


Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 1 av 12

## Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ:

### Privat reguleringsforslag: Granby næring

Det anmodes herved om oppstartsmøte i forbindelse med privat reguleringsarbeid for nytt næringsområde på gnr. 63 bnr. 278 m.fl.

I anmodningen har vi lagt informasjon om:

- Ansvarlige parter i forslaget
- Innledende informasjon om forslaget, med bakgrunn og omfang
- Redegjørelse av gjeldende plansituasjon og rammebetingelser
- Overordnede rammer og premisser
- Miljøfaglige forhold
- Samfunnssikkerhet
- Videre prosess

Forslagstiller/tiltakshaver er kjent med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven og vil gi nærmere informasjon om planinitiativet i dette dokumentet.


Vedlagt anmodningen:

- Oversiktskart over området med planområdet innsirklet
- Situasjonsskart som viser gnr./bnr, gjeldende adkomst og forslag til plangrense
- Flyfoto med planområdet inntegnet

I oppstartsmøte vil undertegnede, grunneier samt representanter fra tiltakshaver stille. Ta kontakt med undertegnede for å avtale møtetidspunkt.

Med vennlig hilsen

Reidun Bjerke Sveen  
Arealplanlegger  
Pro Invenia AS  
reidun.bjerke.sveen@proinvenia.no

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 2 av 12

## Ansvarlige parter

### Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	993 404 381
Firma	Pro Invenia AS
Adresse	Vestre Rosten 78, 7075 Tiller
E-post	post@proinvenia.no
Telefonnummer	477 77 020
Kontaktperson for prosjektet	Ingebrigt Bjørseth og Reidun Sveen

### Forslagsstiller/tiltakshaver:


Organisasjonsnummer	925 895 032
Firma	Granby AS
Adresse	Movegen 162, 7584, Selbustrand
E-post	ol-eid@online.no
Telefonnummer	918 63 874
Kontaktperson for prosjektet	Ola Morten Eidem

## PLANINIATIV

### Innledende informasjon om forslaget

<b>Eiendomsopplysninger</b>	
Gnr./Bnr.	63/278
Eiers navn	Granby AS
Gnr./Bnr.	35/3/3
Eiers navn	Per Avelsgård



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 3 av 12


Gnr./Bnr.	35/3
Eiers navn	Per Avelsgård

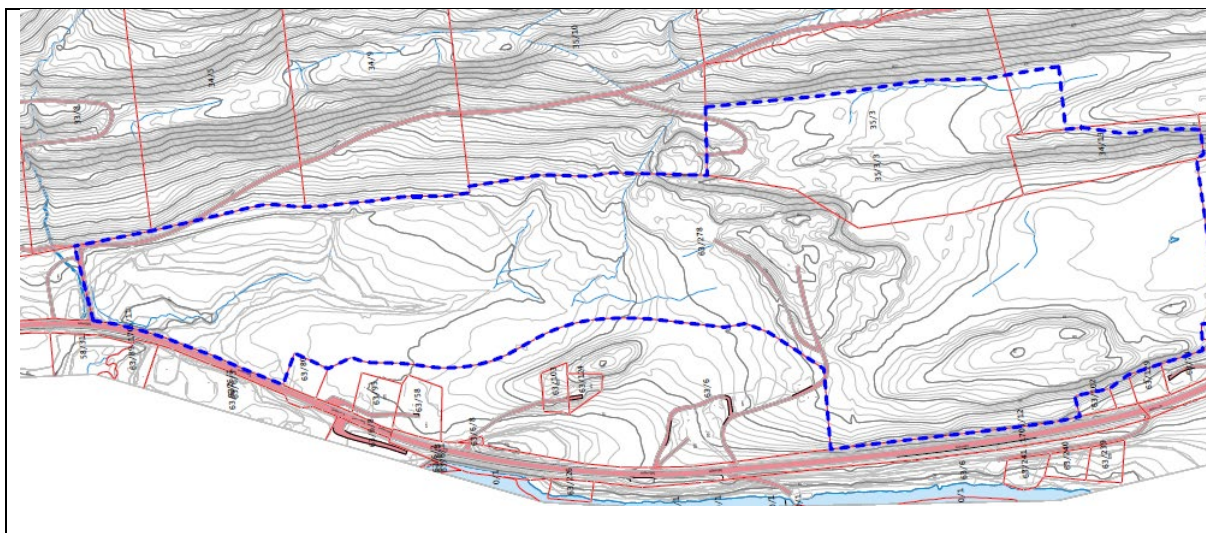
Gnr./Bnr.	34/13
Eiers navn	Edvin Egil Garberg

Gnr./Bnr.	33/56
Eiers navn	Asle Hammerhaug Garberg

Forslag til plannavn	<i>Detaljreguleringsplan for Granby næringsområde, gnr 63, bnr 278 m. fl – Granby/Selbustrand</i>
----------------------	---

<p><b>Formålet med reguleringsplanen</b></p> <p>Området består i dag av dyrka mark, skog og et gammelt masseuttak.</p> <p>Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av næringsområde med tilhørende infrastruktur. Man er kjent med at det ikke er ønskelig å bygge ned dyrka mark, og det vil derfor bli tatt med en plan for flytting av matjorda til et nydyrkingsfelt. Arealet for nydyrking er ikke bestemt enda, men vi er i gang med prosessen. Når vi har funnet et passende areal for formålet, ønsker vi at det arealet skal detaljreguleres sammen med denne planen for næringsområde.</p> <p>Ønsket arealbruk er ikke i tråd med gjeldende plan for området.</p>
---

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 4 av 12



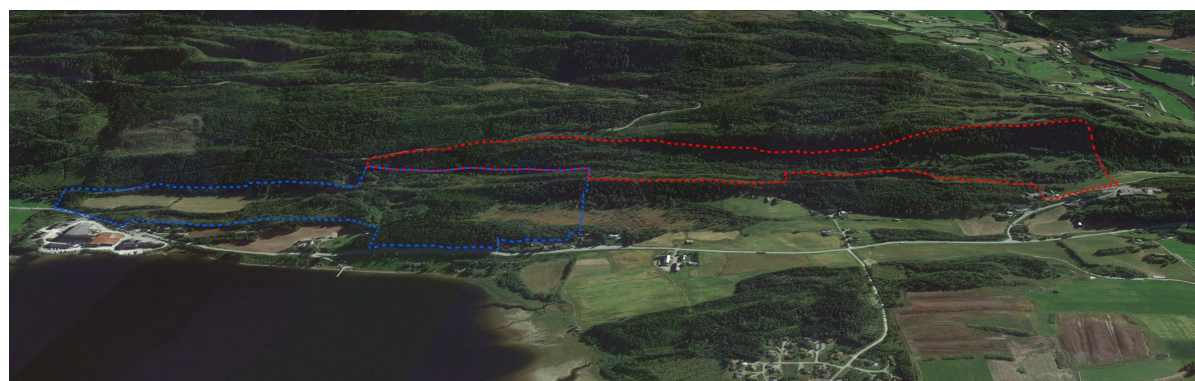
### Planlagt bebyggelse, anlegg eller andre tiltak


Det planlegges etablering av næringsbebyggelse.

Utbyggingsvolum og byggehøyder er ikke klart.

## Planområdet

### Enkel stedsanalyse



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 5 av 12

Planlagt planavgrensning for næringsområdet vises med blå stiplet linje. Planområdet ligger i skrånende terreng, noe som må tas høyde for i planen. Fra planområdet er det ikke langt til et annet område som benyttes til næring. Det planlegges for boligbygging (i en annen plan) ovenfor deler av næringsområdet. Dette må tas hensyn til i planen.

#### Vil planen få virkninger utenfor planområdet

Planen kan få virkninger utenfor planområdet i form av støy fra maskiner og transport i byggefasen.

#### Sikre/Usikre grenser

Man er ikke kjent med at det er usikre grenser i forbindelse med planområdet.

## Gjeldende plansituasjon og rammebetingelser


#### Kommuneplan eller kommunedelplan

Området er regulert gjennom Områderegulering Øystrand – Garberg (plan-id: 20150007), Selbu kommune.

#### Reguleringsplan

Området som ønskes detaljregulert er i dag regulert gjennom områdeplanen «Øystrand-Garberg» (plan-id: 20150007).


Området er avsatt til boligbebyggelse, nærmiljøanlegg, lekeplass og parsellhage. Ønsket formål for området er ikke i tråd med overordnet plan.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 6 av 12




## Statlige retningslinjer som berøres

Nasjonale føringer		
Lov/forskrift	Formål	Vurdering
<i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl).</i>	Arealplaner skal gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.	Tiltaket skal reguleres og byggesøkes.
<i>Forskrift om konsekvensutredning.</i>	Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, skal i henhold til	Ønsket arealformål er ikke i tråd med overordnet plan, mener at det må vurderes å gjøre en

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 7 av 12

	pbl konsekvensutredes. Konsekvensutredningene skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.	konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.
<i>Lov om vern mot forurensninger og avfall (forurensningsloven).</i>	Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.	Forurensningsloven er relevant. Det vil bli tatt hensyn til støy og støv i området.
<i>Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften).</i>	Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.	Relevant i forbindelse med bekken som går gjennom området.
<i>Lov om jord (jordlova).</i>	Formålet med loven er å legge til rette at arealressursene (jordviddene, skog og fjell mm) blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har landbruk som yrke.	Det er dyrka jord innenfor området. Det planlegges å flytte denne jorda til nydyrkingsfelt.
<i>Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven).</i>	Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur	Planområdet er undersøkt i kjente naturdatabaser.  Innenfor området er det registrert Gulspurv som er en nært truet art.  Det er også registrert Blålyng innenfor området. Denne arten er kategorisert som en art av

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 8 av 12

		særlig stor forvaltningsinteresse.
--	--	------------------------------------

<b>Regionale føringer</b>
Selbu kommune er del av Strategier for regional utvikling i Værnesregionen.


## Miljøfaglige forhold/vesentlige interesser

<b>Landskap og omgivelser</b>
Området hvor det planlegges tiltak er slakt skrånende, og det vil være naturlig å etablere bebyggelse i ulike platåer for en best mulig terrengtilpasning.

<b>Landbruk: Driftsforhold og produksjonsevne</b>
Innenfor området er det ca. 24 daa med dyrket jord. Det er ønskelig å legge til rette for jordflytting og nydyrking av dette arealet i planen.





Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 9 av 12

<b>Biologisk mangfold</b>
Innenfor området er det registrert Gulspurv som er en nært truet art.  Det er også registrert Blålyng innenfor området. Denne arten er kategorisert som en art av særlig stor forvaltningsinteresse
<b>Naturmiljø</b>
Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området.
<b>Friluftsliv</b>
Området ligger innenfor kartlagte friluftsområder. Området som planområdet ligger innenfor, er beskrevet som skogsterreng med spredt hyttebebyggelse og utfartsområde fra disse. Områder er klassifisert som viktig friluftsområde.
<b>Kulturminner</b>
På Granby er det registrert kulturminne: Funnsted for kølle av bergart (T19105), av hovedformen R. 45, men kraftigere, med slitte slagflater i endene. Største lengde 11,3 cm, største tverrmål 9,5 cm. Vekt 1360 gram. Funnet på Granby av Belle 63/6 i en åker ca. 150 m NØ for gården. Funnet og innlevert 1971 som gave av grunneieren Peder Garberg Granby (1914-1999).

## Samfunnssikkerhet

I plan og bygningsloven § 4- 3 fremgår følgende;




Pro Invenia AS  
Vestre Rosten 78  
7075 Tiller

Sentralbord: 477 77 020

Org nr: 993 404 381

E-post: post@proinvenia.no  
http://www.proinvenia.no



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 10 av 12

*"Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging."*


Erfaring viser at å forebygge uønskede hendelser krever en bevissthet om risiko og sårbarhet tidlig i planprosessen. Dette er grunnlaget for at det i alle plansaker skal utarbeides en ROS- analyse som skal følge de øvrige plandokumentene.

Av viktige tema følger en ikke uttømmende liste nedenfor. Her vil vi kort nevne kort om hvert tema, mens dette vil bli sentralt i Ros Analysen.

<p><b>Grunnforholdene</b></p> <p>Det er noe utfordrende grunnforhold i deler av området. Det pågår nå arbeid for å gjennomføre en geoteknisk undersøkelse av området for å finne ut mer om stabiliteten her. Undersøkelsen er gjennomført, men vi venter på rapport.</p>
<p><b>Transport, transportbehov og trafiksikkerhet</b></p> <p>Tiltakene i planen øker trafikken både inn til området og innad i området. Det er viktig å fokusere på trafiksikre løsninger, også for myke trafikanter.</p>
<p><b>Forurensing</b></p> <p>Støy Støv Avrenning</p>
<p><b>Høyspenttrase</b></p> <p>Gjennom området går det i dag en høyspenttrase. Denne må hensyntas i arbeidet.</p>

## Videre prosess



Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 11 av 12

### Behov for utredninger/undersøkelser – Konsekvensutredning

#### Konsekvensutredning:

Formålet med planen er å legge til rette for næring. Formålet er ikke i tråd med overordna plan. Vi anser det som nødvendig med konsekvensutredning.

#### Forslag til undersøkelsesområder for ROS-analyse:

- Overvannsproblematikk
- Steinskred-/sprang
- Jord-flomskred
- Snøskred
- Elveflom
- Radon
- Kulturminner
- Plante- og dyreliv
- Trafikksikkerhet


Sjekklisten for ROS-analysen blir grundig gjennomgått, og flere tema enn de overnevnte vil bli vurdert.

### Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Vi vil underveis vurdere behov for et åpent informasjonsmøte om saken.

Forslagstiller antar også at det kan bli nødvendig å avklare spesielle ting med ulike sektormyndigheter. Behovet vil vurderes underveis og eventuelle avklaringer vil bli redegjort for i plandokumentene.

Anmodning om oppstartsmøte/Planinitiativ		Dato: 06.04.2021	
Navn på plan: Granby næring		Ref.:	
Privat plansak	Selbu kommune	ProInvenia ref.: 2021- /RBS	Side 12 av 12

Hjemmelshaver er orientert om planinitiativet og har ingen motforestillinger.

### Varsling og orientering om planoppstart.

Det vises til bestemmelser i plan og bygningslovens § 12 -8.

Planoppstart vil bli varslet med annonse i avis samt på kommunens og Pro Invenias sine hjemmesider. I tillegg vil det bli sendt brev til naboer og andre berørte. I oppstartsmøte vil vi be om utskrift av naboliste, deretter vil plankonsulent gjøre en selvstendig vurdering av hvilke naboer som skal varsles.

Sektormyndigheter vil bli varslet via epost.

### Særlige spørsmål som ønskes avklart?

- Dyrka mark: Jordflyttingprosjektet som del av denne planen. Regulere område for nydyrking i samme plan.

### Hovedutfordringer i prosjektet (opplistet)

- Dyrka mark
- Grunnforholdene: Grunnforholdene setter føringer for hvordan området kan utnyttes.
- Terreng høyde i forhold til nye kommunale VA-ledninger.