

NOTAT

Oppdragsgiver:	Thai Buddhistforening Trondheim
Prosjekt:	Detaljregulering Klæbuveien 217, gnr/bnr. 71/4 m.fl. til formål forsamlingslokale for religionsutøvelse, Trondheim kommune
Tema:	Rekkefølgekrav til offentlige vann- og avløpsanlegg i Fredlybekkenområdet
Dato	22.08.2025

Rekkefølgekravet for det store offentlige vann- og avløpsanlegget i Fredlybekken-området – Klæbuveien 217.

Planforslaget for Thai-Tempel i Trondheim i Klæbuveien 217, ligger i Fredlybekken-området, og omfattes også av vedtatt plan: *Fredlybekken, øvre del*, vedtatt av Bystyret 30.04.2025. Klæbuveien 217 er et område som Trondheim kommune har behov for å få tilgang til, for etablering av et nytt og stort offentlig VA-anlegg med et nytt separat-system hvor avløpsvann og overvann føres i hvert sitt rør. Fredlybekken er pr. i dag det største utslippet av kloakk til Nidelva fra kommunens avløpsnett. Det offentlige Fredlybekkenprosjektet består av flere delprosjekt.

I saksframlegget for plansaken for *Fredlybekken øvre del* – sluttbehandling av 2025, ble det opplyst om at det er stor usikkerhet knyttet til når tiltakene kan gjennomføres i og med at Trondheim kommune har brukt opp den bevilgete rammen for hele Fredlybekkenprosjektet på pågående prosjekter. I Bystyrets behandling av plansaken Fredlybekken øvre del, ble det fremmet alternativ forslag til vedtak. Det alternative forslag til vedtak var å sende saken tilbake til Byrådet med bestilling om at det i saken må følge med et oversiktlig og rimelig korrekt kostnadsoverslag, og før planforslaget for Fredlybekken øvre del blir vedtatt. Plansaken ble vedtatt uten et kostnadsoverslag.

Trondheim kommune ønsker å sette inn rekkefølgekrav i planforslaget for Thai tempel for den tekniske infrastrukturen som også omfatter det planlagte, offentlige VA-anlegget i Fredlybekkenområdet. Rekkefølgekravet omfatter også opprydding av den eldre kommunale søppelfyllinga på eiendommen. Begge deler er svært kostnadskrevende og så langt har de offentlige tiltakene i de andre delfeltene i Fredlybekkenområdet blitt bekostet av Trondheim kommune. Flere delstrekninger er allerede gjennomført, og nå gjenstår strekningen som omfatter øvre del av Fredlybekken; et område som strekker seg fra Utleirvegen i øst til Klæbuveien i vest.

Dagens ledningsnett

Dagens ledningsnett for vann og avløp i området er tilfredsstillende i forhold til dagens bebyggelse. Det er også tilstrekkelig kapasitet på eksisterende vann- og avløpsnett for å kunne kople på Thai tempel. Påkoplingspunktet for Thai tempel er lett tilgjengelig fra Klæbuveien.

Detaljregulering av Thai tempel og Fredlybekkenområdet

I planforslaget for Thai tempel, har Thai Buddhistforening Trondheim tatt hensyn til de offentlige interessene som er tillagt deres eiendom. I vedtatt plan for Fredlybekken er det er lagt inn både hensynsone infrastruktur og faresone flomfare, som også er tatt inn i forslag til plankart med bestemmelser, planbeskrivelse og andre utredninger for Thai tempel.

Detaljregulering av Thai tempel

I bestemmelsene til detaljregulering av Thai tempel, er det satt krav om at det ikke er tillatt med bygge- og anleggstiltak eller trær i denne sonen som er til hinder for eksisterende eller etablering av den nye, offentlige VA-infrastrukturen; se forslag til bestemmelser **§ 6.2 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190**. Deler av eiendommen er også flomutsatt, som også er ivaretatt i planforslaget for Thai tempel. Det er regulert inn en **hensynssone faresone** – flomfare i plankartet. I bestemmelsene er det også satt krav om kotehøyde for plassering av tempelet for sikkerhet mot flom samt at bebyggelsen er planlagt uten kjeller. Plassering av bebyggelsen kommer heller ikke i konflikt med hensynssonene. Det har vært flere arbeidsmøter med kommunalteknikk VA i Trondheim kommune, for å komme fram til løsninger som ivaretar begge parter interesser, referat fra møtene er vedlagt plansaken.

VA-rapport ved detaljregulering av Thai tempel

Det er utarbeidet en VA-rapport i tilknytning til planforslaget som dokumenterer tilfredsstillende kapasitet på VA inkl. slokkevann, samt kapasitet i omkringliggende spillvanns- og overvannsnettet for det omsøkte tiltaket. I rapporten er det også gjort rede for overvannsdisponering internt i planområdet, og hensyn til flomveier. Koordinering med Fredlybekken kommunale VA-trasé (både eksisterende og fremtidige VA-anlegg) er særlig vektlagt i den overordnede VA-planen. Det er laget snitt-tegninger, geoteknisk vurderingsrapport i planforslaget for Thai tempel med vurderinger av eksisterende og nytt offentlig VA-anlegg.

Offentlig ledningsanlegg i Fredlydalen

Det eksisterende offentlige ledningsanlegget i Fredlydalen, er bygd som et felles avløps-system hvor spillvann (kloakk) og overvann (regnvann) er ført i samme rør. Dette har i dag kapasitetsproblemer, når det kommer store mengder regn. Pumpestasjonen ved Nidelva har ikke tilstrekkelig kapasitet til å pumpe alt avløpsvannet over i kloakk-tunnelen, og avløpsvannet slippes rett ut i Nidelva.

Kostnader for gjennomføring av VA-anlegget i Fredlybekkenområdet

I og med at Fredlybekken er et offentlig tiltak og ansvar, er det i saksframlegget for *Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuvegen detaljregulering til sluttbehandling* av 21.01.2025 foretatt en vurdering av økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ved gjennomføring av det offentlige, overordnede VA-prosjektet. Kostnader som er nødvendig for etablering av VA-anlegget, bekken, men også erstatninger for erverv av private eiendommer, har Trondheim kommune foreslått finansiert over det offentlige VA-budsjettet. Kostnadene omfatter også deler av turveg som skal benyttes som driftsveg for VA-anleggene, og grønnsstruktur og veganlegg som må reetableres som følge av opparbeidelse av VA-anlegget. Opparbeidelse av Fredlybekkenprosjektet ligger inne i Kommunedelplan Vann i Trondheim 2022-2033 og i Handlings- og økonomiplan 2024-2027.

På grunn av at bevilget ramme for hele Fredlybekkenprosjektet er **fordelt/brukt** opp i pågående prosjekter, må det bevilges nye midler for å få separert denne delen av Fredlybekken, jfr. opplysninger i saksframlegget. I saksframlegget for *Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuvegen detaljregulering til sluttbehandling* opplyses det om at: «Mest sannsynlig blir kostnadsrammen så høy at det vil kreve ny politisk sak til bystyret for å avklare finansiering.».

Rekkefølgebestemmelser

Thai Buddhistforening Trondheim mener at det blir et helt urimelig rekkefølgekrav i planforslaget for Thai tempel, å velte over store kostnader på en liten utbygger. En privat utbygger skal ikke bli skadelidende for at Trondheim kommune har brukt opp de tildelte midlene for hele Fredlybekkenprosjektet på de andre delfeltene, slik at det ikke er noe igjen for gjennomføring av det delfeltet som er på deres eiendom; delfeltet Fredlybekken øvre del. Dette begrunnes med at tiltak i Fredlybekkenområdet er et stort, overordnet, samfunnsmessig ansvar; å rydde opp i gamle og dårlige VA-løsninger, etablere tiltak som hindrer skader ved flom, som fortsatt må bekostes av det offentlige.

Oppsummering

Gjennomføring av Fredlybekkenprosjektet er et overordnet, offentlig samfunnsansvar. Så langt har dette vært ivaretatt med offentlig midler. Slik det er påpekt i saksframlegget for plansaken Fredlybekken, så er dette prosjektet et stort og omfattende anlegg og et offentlig ansvar for å rydde opp i forurensningsproblematikken til Nidelva.

Det blir da derfor helt feil for utbygger av Klæbuveien 217, at det skal settes inn et rekkefølgekrav for VA-løsningene for Fredlybekkenområdet ved utbygging av Thai tempel, fordi kommunen har brukt opp de tildelte midlene for Fredlybekkenområdet. Kostnader for etablering av offentlige tiltak i Fredlybekken forventes fortsatt løst av kommunen selv, og slik det har vært gjort tidligere i de andre delprosjektene for Fredlybekken. Thai Buddhistforening har ikke økonomi til å påta seg et offentlig kostnadsansvar (heller ikke delansvar) for etablering av det nye offentlige VA-anlegget inkl. andre nødvendige tiltak i Fredlybekkenområdet. Thai Buddhistforening har vært svært imøtekomende når det gjelder både regulering av privat grunn til offentlig formål samt plassering av tempelet på egen tomt tilpasset offentlige interesser. Foreningen har allerede bidratt svært mye i forhold til offentlig interesser med både planlegging og i flere utredninger.

Med bakgrunn i dette notatet mener Thai tempel at rekkefølgekravet **§ 7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** som omfatter den tekniske infrastrukturen, ikke skal omfatte de offentlige, overordnede tiltakene i Fredlybekkenområdet. Unntak fra rekkefølgekrav i Fredlybekkenområdet, må presiseres i rekkefølgebestemmelsene i planforslaget for Thai tempel.

Hilsen

May Eli Vatn Kristiansen
PLANSMIA AS