

Lokalisering av næringsareal og omdisponering fra bolig til næring

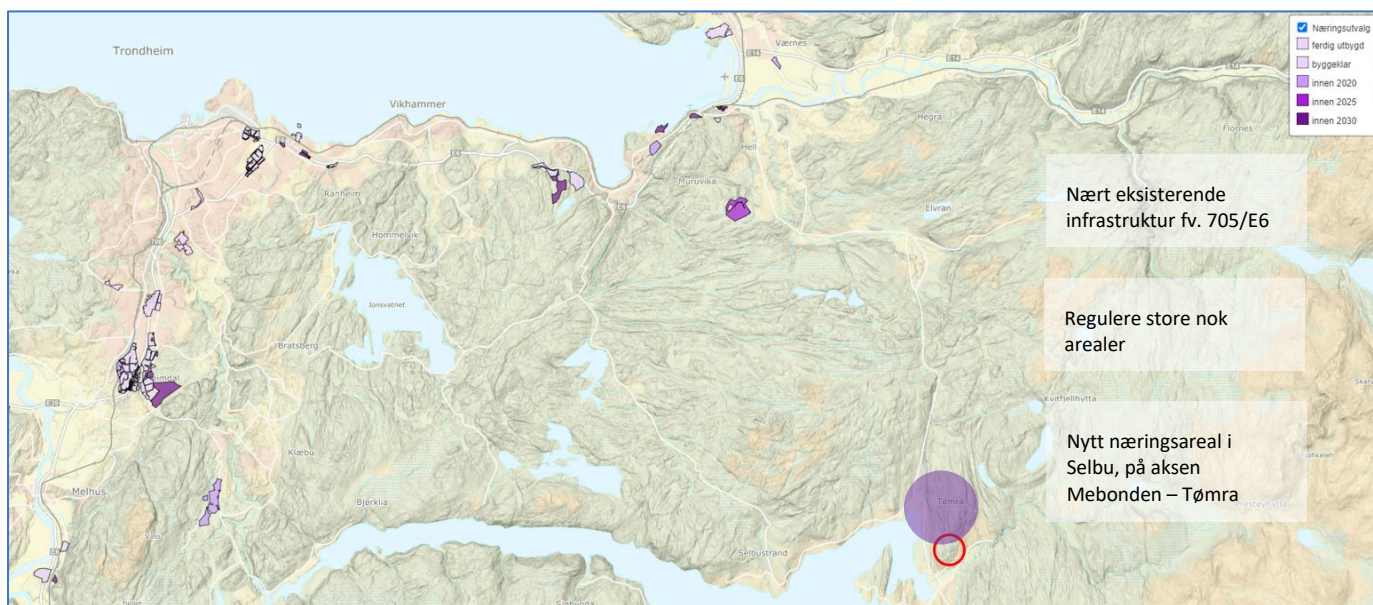
NOTAT – 10.5.2022

Lokalisering av Granbu næringsområde - Tomteareal for næring og bolig i Selbu

Forhistorie for Granby næringsområde

Selbu kommune har i lang tid hatt behov for å kunne tilby et større sammenhengende næringsareal, og i 2016 begynte kommunen å lete etter et slikt areal som kunne egne seg for næring. Årsaken var at kommunen hadde få ledige og egnede arealer til næringsutvikling, og det var ingen private initiativ til å regulere og utvikle næringsareal. Det ble sett på eksisterende næringsarealer i kommunen, men ingen var ledig for nyetableringer. Samtidig ble det klart at arealene som kunne egne seg for næringsarealer i kommunen er dyrkamark (Kilden, NIBIO), noe som gjør det vanskelig ikke å berøre dyrkamark i arealkrevende planer. Kommunens kartlegging av mulig nye områder, konkluderte med at det ikke er arealer for industri og næring som egner seg bedre enn Granby.

Ved Granby næringsområde vil det kunne tilbys næringstomter fra små nyetableringer og opp til de helt største i Trøndelag. 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 til riktig tid.



Figur: Illustrasjon viser Granby næringsområdet i regionen. III. Rambøll, Trafikkrapport

Plasseringen til Granby er attraktiv. Fv. 705 går rett ved planområdet og plasseringen i nordenden av kommunen betyr kortere avstand til E6 og næringsaksen Trondheim-Steinkjer. Granby har nærhet til viktig infrastruktur, lite dyrkamark som berøres og relativt gode grunnforhold med et enkelt terreng å bearbeide. Terrengen i planområdet har egenskaper som legger opp til et begrenset inngrep og lite visuelle konsekvenser for landskapet. Granby er et av svært få områder innenfor kommunens grenser der en kan få til et større, sammenhengende næringsareal uten at det kommer tett på etablerte boligområder og uten at det berører store arealer med matjord.

Med bakgrunn i Kommuneplanens samfunnsdel bestilte kommunen i 2019 en rapport om næringsutvikling i Selbu. Det var Selbu Vekst som gjennomførte prosjektet og det ble innhentet informasjon fra næringslivet i Selbu og relevante ressurspersoner knyttet til bygda for å se på hva som ble etterspurt av aktørene selv.

Dette er de 5 første punktene som kom frem som viktige tiltak Selbu må jobbe med:

- Utvikle og tilrettelegge nytt næringsareal i Selbu, på aksene Mebonden – Tømra
- Arealene bør ligge nærmest mulig eksisterende infrastruktur (fv. 705, nok kapasitet på vann/avløp og strøm)
- Nye arealer må være ferdig regulert og innflyttingsklart! (fiber, vann, avløp, vei, strøm etc.)
- Tenk *logistikk* ved regulering av nye arealer
- Regulere store nok arealer. Det er liten risiko for at nye arealer blir stående tomme

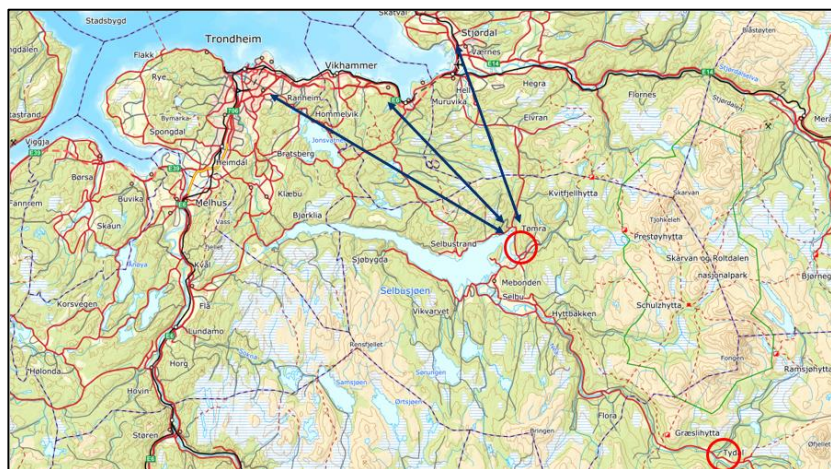
Selbu kommune innledet derfor i 2020 dialog med Inger Granby om muligheter for å kjøpe og omregulere deler av hennes eiendom, som allerede var avsatt til boligformål. Dette ble gjort med bakgrunn i beliggenhet og at arealet allerede var omregulert fra LNFR-areal.

Selskapet Granby AS etablert, og selskapet overtok dialogen med Inger Granby om kjøp av arealet med den hensikt å omregulere og utvikle et nytt næringsområde i Selbu kommune. I 2020 ble kontrakten for kjøp av ca 200 daa med Inger Granby signert. Samtidig ble to av naboeiendommene kjøpt. Dette gjør at Granby næringsområdet samlet sett er 240 daa.

Regionale føringer og sammenhenger

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) sier at planlegging er et avgjørende virkemiddel for vekst i lokal næringsaktivitet og arbeidsplasser. Derfor er det viktig for samfunnsutviklingen at arealstrategien i kommunene fremmer næringsutvikling og gir en økt forutsigbarhet for næringslivet.

Granby ligger i Værnesregionen, og i ytterkant av området som regnes som Trondheimsregionen i nærings-sammenheng. Kommunene i Trondheimsregionen, samarbeider om areal- og næringsutvikling gjennom det interkommunale arealplanarbeidet IKAP, og omfatter kommunene Stjørdal, Malvik, Trondheim, Melhus, Skaun, Orkland, Midtre Gauldal og Indre Fosen. Avstanden mellom Granby og E6/eksisterende næringsområder er mindre enn de interne avstandene mellom mange av næringsområdene innenfor IKAP-området. For IKAP-kommunene er det i tillegg en mangel på byggeklart næringsareal. Et tilbud om utbyggingsklart næringsareal på Granby, kan derfor trolig bidra til å dekke noe av behovet til IKAP-området.



Område	Avstand
Stjørdal NV	Ca. 30 km
Sveberg	Ca. 40 km
Tunga/Trondheim	Ca. 55 km

Næringsalliansen i Trøndelag og Næringsforeningen i Værnesregionen (NIV) ser det som viktig at tilgangen på attraktive næringsarealer i dette området øker. Undersøkelser gjort av NIV og Næringsalliansen viser at momenter som nærhet til hovedvei, flyplass, kunnskapsmiljø, tilgang på kompetent arbeidskraft og store nok sammenhengende tomteareal (plasskrevende industri /næringsparker /større miljø) er et store fortrinn. I Værnesregionen er det mangel på næringsarealer med beliggenhet og størrelse som oppleves som attraktiv. Aktørene er også tydelige på at bysentra har en utfordrende logistikk, spesielt i forhold til industrietableringer.

Tilgang på et større, sammenhengende areal, gir potensiale for utvikling av næringsklynger, der ulike næringer og bedrifter kan samarbeide. Utvikling av en større, sammenhengende næringspark som kan erstatte en del av de mindre næringsområdene i Selbu, vil trolig gi mindre infrastrukturbehov samlet sett. Dette kan både redusere naturinngrep, og legge til rette for en mer effektiv utnyttelse av anlegg for veg, strøm og vann.

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.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt i 2018 har også fokus på å utvikle og fortette i akse Mebond – Tømra, så det var naturlig at kommunen så etter areal i denne akse. I samme plan har næringsutvikling fått spesiell oppmerksomhet med et eget område, merk spesielt kulepunkt 3 under punkt 2.1 om tilrettelegging av arealer.

1.2 - Selbu er ei levende bygd der arealutvikling muliggjør vekst og ivaretar samtidig natur- og rekreasjonsverdier for kommende generasjoner	• Videreutvikle eksisterende senterområder • Videreføre fortetting og videreutvikle senterstruktur for akse Tømra - Mebonden • Ta vare på bomulighetene i grendene og åpne for spredt boligbygging • Legge til rette/skape arenaer for aktivitet, handel, sosiale møteplasser og kulturopplevelser på tvers av alder og funksjonsevne • Stimulere frivilligheten for å lykkes med inkludering • Legge til rette for bærekraftig arealforvaltning der vekst ikke går på bekostning av viktige natur- og kulturverdier • Arbeide for trygge veier for våre myke og harde trafikanter
--	--

Næring - år 2030

Det er attraktivt å drive, etablere og utvikle næringsliv i Selbu. Verdiskaping gir grunnlaget for velferd, vekst og utvikling.

Selbu er i år 2030 en kommune med høy verdiskapingssevne og høy sysselsettingsgrad. Vi vet at velfungerende og mangfoldig lokalt næringsliv er viktig.

Selbu har fokus på at sysselsetting gir god folkehelse.

Det er kjent at Selbu ligger sentralt til, og det er enkelt og attraktivt å pendle både inn og ut av kommunen. Dette gir kommunen verdifulle ringvirkninger og øker næringsliv- og bostedsattraktiviteten.

Vi videreutvikler det lokale og det regionale samarbeidet om næringsutvikling. Den lokale næringsutviklingen er viktig. Selbu har en geografisk nærhet til forskningsmiljøer i Trondheim. Dette kan Selbus næringsliv nytte godt av.

Mål	Vi skal:
2.1 - Selbu kommunes næringsliv har god innovasjonskraft, vekstevne og høy sysselsetting	• Gjøre en aktiv innsats for å inkludere flest mulig i arbeidslivet • Tilrettelegge for gründere, entreprenørskap og eksisterende næringsliv • Tilrettelegge arealer og infrastruktur • Ha rett virksomhet på rett sted ut fra sentrums- og næringsstruktur • Støtte opp om utvikling av kompetansebedrifter • Bidra til aktivt samarbeid mellom skole og næringsliv • Være aktivt med i prosjekter som bidrar til næringsutvikling i regionen • Forvalte naturressurser bærekraftig med et særskilt fokus på langsiktig vern av arealer til matproduksjon
2.2 - Næringslivet i Selbu har godt utbygd infrastruktur	• Påvirke myndigheter slik at vi har moderne infrastruktur tilpasset næringslivet og innbyggere i Selbu (veistandard, mobil- og nettilgang, kollektivtrafikk o.l.)

Figurer: Utklipp fra Kommuneplanens samfunnsdel pkt 1 - Samfunnsutvikling

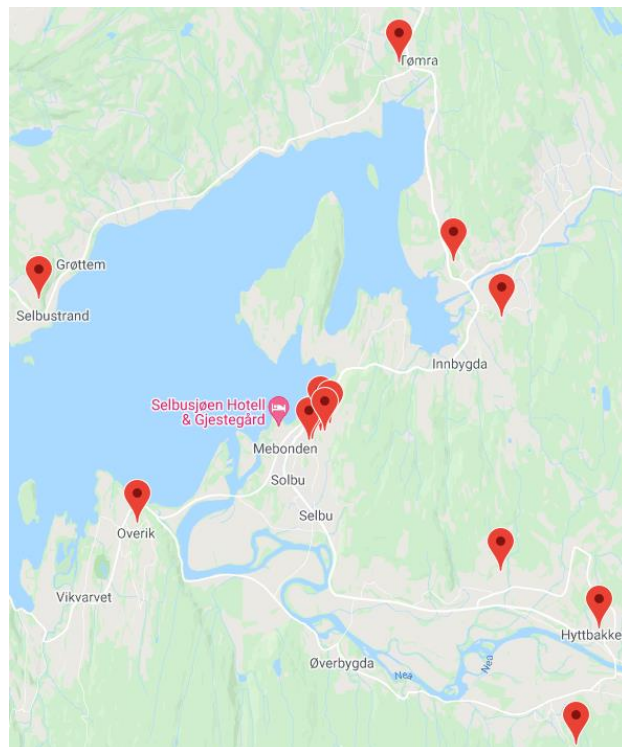
Næring vs. bolig

Området som Granby AS planlegger å omregulere til næring, er del av områdeplan for Områdeplan Øystrand-Garberg, vedtatt i 2016. Planen antyder en utbyggingsmulighet med varierte boligtyper, ca. 250-280 boliger.

Det er laget en detaljregulering for 12 eneboligtomter innenfor områdeplanen, men denne er ikke endelig godkjent grunnet manglende dokumentasjon på grunnforhold. I tillegg er en reguleringsplan for Nyberg boligfelt i oppstartsfasen.

Selbu kommune har etablert et eget 'næringsapparat' som tilbyr/bistår med salg av tomter for bolig og næring. De har god oversikt over ledige boligtomter og kan per i dag formidle så mange som 78 ledige tomter. De siste årene ser en at det har blitt et større behov for attraktive næringsområder enn for boliger, til tross for høy nybyggingsgrad i kommunen.

Med de byggeklare boligtomtene, og i tillegg ca. 30-50 som er under/i oppstart av regulering, kan Selbu kommune tilby et stort utvalg av nye boligtomter, og har derfor en god boligreserve. Omdisponering av noen av boligfeltene i områdeplanen ikke vil føre til press på eller behov for omdisponering av arealressurser andre steder i kommunen.

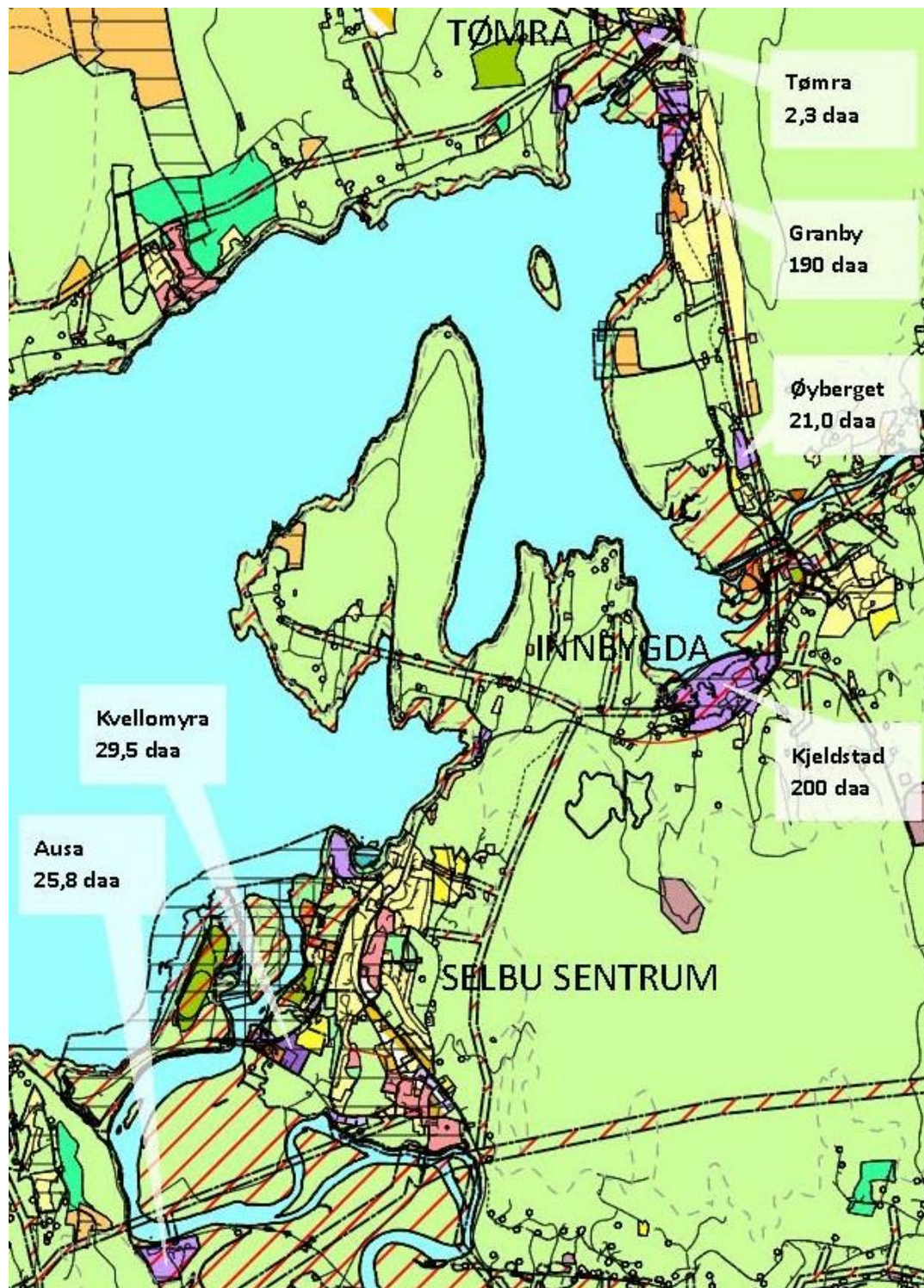


Figur: Utklipp fra Selbu kommunes nettsted; Selbu Vekst, som viser ledige boligtomter per årsskifte 2021/22, i alt 78 tomter. <https://boiselbu.no/ledige-tomter-i-selbu/>

Kommunale, delvis ubebygde næringstomter i Selbu

Selbu kommune ved Selbu Vekst har hånd om flere næringstomter i kommunen. Det er tomter av svært ulik karakter og egnethet for bærekraftig og økonomisk forsvarlig næringsutvikling.

Per 1.7.2021 har Selbu kommune registrert fem ulike areal som er vist med næringsformål i kommuneplanens arealdel. Gjennom kommunens registreringer er det avklart at kun Granby er aktuell for arealformålet og omfanget som kunne være ønskelig for et nytt større næringsareal i kommunen.



Figur: Utklipp av kommuneplanens arealdel der næringsareal i Selbu kommune i aksen Tømra – Mebonden er markert.

Nr.	Næringsområde	Egnet
1	Kvellomyra = 29,5 daa 	Lokalisering: Avstand europaveg-E6: 36,5 km Avstand fylkesveg-fv705: 1,5 km Avstand kommunesentrum: 1,5 km Atkomst: fra FV 705 via 1,5 km på kommunal asfaltert veg, ca. 5,5-6 m bredde uten fortau Kommuneplanens arealdel/reguleringsplan: Arealformål: næring/næring (1981) Naturgitte forhold: Grunnforhold: Kvikkleire ikke kartlagt Flom: - Landbruk/natur-/kulturverdi: Registrert som dyrkbar jord Skog- og myrområder Registrert verdifull natur/arter Kvello gård rett øst, verneverdig trehusbebyggelse  Egnet: Styrker: + allerede i bruk til kommunalteknisk virksomhet (gjenbruksstasjon) Svakheter: - lang avstand fra hovedveg/E6 og lite egnet atkomstveg fra fv. 705 - ligger som en 'øy' i spredtbygd jordbrukslandskap - gammel reguleringsplan (over 40 år) - registrert truet/verdifull natur Konklusjon: Lite/middels egnet, anser beliggenhet med lite egnet atkomstveg og registrerte naturverdier som utslagsgivende for å vurdere egnet som liten. <i>Vurdere å omdisponere ved rullering av KPA?</i>

2

Ausa = 25,8 daa



Lokalisering:

Avstand europaveg-E6: 38 km
Avstand fylkesveg-fv705: 3 km
Avstand kommunesentrum: 3 km
Atkomst: fra FV 705 via 3 km på kommunal asfaltert veg, ca. 4,5-5 m bredde uten fortau

Kommuneplanens arealdel/reguleringsplan:

Arealformål: næring/næring (1980)

Naturgitte forhold:

Grunnforhold: Kvikkleire ikke kartlagt, potensiell skredfare for snø, stein, jord

Flom: Flomutsatt

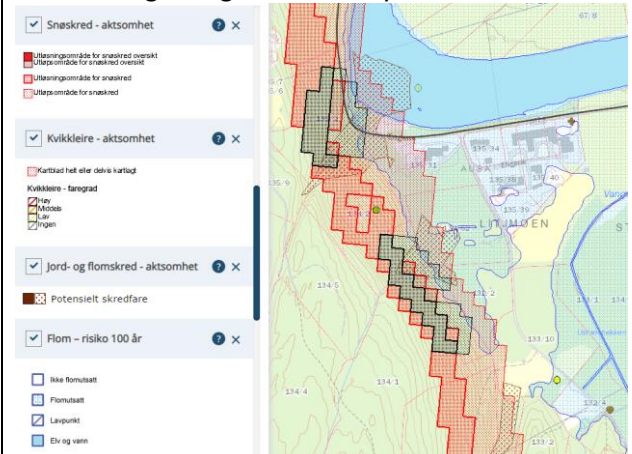
Landbruk/natur-/kulturverdi:

Registrert som dyrkbar jord

Skog- og myrområder

Flere arter registrert

Atkomstvegen registrert som sykkelrute



Egnethet:

Styrker:

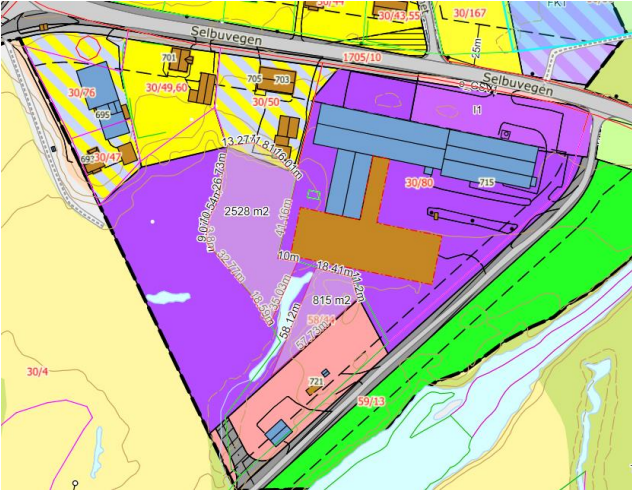
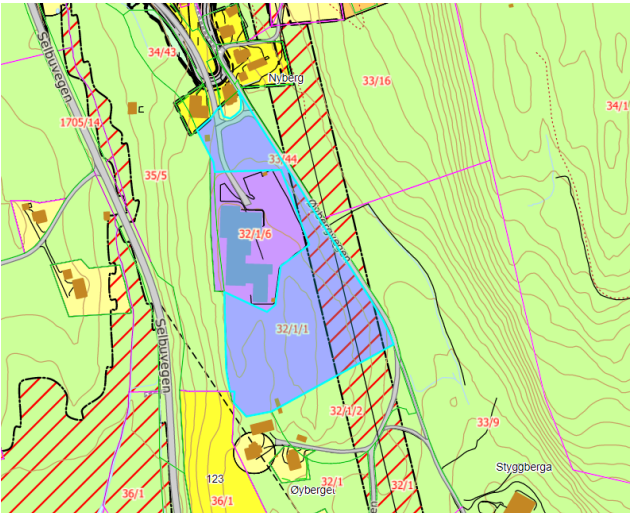
Ingen

Svakheter:

- lang avstand fra hovedveg/E6 og lite egnet atkomstveg fra fv. 705
- ligger som en 'øy' i skog- og jordbrukslandskapet
- flom- og rasutsatt
- gammel reguleringsplan (over 40 år)

Konklusjon: Lite egnet, anser beliggenhet uten sammenheng med annen virksomhet/sentrum og lite egnet atkomstveg som utslagsgivende for å vurdere egnethet som liten.

Vurdere å omdisponere ved rullering av KPA?

3	Tømra = 2,3 daa 	Lokalisering: Avstand europaveg-E6: 25 km Avstand fylkesveg-fv705: 0 km Avstand kommunesentrum: 10 km Atkomst: direkteatkomst fra fv. 705 er regulert men ikke opparbeidet Kommuneplanens arealdel/reguleringsplan: Arealformål: næring/næring+komm.teknisk (1991) Naturgitte forhold: Grunnforhold: Kvikkleire ikke kartlagt, aktsomhet Flom: Flomutsatt Landbruk/natur-/kulturverdi: Registrert som dyrkbar jord Skog- og myrområder Egnethet: Styrker: + liten avstand til europaveg/hovedveg/havn/bane + direkte atkomst fra fylkesveg + ligger i sammenheng med/nært andre næringsareal Svakheter: - liten tomt (2,3 daa) - flomutsatt Konklusjon: Godt egnet, forutsatt tiltak mot flomskader, flere styrker/fordeler enn svakter/ulempes, ut fra en helhetlig samfunnsmessig vurdering
4	Øyberget= 21 daa (Selbu kommune er fester) 	Lokalisering: Avstand europaveg-E6: 28,5 km Avstand fylkesveg-fv705: 0,5 km Avstand kommunesentrum: 6,5 km Atkomst: fra FV 705 via ca. 0,5 km på kommunal asfaltert veg, ca. 5 m uten fortau Kommuneplanens arealdel/reguleringsplan: Arealformål: næring / IKKE regulert Naturgitte forhold: Grunnforhold: Kvikkleire ikke kartlagt, aktsomhet Flom: - Natur-/kulturverdi: Skog- og myrområder

Side 8 av 10

Granby næringsområde = 200 daa



Lokalisering:

Avstand europaveg-E6: 27 km
Avstand fylkesveg-fv705: 0-1 km
Avstand kommunesentrum: 8 km
Atkomst: direkteatkomst fra fv. 705

Stjørdal 27 km. Trondheim 55 km

Kommuneplanens arealdel/reguleringsplan:

Arealformål: bolig/bolig (2015)

Naturgitte forhold:

Grunnforhold: Ikke kvikkleire, nødvendig med geoteknisk prosjektering, aktsomhet jord- og flomskred langs Granbybekken i øst

Flom: Flomutsatt i nord

Landbruk/natur-/kulturverdi:

Registrert som dyrkbar jord, deler av området

Skog- og myrområder

Pilgrimsleden

Egnethet:

Styrker:

- + liten avstand til europaveg/hovedveg/havn/bane
- + direkte atkomst fra fylkesveg
- + ligger skjermet fra annen bebyggelse
- + ligger i sammenheng med/nært andre næringsareal

Svakheter:

- berører matjord og myr

Konklusjon: Godt egnet, flere styrker/fordeler enn svahter/ulempes, ut fra en helhetlig samfunnsmessig vurdering

Oppsummering og konklusjon

Selbu kommune har lite egnet areal for næringsutvikling tilgjengelig. Arealer som kan egne seg for næring er dyrkamark som i utgangspunktet ikke skal omdisponeres. Kommunens kartlegging av mulig nye områder har konkludert med at det ikke er arealer for industri og næring som egner seg bedre enn Granby. Ved Granby næringsområde vil det kunne tilbys varierte næringstomter der mange også 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 til riktig tid.

Selbu kommune har som målsetting i sin overordna plan; kommuneplanens samfunnsdel å 'legge til rette for bærekraftig arealforvaltning der vekst ikke går på bekostning av viktige natur- og kulturverdier', og videre 'tilrettelegge næringsarealer og infrastruktur', 'ha rett virksomhet på rett sted ut fra sentrums- og næringsstruktur' og 'forvalte naturressurser bærekraftig med et særskilt fokus på langsiktig vern av arealer til matproduksjon'. Utvikling av Granby næringsområde støtter opp under alle de nevnte målsettingene.

I Selbu kommunen er det per i dag ca. 80 ledige og byggeklare boligtomter, og det er under regulering ca. 30-50 nye tomter/boliger. Dette vurderes som tilstrekkelig boligreserve for en overskuelig framtid. 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. Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2022/2023 kan kommunen vurdere å tilbakeføre lite egnede nærings- og boligareal til landbruks- eller naturformål.

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

Kilder:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023), www.regjeringen.no

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel (KPA), www.selbukommune.no

IKAP – Interkommunal arealplan, www.trondheimsregionen.no/areal-og-transport/ikap

Miljøstatus - Miljødirektoratets kartløsning, <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm?>

Planmyndigheten i Selbu kommune, informasjon om næringsareal i KPA

Granby AS, informasjon om forhistorie for Granby næringsområde