #2 ligger innenfor formål blå/grønnstruktur, som også er arealet der bekken skal plasseres etter omlegging.

I illustrasjoner som viser fjernvirkninger av næringsområdet vises næringsområdet sammen med potensiell utbygging av boliger innenfor områderegulering Øystrand-Garberg. Områdereguleringen åpner for boligbygging høyere i terrenget øst for det foreslåtte næringsområdet. Dette demper inntrykket av næringsområdet i illustrasjonene.

Samlet evaluering i KU landskap for næringsområdet viser at planområdet som helhet har en middels verdi, og at området totalt sett vil bli noe forringet av tiltaket. Tiltaket vurderes derfor å kunne føre til noe miljøskade for området. Avbøtende tiltak for dette kan være at skråninger og skjæring i form av tomteopparbeidelse bør beplantes. Randsonen mot omlagt bekk bør beplantes. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Virkningsfor folkehelse/barn og unges interesser/rekreasjon og utearealer

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 skogsområdene går tapt ved utbygging av næringsområdet. Det er sikret at det skal etableres sti mellom fortau i planområdet og Granby gård i bestemmelsene.

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. Det er heller ikke kjent at området brukes av barn i fritidssammenheng.

I planbeskrivelsen vurderes de negative virkningene for friluftsliv, barn og unge, og befolkningens helse til å være av mindre betydning, totalt sett. Det begrunnes med at den viktigste funksjonen med sammenheng i turvegnettet opprettholdes og at det er svært få boliger som blir berørt, og at planen sikrer en god vegetasjonsbuffer mot boliger rundt hele næringsområdet.

Kulturminner/pilegrimsled

Norges eldste pilegrimsled, Romboleden, går langs Gammelvegen og krysser planområdet fra sørøst til Granby gård før den fortsetter videre nordover. Granby gård, et gårdstun fra 1912, tilbyr overnatting til pilegrimene. Gården er også kjent for sin utstilling om utvandringen fra Norge til Amerika. Pilgrimsleden skal videreføres. En strekning av leden er lagt etter nytt fortau som følger intern veg, før leden igjen kobles på Gammelvegen ved ny bekketrasé. Selv om deler av leden legges om og det blir et stykke med fortau, og ikke sti i terrenget, vurderes endringen som en liten forringelse i konsekvensutredningene.

Vurdering av vannressursloven/vannforskriften

I miljøvurdering skrevet fra Selbu kommune til behandlingen av planprogrammet er det krevd minimum 10 meter kantsone langs bekken i planområdet. Det er regulert et belte med blå/grønnstruktur med ca. 20 meter bredde der bekken skal flyttes. I dette arealet skal kantvegetasjon ivaretas og evt. reetableres. Noen steder vil kantsonen bli smalere enn 5 meter på grunn av terrenget, andre steder kan kantvegetasjonen bli bredere.

I bestemmelsene er det sikret at det skal foreligge teknisk plan for bekken med sidearealer, inkl. erosjonssikring. På grunn av innsigelser til planforslaget er det også utarbeidet en overordnet detaljplan for omlegging av bekk og utforming av nytt bekkeløp.

Naturmangfold

Natur og samfunn har utført konsekvensutredning av naturmangfold i planområdet (2022). Det er registrert tre lokaliteter med naturtyper innenfor planområdet; to forekomster av sørlig nedbørsmyr (NT) av lav kvalitet, samt en rik åpen sørlig jordvannsmyr (EN) av høy kvalitet. Det er også registrert rødlistede arter innenfor planområdet; gulspurv (VU), Grønnfink (VU), granmeis (VU) Sandvale (VU), samt gråspurv (NT) og hare (NT). Det er også registrert flere rødlistede fugler i nær tilknytning til planområdet.

Sørlige nedbørsmyrer og restareal vil bli forringet av utbyggingen i planområdet, og har derfor fått konsekvensgrad «noe/betydelig miljøskade». Bekkene i området vil bli forbedret av tiltakene (flytting etc.), og har derfor fått konsekvensgrad «noe/betydelig miljøforbedring».

Mulige negative konsekvenser for Selbusjøen knytter seg blant annet til avrenning fra planområdet ved eventuelle problemer med overvann. Grad av konsekvens vil avhenge av hvilke næringsvirksomheter som etablerer seg i området. Det planlegges tiltak som sikrer håndtering av overvann, slik at en reduserer risiko for forurensing av Selbusjøen.

Videre står det i KU naturmangfold at det er uheldig med nedbygging av lokaliteten sørlig nedbørsmyr, samt øvrige myrområder. Det er ca. 34 dekar myr innenfor planområdet.

Klimaeffekt

I KU naturmangfold er det beregnet klimaeffekt av arealbruksendringene som kommer av planforslaget. I estimatet inngår ca. 60 dekar myr i området (inkludert den myra som strekker seg utenfor planområdet, men som vil bli påvirket av tiltaket). Det inkluderer også nedhugget skogsareal på ca. 150 dekar, og 28 dekar dyrket mark som er regulert til utbyggingsformål. Totalt sett kan man forvente et utslipp på ca 6573,8 – 7056,1 tonn CO₂-ekvivalenter i løpet av en 20-årig periode. Dette tilsvarer et gjennomsnittlig årlig utslipp på 328,7 – 352,8 tonn CO₂-ekvivalenter. Til sammenlikning var Selbu kommunes totale klimagassutslipp i 2020, ca. 28 488 tonn CO₂-ekvivalenter. Vurderingen understreker at klimagassutslippene kun er grove estimater. Størrelse på skog- og myrområder er kun beregnet ut fra flyfoto, og det kan derfor forekomme feilvurderinger av disse arealene.

Kommunedirektørens skrev i sin fagvurdering til behandling av planprogrammet at arealet bør kartlegges til flere årstider for å avdekke hva som finnes der. Det kommer ikke fram av notatet fra Natur og samfunn når befaringen fant sted. Det står også at det ikke er utført spesifikk kartlegging av fugl eller annet vilt, men at tilfeldige observasjoner fra feltbefaring er registrert. Naturmangfoldvurderingen til Natur og samfunn konkluderer likevel med at kunnskapsgrunnlaget er godt på grunn av tilgjengelige data.

Kommunedirektøren viser til naturmangfoldvurdering gjennomført av Natur og samfunn. Det er positivt at hensynet til naturmangfold er i stor grad sikret i reguleringsbestemmelsene.

Det er uheldig med nedbygging av myr. Kommunedirektøren viser til konsekvensutredning og verdivurderingen av myrområdene. I bestemmelsene er det sikret at ved uttak av masser på myrområde i felt NÆ2 og NÆ7 skal gjenværende myrområder bestå med sin opprinnelige naturverdi.

Drøfting:

I kommuneplanens samfunnsdel (2018) er et av målene for Selbu i 2030 å være et sted der det er attraktivt å drive, etablere og utvikle næringsliv. Videre står det at vi skal videreutvikle det lokale og regionale samarbeidet om næringsutvikling, og at Selbu kommunes næringsliv skal ha god innovasjonskraft, vekstevne og høy sysselsetting. Selbu skal også være ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdiene for kommende generasjoner. Herunder skal fortettingen og videreutviklingen av senterstruktur i aksene Tømra-Mebonden videreføres. Etablering av et næringsområde ved Granby vil være i tråd med målene i samfunnsdelen.

Selbu kommune har ingen større ledige næringsareal i dag. De arealene som er regulert eller avsatt til næringsformål er spredt rundt i kommunen, og er av mindre størrelser. Større deler av disse er også bebygde av etablerte næringer.

Ved omregulering av så store arealer hadde det vært mest hensiktsmessig å vente til etter revideringen av kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver/utbygger ønsker ikke å vente de årene dette vil medføre, og kommunedirektøren anser de samfunnsmessige fordelene ved denne omreguleringen som stor, og er derfor positiv til at reguleringsprosessen gjennomføres med planprogram og de konsekvensutredningene som kreves.

Det er store arealer regulert til boligformål i områderegulering Øystrand-Garberg, som nå reguleres til næringsformål. Selv om større deler av disse arealene nå omreguleres er det fortsatt tilstrekkelig med arealer for boligutvikling i området. Boligområdene som reguleres i områdereguleringen er delvis regulert i svært bratt terreng, og vurderes som lite realiserbare i områdene øst for framtidig næringsområde.

Tiltakshaver ønsker at reguleringsplanen skal være så åpen som mulig, med tanke på etablering av nye næringer. Per dags dato er ikke kommunedirektøren kjent med at det foreligger noen konkrete planer for etableringer i området. Tiltakshaver er opptatt av å ha ferdige regulerte og opparbeidede næringstomter for aktuelle og interesserte næringer som ønsker å etablere seg i kommunen i framtiden. Samtidig som at denne interessen fra tiltakshaver er forsøkt ivaretatt, er det utarbeidet reguleringsbestemmelser som setter de ytre rammene for utvikling av næringsområdet.

Det er positivt at reguleringsplanen ivaretar en åpen løsning for bekken som går i området, samt at det skal etableres kantvegetasjon langs bekken når den er flyttet.

I løpet av prosessen har kommunedirektøren lagt vekt på at ny næringsbebyggelse i arealene som ligger lengst mot nord i planområdet, inntil fv. 705, må ta særlig hensyn til det estetiske uttrykket på grunn av inntrykket bebyggelsen gir mot fv. 705.

Løsning for kollektivholdeplass(er)

Løsning for kollektivholdeplass har vært et tema i planprosessen. Ved 1.gangs behandling var holdeplasser foreslått som lommer på hver side av fv. 705. På grunn av merknader i høringen har det blitt sett nærmere på alternative løsninger for utforming av holdeplass(er). Dette er nærmere beskrevet tidligere i saksframlegget.

Kommunedirektøren vurderer at etablering av kollektivholdeplass i området er tilstrekkelig sikret i planforslaget. Det foretrukne hadde vært å regulere konkret løsning til holdeplass i plankartet som blir behandlet, men ettersom at arealer er sikret for vurdering av framtidig løsning i plankartet er kommunedirektøren positiv til å løfte forslaget til behandling og vedtak.

Endelig løsning for kollektivholdeplass skal avtales med Trøndelag fylkeskommune, og må nabovarsels til berørte grunneiere og naboer i forbindelse med byggesak. Kommunedirektøren mener at det er viktig at endelig løsning skal være tilstrekkelig god nok, og utformet slik at fylkeskommunen vil drifte anlegget. Samtidig skal ikke endelig løsning være mer plasskrevende enn nødvendig.

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av den samlede vurderingen, og kommunens vurderinger av utredningene i planforslaget, innstiller kommunedirektøren til å fremme planforslaget for 2.gangs behandling og vedtak.