

Sak/Tema:	Reguleringsplan Granby næringsareal
Møtedato/tid	27.04.2021
Møtested	Selbu rådhus
Møteleder/referent	Johanna Marie Lien (referat revidert sist 180621)
Til stede	<u>Pro Invenia</u> : Reidun Bjerke Sveen og Ingebrigt Bjørseth <u>Granby AS</u> : Ola Morten Eidem, Marius Sørensen og Rune Dragsten <u>Selbu kommune</u> : Jan Erik Marstad (virksomhetsleder Plan, areal og teknikk), Paul Petter Uglem (plan- og bygningssjef), Jostein Moslet (ingeniør VA), Terje Flønes (formann VA, deltok via teams), Marit Kjøsnes Renå (jordbrukssjef, deltok via teams) og Johanna Marie Lien (arealplanlegger)
Konsulent	Pro Invenia
Berørt gnr./bnr.	34/13, 35/50, 63/278, 1705/11, 1705/12, 1705/13

Sak/tema	Kommentarer fra møtet
<p>Dagens plansituasjon</p> <p>1. Formål i kommuneplanens arealdel (KPA), relevante bestemmelser.</p> <p>2. Gjeldende reguleringsplan (hva skal evt endres eller erstattes)</p> <p>3. Eventuelt som ikke er i tråd med KPA/områderegulering?</p>	<p>1. LNFR (34/13) Boligformål – nåværende Faresone høyspentanlegg Flomfare – 200-årsflom</p> <p>2. Områderegulering Øystrand-Garberg (PlanID 2015-000-7). Område: BFS2, BFS3A, BFS4A, BFS4B, BFS5, BFS6 (frittliggende småhusbebyggelse), BPH1 (parsellhage) o_GF1-2 (friorråde), f_BLK2 og f_BLK4 (lekeplass), BKB1-2 (bolig/tjenesteyting – bolig og barnehage), BNA (Nærmiljøanlegg), GT (turdrag), GN1-3 (naturområde) + vegformål med tilliggende areal. LNFR-område (L) Hensynssone bevaring naturmiljø Faresone flomfare og høyspenningsanlegg Med tilhørende bestemmelser.</p> <p>3. Områder som berører LNFR-formål i KPA (gnr./bnr. 34/13) er ikke i tråd med utbyggingsformål eller områderegulering Øystrand-Garberg.</p>
<p>Plankart <i>Ved oppstart bør avgrenset planområdet være litt ekstra stort, slik at man unngår å måtte varsle oppstart på nytt ved utvidelse av området.</i></p> <p>1. Hvor skal plangrensen gå?</p>	<p>1. Som vist i revidert utsnitt tilsendt etter oppstartsmøtet. Kommunen ønsker også at planområdet inkluderer holdeplass(er) ved fv. 705. I oppstartsmøtet var det fokus</p>

<p>2. Overlapp av andre, evt. tilgrensende, reguleringsplaner?</p> <p>3. Størrelse på planområdet</p>	<p>på at alle tiltak som gjøres i forbindelse med reguleringen av næringsarealet skal inngå i planområdet.</p> <p>2. Reguleringsplanen vil grense til Granby boligfelt (planen har innsigelse stående fra NVE, i påvente av grunnundersøkelser).</p> <p>3. Varslet planomriss er på ca. 237 dekar.</p>
<p>Hensikt med reguleringen</p>	<p>Tilrettelegging for næringsareal med tilhørende infrastruktur. (Og mulig areal for reetablering av matjord).</p>
<p>Hvilke interesser berøres?</p> <p>1. Naturmangfold</p> <p>2. Myr- og vannforekomster i området</p> <p>3. Jordvern/landbruksinteresser/ vernskog</p> <p>4. Friluftsliv</p> <p>5. Barn og unge</p> <p>6. Kulturminner</p> <p>7. Grunnforhold - <i>Dersom geoteknisk rapport skal utarbeides</i></p>	<p>1. På grunn av at detaljreguleringen ikke er i tråd med områdeplanen skal konsekvenser for naturmiljø og naturmangfold utredes ifm. detaljplanen.</p> <p>2. Det er myrområder innenfor planområdet.</p> <p>3. Det inngår områder med dyrket mark i omriss vist i planinitiativet. Behandlingen og ivaretagelsen av matjorda skal omtales i egen matjordplan. Forslagsstiller er allerede i gang med arbeidet for å finne egnet erstatningsareal for berørt matjord. Matjorda er i dag regulert til parsellhager. Det er ingen registrerte beitelag innenfor området.</p> <p>4. Områdereguleringen har bestemmelser for grønnsstruktur og turdrag. Pilegrimsleden (Turdrag, GT) går gjennom området, hvordan skal denne ivaretas videre i planen? Større områder er regulert til friområder og naturområder.</p> <p>5. Skal areal regulert til nærmiljøanlegg (BNA) omreguleres til næringsformål? Forslagsstiller og tiltakshaver uttrykker at det er aktuelt å erstatte dette med areal i reguleringsplan for Nyberg boligfelt.</p> <p>I områderegulering Øystrand-Garberg er det regulert inn områder for barnehage. Det må komme fram av planbeskrivelsen hvilke vurderinger som er gjort rundt dette.</p> <p>6. Ifm. områdereguleringen ble det gjort arkeologiske registreringer (rapport). Evt. funn i denne registreringen må enten markeres med hensynssone eller søkes flyttet til TRFK.</p> <p>7. Bestemmelse 6.11 Grunnforhold Grunnforhold skal utredes. Reguleringsplan Granby boligfelt (tilgrensende plan) har blitt stanset pga manglende dokumentasjon på sikker byggegrunn i</p>

<p><i>legges denne inn i NADAG av konsulent.</i></p>	<p>området. Det må også påvises sikker byggegrunn i områdene for denne detaljreguleringen.</p>
<p>Bebyggelse og anlegg</p> <p>1. Næringsformål</p> <p>2. Støy, støv og luftkvalitet</p>	<p>1. Området skal reguleres til næringsareal. Skal detaljplan vise ulike områder/soner for ulike type næringer? Dette kan sikre avstand fra næring med mer støy fra tiliggende boligområder. Ulike soner kan ha ulike bestemmelser.</p> <p>Detaljplan må vise terrengutforming av næringsarealet med kotehøyder. Konsekvenser for landskap og terrengutforming skal utredes. Reguleringsbestemmelser skal sikre arealutnyttelse, høyde, estetiske krav, utomhusplan, parkering pr 100 kvm næringsareal, sykkelparkering, bestemmelser for fylling i området osv.</p> <p>Alle disse punktene vil bli spesifisert senere i prosessen.</p> <p>2. Konsekvenser av støy, støv og luftkvalitet i området skal utredes i forbindelse med detaljplan. Hvilke konsekvenser vil tiltak innenfor planområdet ha for de omkringliggende områdene? Eventuelle støysoner legges inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.</p>
<p>Vann, avløp strøm</p> <p>1. Eksisterende infrastruktur</p> <p>2. VA-plan</p> <p>3. Offentlig/kommunalt vannett?</p> <p>4. Overvannshåndtering</p> <p>5. Strøm</p>	<p>1. Det eksisterer offentlige vannledninger i området i dag. Det er også prosjektert nye ledninger i området.</p> <p>2. Det må utarbeides en helhetlig VA-plan for de to reguleringsplanene (Granby og Nyberg). VA-plan må ta høyde for hvilke type næringer som skal etableres, og hvilke behov disse har for VA. - Renseanlegg? - Brannvannsdekning</p> <p>3. Bestemmelse 6.12 Vann- og avløpsanlegg sikrer at bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.</p> <p>4. Bestemmelse 6.13 Overvann. Det er ønskelig at overvannshåndtering og løsninger på dette omtales i eget notat.</p> <p>5. Det går en høgspenningledning gjennom området i dag.</p>
<p>Veg, gang-og sykkelveg, fortau, gangfelt</p> <p>1. Offentlig/privat/felles veg</p>	<p><i>Adkomstveger omtalt som SV i reguleringsbestemmelsene har benevnelse SKV_ i plankartet.</i></p> <p>1. I områdeplan er hovedveger inn i boligfeltet regulert som offentlig. Kommunen ønsker at disse reguleres som privat/felles.</p>

<p>2. Adkomstveg til feltet</p> <p>3. Gang- og sykkelveg</p> <p>4. Bussholdeplass</p>	<p>2. Det planlegges å regulere ny adkomst til næringsarealet. Dagens regulerte adkomster vil i så fall ikke tas med videre i planleggingen.</p> <p>3. Rekkefølgekrav i områderegulering utløser bygging av gs-veg langs fv. 705. Dersom reg.plan skal regulere denne gs-vegen et annet sted i detaljreguleringen må fordeler og ulemper av alternativ plassering komme fram av planbeskrivelsen, og drøftes opp mot dagens regulerte trase. Det nevnes også gs-veg ned til gnr./bnr. 33/31.</p> <p>4. Kommunen ønsker at det skal reguleres bussholdeplass(er) strategisk plassert langs fv. 705.</p>
<p>ROS-analyse <i>Minne om DSB-veileder samfunnssikkerhet i kommunens aeralplanlegging fra 2017. Punkter i ROS-analysen skal beskrives og vise til kilder. Den skal også se noe om hvordan planområdet påvirker omkringliggende områder. Dersom ROS-analysen viser at det må gjøres tiltak, skal disse gjøres juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene og/eller plankart.</i></p> <p>1. Hvilke tema er viktig å belyse i ROS-analysen?</p>	<p>1. Tema spesielt viktig i ROS-analysen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Overvannsproblematikk 1.2. Steinskred-/sprang 1.3. Jord-flomskred 1.4. Snøskred 1.5. Elveflom 1.6. Radon 1.7. kulturminner 1.8. Plante- og dyreliv 1.9. Trafikksikkerhet 1.10. Forurensning 1.11. Planens påvirkning på omkringliggende områder <p>+ andre temaer listet opp i DSB-veileder 2017</p>
<p>Planprogram og konsekvensutredning?</p>	<p>Detaljregulering vil ikke være i tråd med områdereguleringen. Det stilles derfor krav til planprogram og konsekvensutredninger. Følgende tema skal konsekvensutredes (disse gjelder både for næringsareal og erstatningsareal):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Støv og støy 2. Trafikksikkerhet 3. Naturmiljø og naturmangfold 4. Landbruk (matjordplan) 5. Forurensning fra næringsareal 6. Landskapsbildet
<p>Eventuelt</p>	<p>I melding om oppstart vil det være positivt med et tydeligere kart som viser hvilke områder av områderegulering Øystrand-Garberg som nå skal detaljreguleres. Illustrasjonene i planinitiativet bør vise hvilken retning nord er.</p> <p>I planbeskrivelsen må det komme tydelig fram dersom noe i detaljreguleringen ikke er i tråd med områdereguleringen.</p>

<p>Videre ifb varsel om oppstart <i>Oppstartsvarsel sendes fra konsulent. Referat fra oppstartsmøte skal legges ved varsel om oppstart. Konsulent varsler om oppstart til Selbyggen. Oppstartsvarsel legges ut på kommunens hjemmeside.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvilke sektormyndigheter varsles? 2. Naboliste 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Sametinget, Mattilsynet, Statens vegvesen, NVE, Dirmin, Tensio TS, Saanti Sijte. 2. Kommunen har sammenstilt naboliste for arealet meldt i planinitiativ. Denne nabolisten må mulig endres før oppstartsvarsel sendes ut. <p>Varsel om oppstart meldes også i Selbyggen og på hjemmesidene til Selbu kommune og Pro Invenia.</p>
<p>Videre saksgang etter varsel om oppstart</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker. - Høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker. - 2.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker, sluttvedtak i kommunestyret. - Vedtak av reguleringsplan. - Ved realisering av tiltak innad i reguleringsplan skal søknadspliktige tiltak omsøkes i tråd med plan- og bygningsloven. 	
<p>Info om gebyrer for behandling av reguleringsplan <i>Faktura sendes til tiltakshaver etter 1.gangsbehandling av planforslaget.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebyr for behandling av reguleringsplan + omkostningsgebyr • Gebyr for behandling av VA-plan 	