



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling		
Det faste utvalg for plansaker		

1.gangs behandling - Reguleringsplan Granby næringsområde

Kommunedirektørens innstilling:

Jf. PBL § 12-10 vedtar **Det faste utvalg for plansaker** å sende planforslag til detaljreguleringsplan Granby næringsområde (plan-ID: 2021-000-5) på høring og offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes skal følgende endringer gjøres:

1. Bestemmelse § 3.1.4 endres slik at den sikrer at det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser per næringstomt/hovedbebyggelse for næringsvirksomhet, hvorav minimum 5 av disse skal være plassert under tak i klimatiserte rom.
2. Det er 7 meter høydeforskjell mellom bebyggelsen nord og sør for felt F/K/T (feltet mellom Selbuvegen 820 og 830, nord for Granby gård). Det sikres det i reguleringsbestemmelsene at det skal vurderes sokkel på bebyggelse innenfor F/K/T, og at ny bebyggelse skal tilpasses terrenget. Dette for å unngå skjæring mot bebyggelse i sør.
3. For å sikre drift av dyrket mark i planområdet må bestemmelse § 7.1.1 endres til «Dyrket mark som ikke berøres av tiltak skal drives iht. jordloven».
4. Det sikres i bestemmelsene at det kreves en detaljreguleringsplan for området KBA (ved Granby gård) dersom området skal bebygges utenfor den foreslåtte byggegrensen.
5. Reguleringsbestemmelse 7.3.1 endres slik at det er sikret fortau langs framtidig adkomstveg i felt #3 (sør i næringsområdet), og at vegen skal ha samme krav som f_KV2 (hovedveg i næringsområdet). Videre må det sikres i rekkefølgekrav at dersom det skal etableres adkomstveg i felt #3, som raliseres sammen med adkomstveg fra fv. 705 i områderegulering Øystrand-Garberg, skal det etableres tosidig kollektivholdeplass på Kvitmyr, samt tilbud for myke trafikanter fra kollektivholdeplass til ny avkjørsel på fv. 705 og langs adkomstveg inn til næringsområdet. Det må også utarbeides en trafikkanalyse som vurderer hvordan krysset på fv. 705 skal utformes, som skal følges ved opparbeidelse av ny avkjørsel.
6. Den foreløpige faseplanen for opparbeidelse av delfeltene for næringsformål må omtales i reguleringsbestemmelsene, faseplanen skal minimum sikres som retningsgivende.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Granby næringsområde
- 2 Plankart - Granby næringsområde 270922_2021-000-5
- 3 Bestemmelser - Granby næringsområde 19092022
- 4 Illustrasjonsvedlegg_rev1
- 5 Avvik fra overordna planer_rev1
- 6 ROS-analyse rev2 - Granby næringsområde
- 7 Flomvurdering-Hydrologi_rev1 - Norconsult - Granby næringsområde
- 8 KU - Landskap - PIRII - Granby næringsområde
- 9 KU - Naturmiljø_rev2 - Natur og Samfunn - Granby næringsområde
- 10 KU Ytre miljø - Granby AS - Granby næringsområde
- 11 Matjordplan rev1 - Granby næringsområde
- 12 Områdestabilitet - Norconsult - Granby næringsområde
- 13 Områdestabilitet del2 - Norconsult - Granby næringsområde
- 14 Tomteareal Lokalisering_Næring vs. bolig - PIRII - Granby næringsområde
- 15 Trafikkanalyse - Rambøll - Granby næringsområde
- 16 VA-planer - H001-H002 RevB - PUMN - Granby næringsområde
- 17 VA-Rammeplan-RevA - PUMN - Granby næringsområde
- 18 Vurdering iht. vannforskriften_rev.1 - Berger FeltBIO - Granby næringsområde
- 19 Arkeologisk rapport Øystrand - Garberg 2015
- 20 Arkeologisk rapport Granby 2015
- 21 Innspill ved planoppstart
- 22 Innspill ved utvidelse av plangrense
- 23 Oppsummering av innkomne innspill til planarbeidet

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammenheng:

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-Stjeinkjer. Les mer om dette i notat «Lokalisering av næringsareal og omdisponering fra bolig til næring» av Pir II (2022).

Innhold

1.gangs behandling - Reguleringsplan Granby næringsområde	1
Kommunedirektørens innstilling:	1
Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):	2
Sammendrag:	2
Saksopplysninger:	4
Hensikten med reguleringen	5
Forhold til overordnet plan og andre reguleringsplaner	5
Beskrivelse av området	5
Oppstart av planprosess (og evt konsekvensutredning).....	6
Beskrivelse og virkninger av planforslaget.....	7
Formål under bebyggelse og anlegg	7
Felles for alle arealer med utbyggingsformål i planområdet.....	7
Næringsformål.....	8
Kombinertformål forretning, kontor og tjenesteyting – F/K/T.....	9
Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA (Granby gård)	10
Teknisk infrastruktur – veg, parkering, kollektivtrafikk, fortau og trafikksikkerhet	11
Nytt vegkryss fv. 705/f_KV2 og internveger	11
Stenging av avkjørsel fra fv. 705.....	11
Kollektivholdeplasser	11
Gang- og sykkelveg fv. 705	12
Teknisk infrastruktur – vann, avløp, strøm.....	13
Landbruksverdier, landskap og skog.....	13
Dyrket mark.....	13
Landskap.....	14
Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer.....	14
Vurdering av vannressursloven/vannforskriften	15
Naturmangfold.....	15
Verdivurdering av naturtyper.....	16
Konsekvenser for naturtyper.....	16
Klimaeffekt	16
Kulturminner/pilegrimsled	17
Grunnforhold, flom, ras og skred.....	17
Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	18
Samlet vurdering.....	19

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.
Størrelse på planområdet	270 dekar
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 Selbuhus-området 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.

Granby gård reguleres til kombinert byggeformål (KBA). Det reguleres et areal til kontor, forretning og tjenesteyting (F/K/T) nord for Granby gård.

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 Selbuhus-området til avkjørsel til Øybergvegen. Boligutbygging i områdeplanen utløser krav om etablering av gang- og sykkelveg gjennom rekkefølgekrav.

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 potensielt 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.

Beskrivelse av området

Planområdet består av skog (uproduktiv – høy bonitet), myr, fulldyrket mark, dyrkbar jord og eksisterende bebyggelse. Det renner også noen bekker gjennom planområdet.

Planområdet er ca. 1200 meter langt, og heller fra sør (kote + 184) mot nord (kote + 163,5). Området stiger bratt i øst, og det er avgrenset av fv. 705 i vest.

Granby gård inngår i planområdet, samt arealer mellom eksisterende boliger langs fv. 705. Det er unnlatt å ta med selve boligtomtene i planområdet.



Figur 2 Bilde som viser påstartet fylling ved Granby

Granby AS har gjennom tidligere dispensasjonssøknad fått tillatelse til å starte fyllinger på deler av området.



Figur 3 Området sett fra nord mot sør, bilde hentet fra Google Earth (2015).

Oppstart av planprosess (og evt konsekvensutredning)

Oppstartsmøte ble gjennomført i april 2021. I løpet av planprosessen har prosjektet fått ny forslagsstiller etter Pro Invenia AS. Ny forslagsstiller er Pir II arkitekter. Planområdet er noe utvidet etter varsel om oppstart, utvidelsen ble utsendt gjennom ny varsling.

Alle innspill er oppsummert og kommentert i eget dokument fra forslagsstiller. De er også kommentert fra kommunen lengre ned i saksframlegget.

På grunn av at planforslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024 stilte kommunen krav om planprogram og konsekvensutredninger.

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.

Planprogrammet ble fastsatt i Det faste utvalg for plansaker 14.09.2021, med følgende vedtak:

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.

Beskrivelse og virkninger av planforslaget

Følgende er en gjennomgang av planforslagets innhold av arealformål og bestemmelser. Kommunens vurderinger av de ulike temaer og formål er vurdert i tekstbokser underveis i gjennomgangen. Disse boksene viser også til punktene i innstillingen.

Formål under bebyggelse og anlegg

Felles for alle arealer med utbyggingsformål i planområdet

- Parkering: Minimum 0,05 og maksimalt 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 kvm BRA næringsbebyggelse.
- Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser per ansatt, minimum 20% av disse skal være under tak i klimatiserte rom.
- Utendørs lagring: Skal skjermes mot omgivelsene i form av vegetasjon eller skjermer utført med estetiske kvaliteter.
- Opparbeidelse av tomter: Tomter skal opparbeides og planeres iht. kotehøyder for maks terrenghøyde angitt på plankartet.
- Skjæringer/fyllinger: Det tillates å etablere mur med maks høyde på 3 meter, i kombinasjon med vegetasjon.
- Belysning: All belysning legges slik at lyskilden peker mot terreng. Belysning på utendørs skilt skal ikke være sjenerende for omgivelsene, og skal være dempet på kveldstid.
- Sol- skyggediagram skal, sammen med 3D-tegninger, snitt og oppriss vise virkningene av ny bebyggelse i byggesak. Ved etablering av støyende virksomhet innenfor planområdet, eller virksomhet som kan påvirke støv/luftkvalitet, skal belastning for nærmiljøet vurderes iht. retningslinjene for støy og støv i arealplanlegging.

Kommunens vurdering

Flere av bestemmelsene er skrevet i dialog mellom forslagsstiller, tiltakshaver og kommunen.

Punkt 1 i innstillingen:

Kommunen mener at det er lite praktisk å sikre sykkelparkeringsplasser per ansatt i reguleringsbestemmelsene. Antall ansatte i en bedrift kan endre seg over tid uten at kommunen har innsikt i dette. På bakgrunn av dette må bestemmelse 3.1.4 endres slik at det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser per næringstomt/hovedbebyggelse for næringsvirksomhet, hvorav minimum 5 av disse skal være plassert under tak i klimatiserte rom.

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.

Skjæringer/fyllinger mellom de enkelte tomtene/utbyggingstrinnene skal opparbeides samtidig med tomteetableringen og beplantes med stedegen vegetasjon. Det tillates å etablere murer med en maksimal høyde på 3 meter, i kombinasjon med vegetasjon.

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



Figur 4 Område NÆ1-NÆ7

Det skal utføres støyfaglig utredning for områdene innenfor NÆ1-7. Disse skal gjøre rede for støynivåer og eventuelle avbøtende tiltak på eksisterende bebyggelse mellom næringsområdet og fv. 705. I tillegg er det regulert en grønn korridor mellom næringsområdet og de eksisterende boligene.

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

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 i plankartet.

Innenfor flere felt NÆ2, NÆ4 og NÆ7 med næringsformål er det planlagt uttak av masser. Det er sikret at det skal etableres sikringsgjerd langs bruddkant i felt NÆ4. 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 (inkl. matjordflytting).

Kommunens vurdering:

I løpet av prosessen har kommunen lagt vekt på at bebyggelse i arealene som ligger lengst mot nord, inntil fv. 705 må ta særlig hensyn til det estetiske uttrykket på grunn av inntrykket bebyggelsen gir mot fv. 705. Det er positivt at det er sikret i bestemmelsene at det ikke tillates utendørs lagring vest og nord for ny bebyggelse, altså mot fv. 705, med mindre det etableres en visuell skjerm mot fylkesvegen med estetiske kvaliteter.

Tiltakshaver ønsker at reguleringsplanen skal være så åpen som mulig, med tanke på etablering av nye næringer. Per dags dato er ikke kommunen 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.

Det er positivt at all bebyggelse skal støyutredes, dette vil forhindre at eksisterende boliger blir utsatt for høy støy fra både fv. 705 og næringsområdet, da disse boligene allerede ligger innenfor gul støysone fra fv. 705.

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. Ifølge regjeringens reguleringsplanveileder inngår en rekke underformål i formålet «tjenesteyting»: barnehage, undervisning, helseinstitusjon, forsamlingslokale, administrasjon osv. Området skal ha adkomstveg via næringsområdet og NÆ5.

I områderegulering Øystrand-Garberg har arealet boligformål. Det inngår også i reguleringsplan Granby boligfelt som boligtomter.

Reguleringsbestemmelsene åpner for inntil 500 kvm forretning for store varegrupper (ikke detaljhandel). Maksimal høyde på bygg skal være 12 meter over planert terreng. Nytt terrengnivå for feltet er +c167 sør for byggegrensen. Dette innebærer at terrenget kan tas ned ca. 4 meter i de sørligste arealene i delfeltet.



Figur 5 område F/K/T

F/K/T ligger sør for bolig på gnr/bnr 63/58. Det er sikret byggegrense mot eiendomsgrensen i nord på 12 meter. Kotehøyder sikret i plankartet skal sikre at delfeltet ikke får høye fyllinger mot eiendommen i nord.

Kommunens vurdering:

Det er positivt at det er sikret at ny bebyggelse innenfor F/K/T ikke skal etableres nærmere eiendomsgrensen mot nord enn 12 meter. Dette kan bidra til at F/K/T ikke får negative virkninger på boligbebyggelsen i nord med tanke på solforhold og fyllinger. Kommunen er noe kritisk til eventuelle virkninger ny terrenghøyde vil ha for bebyggelse i sør (Selbuvegen 830), dersom terrenget kan tas ned ca. 4 meter. Derfor må det sikres i reguleringsbestemmelsene at ny bebyggelse skal tilpasses terrenget.

Punkt 2 i innstillingen:

Det er 7 meter høydeforskjell mellom bebyggelsen nord og sør for felt F/K/T (feltet mellom Selbuvegen 820 og 830, nord for Granby gård). Det sikres det i reguleringsbestemmelsene at det skal vurderes sokkel på bebyggelse innenfor F/K/T, og at ny bebyggelse skal tilpasses terrenget. Dette for å unngå skjæring mot bebyggelse i sør.

Kombinert bebyggelse og anlegg – KBA (Granby gård)

Granby gård med omkringliggende arealer (inkl. dyrka jord) reguleres til «kombinert bebyggelse og anlegg» (KBA). Feltet er ca. 24,6 dekar stort. Det kombinerte arealformålet åpner for det aller meste av utbygging. Reguleringsbestemmelsene åpner for at området skal kunne benyttes til bolig, kontor, administrasjon, lager, museum, tjenesteyting, fritids/turistformål og uteoppholdsareal. Som nevnt om F/K/T kan «tjenesteyting» være bebyggelse med en rekke funksjoner. Utvikling av området skal være begrenset av byggegrense som omkranser gårdsbebyggelsen på Granby.

Ifølge planbeskrivelsen er Granby gård som pilegrimsgård et privat initiativ som er under avvikling, videre at framtiden for gården som pilegrimsgård er usikker.

I reguleringsbestemmelsene er det sikret at ny bebyggelse skal ta særlig hensyn- og tilpasses til stedskvaliteter ved gårdsanlegget ved Granby gård. Det tillates ikke høyere bebyggelse enn høyeste møne på høyeste bygg i gårdstunet, og det skal opprettholdes en åpenhet rundt tunet. Videre er det sikret at bebyggelse og anlegg skal ha en samstemt fargebruk som er tilpasset omgivelsene. Det er også sikret at tak på ny bebyggelse skal ha saltak, og at takflater kan utformes som grønne tak, samt ha solceller.



Figur 6 Område KBA

Innad i feltet for KBA inngår ca 17,2 dekar med fulldyrket jord. Av disse ligger ca. 12 dekar utenfor byggegrensene rundt gårdsbebyggelsen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at dyrkamark utenfor byggegrensen rundt Granby gård ikke skal berøres av bebyggelse eller andre tiltak. Innenfor byggegrensen rundt gården er det i overkant av 5 dekar fulldyrket jord som kan bebygges. Det må utarbeides matjordplan for området innenfor byggegrensen dersom matjorda skal berøres.

I gjeldende områdeplan Øystrand-Garberg er arealene regulert til offentlig/privat tjenesteyting, med krav om detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltet.

Kommunens vurdering:

Det er positivt at arealene ved Granby gård får et arealformål som i større grad er tilpasset bebyggelsen og aktiviteten her. Videre er det positivt at bestemmelsene sikrer at eventuell ny bebyggelse skal tilpasses og hensynta eksisterende bebyggelse og stedskvaliteter på gårdstunet.

Punkt 3 og 4 i innstillingen:

I plankartet er det lagt inn en byggegrense rundt gårdstunet, og i bestemmelsene står det at det ikke skal plasseres nye bygg eller tiltak utenfor denne byggegrensen i formålet KBA. Det er ikke planlagt bebyggelse utenfor byggegrensen i forbindelse med utviklingen av næringsområdet. På bakgrunn av dette har kommunens anbefaling i planprosessen vært å regulere dyrkajorda utenfor byggegrensen til LNFR-formål. Tiltakshaver har ikke fulgt anbefalingen. På grunn av innskjerpet jordvern bør kommunen vurdere å regulere dyrket mark som ikke er planlagt til utbygging til LNFR-formål ved endring av reguleringsplaner eller ved nye reguleringsplaner. Reguleringsbestemmelse § 7.1.1 sikrer at «dyrket mark skal driftes så lenge det er hensiktsmessig». For å sikre drift av dyrket mark i planområdet må bestemmelsen endres til «Dyrket mark som ikke berøres av tiltak skal drives iht. jordloven».

I likhet med områderegulering Øystrand-Garberg bør det kreves en detaljreguleringsplan for området KBA dersom området skal bebygges utenfor den foreslåtte byggegrensen. Reguleringsbestemmelsene som foreligger nå sikrer ikke en detaljert planlegging av arealet.

Teknisk infrastruktur – veg, parkering, kollektivtrafikk, fortau og trafikksikkerhet

Nytt vegkryss fv. 705/f_KV2 og internveger

Det er utarbeidet en trafikkrapport av Rambøll AS som anbefaler løsninger for reguleringsplanen.

Rapporten har beregnet forventet turproduksjon fra næringsområdet i to ulike scenario.

Scenario 1 (middels til lav turproduksjon) resulterer i en total turproduksjon på 402 turer i døgnet. Scenario 2 (middels til høy turproduksjon) resulterer i en total turproduksjon på 1112 turer i døgnet. Andelen tungtrafikk vil være høy, andelen er antatt å være 40%.

Det reguleres et romslig kryss mellom fv. 705 og ny adkomstveg til næringsområdet (f_KV2). I rapporten 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.

Stenging av avkjørsel fra fv. 705

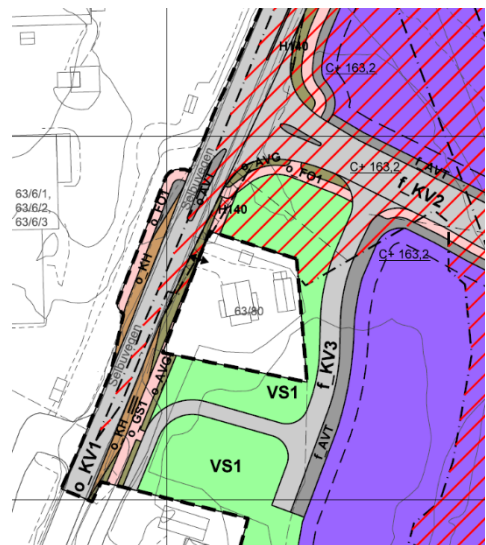
Bussholdeplass i nordgående retning på fv. 705 reguleres ved avkjørsel til boligene i Selbuvegen 818 og 820. Disse boligene vil få ny adkomstveg (f_KV3) som går via adkomstveg til næringsarealet (f_KV2). Stenging av avkjørsel fra fv. 705 til disse boligene er også vedtatt gjennom områderegulering Øystrand-Garberg. Bolig i Selbuvegen 810 beholder sin avkjørsel fra fv. 705.

Kollektivholdeplasser

Bussholdeplasser (o_KH) reguleres i begge retninger langs fv. 705, nord i planområdet. Ved tiltak innad i planområdet skal holdeplassene med tilhørende fortau etableres.

I oppstartsmøtet hadde kommunen ønske om at det blir regulert tosidig bussholdeplasser både i nord ved Granby/Selbuhus og i sør ved Kvitmyr. Bakgrunnen for dette er at planområdet er 1200 meter langt, og at det er viktig å legge til rette for at det er praktisk å ta kollektivtransport til næringsområdet både i nord og sør. Det er holdeplasser på disse punktene i dag, men de er opparbeidet som kantstopp eller som ensidig holdeplass.

Tiltakshaver har ikke gått videre med kommunens faglige anbefaling, og det er kun foreslått utbedrede holdeplasser nord i planområdet i tilknytning til adkomstveg.



Figur 7 Holdeplasser o_KH ved Granby/Selbuhus

Fra holdeplass i nordgående retning på fv. 705 vil myke trafikanter gå via internvei f_KV3 og videre til fortau langs f_KV2.

Gang- og sykkelveg fv. 705

I områderegulering Øystrand – Garberg er det regulert gang- og sykkelveg langs fv. 705 fra Granby til avkjørsel Øybergvegen. 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 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. 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 pilegrimsled/«gammelveg» ved NÆ7. Dette utgjør 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 gang- og sykkelveg.

Kommunens vurderinger:

Det er positivt at nytt kryss fv.705 og f_KV2 skal utbedres før utbygging av næringsområdet.

Kommunen tar vurderingene angående behovet for gang- og sykkelveg langs fv. 705 og boligbebyggelse kontra næringsareal til etterretning.

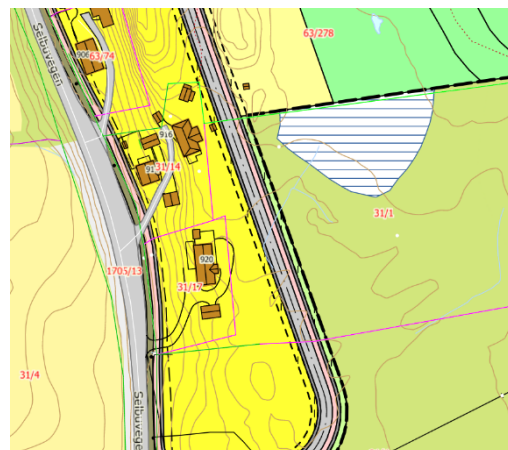
I forbindelse med at kommunen ønsket at det skulle reguleres tosidig holdeplass ved Kvitmyr, mente kommunen også at det ville vært svært positivt å regulere en sti fra holdeplassen inn til NÆ7. Selv om kollektivtilbudet ikke er tilrettelagt slik at mange vil velge å ta bussen i dag, må en reguleringsplan se framover i tid. Næringsområdet kan generere mange arbeidsplasser, og med tiden vil forhåpentligvis kollektivtilbudet bli bedre. Dette var bakgrunnen for kommunens faglige anbefaling om tosidige holdeplasser i nord og sør for næringsområdet.

Punkt 5 i innstillingen:

I reguleringsbestemmelse § 7.3 #3- *Framtidig veg* er det sikret at det ikke skal etableres tiltak som kan være til hinder for framtidig adkomstveg sør i felt for NÆ7 + tilgrensende grøntareal i sørvest. NÆ7 er det sørligste delfeltet i området. Det burde vært sikret at det kan etableres gangsti innenfor felt #3.

I områdereguleringen Øystrand – Garberg er det regulert ny adkomst fra fv. 705 like sør for Selbuvegen 920 ved Kvitmyr. Adkomstvegen går parallelt med fv. 705 på østsiden av boligbebyggelsen. I teorien vil det bli mulig å etablere en gjennomkjøring i næringsområdet dersom adkomsten i områdereguleringen realiseres og det etableres veg innenfor sone #3 i Granby næringsområde.

Som minimum må reguleringsbestemmelse 7.3.1 endres slik at det er sikret fortau langs framtidig adkomstveg, og at vegen skal ha samme krav som f_KV2.



Figur 8 Utsnitt som viser vegadkomst regulert i områdereguleringen Øystrand-Garberg

Videre må det sikres i rekkefølgekrav at dersom det skal etableres adkomstveg i felt #3 som realiseres sammen med adkomstveg fra fv. 705 i områderegulering Øystrand-Garberg, skal det etableres tosidig kollektivholdeplass på Kvitmyr. Det skal også etableres tilbud for myke trafikanter fra kollektivholdeplass til ny avkjørsel på fv. 705 og langs adkomstveg til næringsområdet. Det må også utarbeides en trafikkanalyse som vurderer hvordan krysset på fv. 705 skal utformes, analysen skal følges ved opparbeidelse av ny avkjørsel. Årsaken til dette er at en ny adkomst til næringsarealet vil føre til et større behov for god trafikkavvikling i området. Vegstrekningen på fv. 705 ved Kvitmyr vil få endret «kjøremønster», og det er derfor ekstra viktig med fokus på trafikksikkerhet og myke trafikanter. Dersom det etableres framtidig veg innenfor felt #3 som ikke realiseres sammen med adkomstveg i områdereguleringen, og det ikke blir en gjennomkjøring til næringsarealet fra fv. 705 i sør, vil ikke rekkefølgekravet utløses.

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.

Kommunens vurdering:

Kommunen har vært i tett dialog med forslagsstiller og tiltakshaver angående kommunalt VA-anlegg underveis i planprosessen. Kommunal hovedvannledning må legges i ny trasé. Ny trase, kostnadsfordeling og gjennomføringsplan er avklart gjennom dialogen med forslagsstiller/tiltakshaver.

Landbruksverdier, landskap og skog

Dyrket mark

Reguleringsplanen berører totalt 45,4 dekar dyrket mark. All dyrket mark innenfor planområdet er ifølge NIBIO Kilden registrert som fulldyrket jord.

24,5 dekar av denne dyrkamarka ligger innenfor arealformål næring. Den resterende matjorda er fortelt på feltene F/K/T (3,7 dekar) og KBA (17,2 dekar). På grunn av at det er sikret en byggegrense i plankartet i felt KBA, er det ca. 5 dekar dyrket mark som kan bebygges.

I tillegg er store deler av skog- og myrarealer 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 eller KBA 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 kollen 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. Inngrepet vil bli det visuelt største terrenginngrepet. Bebyggelse på NÆ4 vil trolig skjerme for deler av fjellskjæringen.

Øst i planområdet går pilgrimsleden. Langs leden står det en rekke bjørketrær. Disse ligger innenfor felt #2 i plankartet, og det er sikret i bestemmelse §7.2 at denne trerekken 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.

Kommunens vurdering:

Matjordplanen som er vedlagt planforslaget vurderes som god nok for arealene innenfor næringsformålet. Det er sikret i bestemmelsene at det skal opparbeides ny(e) plan(er) dersom områdene KBA eller F/K/T skal berøres.

Som nevnt tidligere i saksframlegget bør dyrkamarka ved Granby gård (KBA-formål) reguleres til LNFR-formål dersom det ikke planlegges utbygging her.

KU for landskap konkluderer med at området vil bli noe forringet. Det er positivt at de avbøtende tiltakene er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Folkehelse/Barn og unges interesser/Rekreasjon og utearealer

Gammelvegen som er en del av Pilgrimsleden 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/Pilgrimsleden. Mindre stier mellom eksisterende bebyggelse langs fylkesvegen og myr- og markaområdene går tapt ved utbygging av næringsområdet.

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.

Anleggs- og driftsperiode for Granby næringsområde vil berøre noen få boliger. Disse 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.

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.

Kommunens vurdering:

Folkehelse er et paraplybegrep som omfatter mange ulike temaer i en reguleringsplan. Bestemmelsene sikrer at støy og støv-forhold skal avklares videre, samt renovasjon etc. Trafikksikkerhet er ivaretatt gjennom tilbud til myke trafikanter og utbedret vegkryss.

Det er positivt at pilegrimsleden ivaretas.

Sektorsjef for oppvekst har i forbindelse med varsel om oppstart uttalt at planområdet ikke er et område som benyttes av skole eller barnehage som friareal eller turmål, og at en utbygging av næringsområdet ikke vil påvirke skole eller barnehage på negativ måte.

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. Reguleringsplanen har nå lagt inn 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. Videre står det *at ved detaljprosjektering og oppbygging av bekken med ulike steinmasser/-størrelser og tiltak for å oppnå god økologisk tilstand, inkl. tiltak for å gjeninnføre fisk/gyteområder, skal prinsipper gitt i notat for flomvurdering og bekkeomlegging (Norconsult, 2022) og vurdering iht. vannforskriften (FeltBIO 2022) følges.* Notat med vurdering iht. vannforskriften beskriver tiltak som kan bidra til å bedre vannkvaliteten i «Bekk midt Granby nedre» som har registrert «moderat» kvalitet. I notatets oppsummering står det at økologisk tilstand etter gjennomførte planlagte tiltak er «meget god» og «god» for de to delene av «bekk midt Granby».

Kommunens vurdering:

Det er positivt at tiltak i bekken vil forbedre vannkvaliteten. Videre er det positivt at notater med utredninger som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget skal følges videre i detaljprosjektering og ombygging v bekken.

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.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det ikke skal bli spredt eller tilført nye fremmede arter til planområdet. Det sikres også at tiltak i nærheten av sandsvalereir som er i aktiv bruk i inneværende sesong ikke skal forekomme i hekketiden (midten av mai- midten av august).

Verdivurdering av naturtyper

Samlet sett vurderes verdiene for tema naturmangfold å være stor/svært store.

Rik åpen sørlig jordvannsmyr som er registrert i planområdet har fått verdi «svært stor». Det samme har Selbusjøen som ligger like ved planområdet.

Sørlige nedbørsmyrer har fått «middels verdi». Det samme har arealer som ikke er registrert som spesielle naturtyper (restareal) og bekkene i området.

Konsekvenser for naturtyper

Den registrerte rik åpen sørlig jordvannsmyr skal bevares gjennom hensynssone naturmiljø i plankartet. Konsekvensgraden er derfor vurdert til å være ubetydelig.

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».

Påvirkningsgrad for Selbusjøen er «noe forringet», og har derfor fått konsekvensgrad «noe miljøskade». 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. Det forventes derfor at risiko for forurensing er minimal. Tiltak for å tilrettelegge for gyting i Midtre bekk, vil også kunne virke positivt inn på ørretbestanden i Selbusjøen. En annen negativ konsekvens er støy og forstyrrelser fra planområdet som kan påvirke fuglelivet i området. Mengde forstyrrelser/støy vil være avhengig av hvilke næringsvirksomheter som etterhvert etablerer seg i området. Det er gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier, og vurderingen har satt konsekvensene av tiltaket til «noe miljøskade».

Det er sikret i bestemmelsene at det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan ev. forurensning mot Selbusjøen skal håndteres i anleggsperioden.

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 påvirkes av tiltaket). Det inkluderer også nedhugget skogsareal på ca. 150 dekar, og 26 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.

<i>Kommunens vurdering:</i>

I kommunens miljøfaglige vurdering til behandlingen av planprogrammet for Granby næringsområdet står det at sensitive arter må være en del av konsekvensutredningen for naturmangfold. Dette er ikke fulgt i rapporten.

De registreringene som kommunen kan se av tilgjengelige kart er ca. ti år gamle registreringer, og de ligger like utenfor planområdet. Kommunen vurderer derfor at en kan se bort ifra disse.

Videre skrev kommunen i sin fagvurdering 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 kunnskapsgrunnet er godt på grunn av tilgjengelige data.

Kommunen viser til naturmangfoldvurdering gjennomført av Natur og samfunn.

Det er positivt at hensynet til naturmangfold er i stor grad sikret i reguleringsbestemmelsene.

Myrområdene nord i planområdet er regulert til naturområde i områderegulering Øystrand-Garberg, og er delvis berørt av adkomstveg. Myrområdene sør i planområdet er regulert til friområde og turdrag i områdereguleringen. Disse myrene er nå regulert til næringsformål og adkomstveg i reguleringsplan for næringsområdet.

Det er uheldig med nedbygging av myr. Kommunen 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.

Kulturminner/pilegrimsled

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringsplan Øystrand-Garberg ble det gjennomført arkeologisk befarings og skrevet en tilhørende arkeologisk rapport av Sør-Trøndelag fylkeskommune (2015). Den arkeologiske undersøkelsen resulterte i funn av ei urnesspenne fra tidlig middelalder, og ei reismile fra etter-reformatorisk tid. Spenna ble funnet med metalldetektor, og regnes som et løsfunn. Reismila er målt inn og lagt inn i Askeladden, men strukturene er ikke fredet. Den registrerte Reismila er utenfor byggegrensene ved Granby gård, og vil derfor ikke berøres av utbygging.

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 bekketrassé. 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. 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.

Kommunens vurdering:

Det er positivt at pilegrimsleden ivaretas, selv om traseen endres noe.

Det er også positivt at reguleringen ikke berører kulturminne like øst for Granby gård.

Grunnforhold, flom, ras og skred

Planområdet ligger under marin grense. Gjennom tidligere plansaker i området er det kjent at grunnforholdene kan være usikre. På bakgrunn av dette og at området ligger under marin grense er det blitt gjort vurderinger av områdestabiliteten, inkl. grunnboringer.

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 opparbeides før oppstart av grunnarbeid på felt NÆ3. I illustrasjonsvedlegget side 11 ligger foreløpig faseplan. Faseplanen viser anbefalt rekkefølge for opparbeidelse av tomtene, og ikke nødvendigvis rekkefølgen for utbygging på tomtene:



Faseplanen er ikke sikret i reguleringsbestemmelsene, men bestemmelsene sikrer at det skal utføres geoteknisk prosjektering innenfor alle feltene regulert til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur.

Området er berørt av flomsone for 200-årsflom. Planlagte nye terrenghøyder vil medføre at arealene ikke vil bli berørt av flomsonen etter fylling.

Kommunens vurdering:

Det er positivt at det er utført grundige og helhetlige vurderinger av områdestabiliteten i planområdet.

Punkt 6 i innstillingen:

Selv om det er sikret i reguleringsbestemmelsene at det skal utføres geoteknisk prosjektering for alle delfeltene, bør den foreløpige faseplanen omtales i bestemmelsene, minimum som retningsgivende.

Det er også positivt at det er gjort flomvurderinger av området, og at terrenget skal heves slik at flomsonen ikke vil være et problem for framtidig bebyggelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen som er utarbeidet i forbindelse med reguleringen er det identifisert fem uønskede hendelser:

- Overvannsproblematikk
 - Avbøtende tiltak: VA-plan skal beskrive store nok dimensjoner for ny kulvert under Selbuveien og nytt bekkeløp, dette skal være beregnet for 200-års flomhendelse. Det skal etableres flomvei ned i infiltrasjon i grunnen. Terrenget skal formes slik at eventuell flomavrenning passerer byggene og ledes trygt til åpent område. Steinplastring etableres der det er nødvendig for å hindre erosjon av flomvann.
- Løsmasseskred
 - Avbøtende tiltak: Ytterligere geoteknisk prosjektering av utbyggingen kan gjøres for at området skal være enda sikrere. Bygninger kan plasseres med avstand fra fjellskjæringer eller andre skråninger.
- Steinskred-/sprang

- Avbøtende tiltak: Gode HMS-rutiner må være på plass. Regelmessig rensk av stuff etter sprengning. Avskjæringsgrøft for å unngå vann/frost-problematikk i bruddvegg.
- Verdifulle områder/kulturmiljø
 - Avbøtende tiltak: Pilegrimsleden sikres ved å følge autentisk led og natur- og kulturmiljøer der det er hensiktsmessig. Det blir avsatt arealer til vegetasjonsskjerm langs vestsiden av planområdet. Dette skjermer mot eksisterende bebyggelse og innsyn fra Selbusjøen og Selbuvegen. Avbøtende tiltak er sikre i bestemmelser.
- Trafikkulykker
 - Avbøtende tiltak: Det skal etableres kryss i tråd med krav og sikring av god sikt i begge retninger i kryss mot fylkesvegen. Det skal etableres gode kryssløsninger inn i de ulike delområdene med tydelig skilting. Trafikk innenfor hele næringsområdet må ha lav fartsgrense. Det må etableres tydelig skilting langs veien og ved kryss. Det må etableres oversiktlige veistrekninger hvor myke trafikanter blir synlige. Det vil bli etablert en bred nok veg og gangfelt, slik at myke trafikanter lettere kan ferdes. Det må vurderes belysning på kritiske punkt. I tillegg må det gode rutiner på plass for vedlikehold av internvegene vinterstid.

Fv. 705, som er hovedferdselsåre gjennom Neadalen, er et sårbart punkt ved Granby. Dersom veien stenges ved Granby vil omkjøring fra Selbu til Stjørdal og Trondheim skje via Tydal og Glåmos (Røros kommune).

Kommunens vurdering:

ROS-analysen er godt utarbeidet. Avbøtende tiltak som kan sikres i reguleringsbestemmelser i tråd med plan- og bygningsloven er fulgt-opp i bestemmelsene.

Samlet vurdering

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 akse 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 bebygd av etablerte næringer.

Ved omregulering av så store arealer hadde det vært mest hensiktsmessig å vente til etter revideringen av kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver/utbygger er ikke villig til å vente de årene dette vil medføre, og kommunen ser de samfunnsmessige fordelene ved denne omreguleringen som så stor at vi er positive til at reguleringsprosessen gjennomføres med planprogram og de konsekvensutredningene som kreves. Planprogrammet er allerede fastsatt.

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. Behovet for boliger i området vil også ivaretas gjennom regulering av Nyberg boligfelt i sør, som også er igangsatt.

På bakgrunn av den samlede vurderingen, og kommunens vurderinger av utredningene i planforslaget, er kommunedirektøren positiv til å fremme planforslaget for 1.gangs behandling med de endringsforslagene som er nevnt i innstillingen.