



## Detaljregulering av Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42, detaljregulering (21/27645), r20220001, sluttbehandling

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.11.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 01.02.2024

### Innledning

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Nordset Industripark.



*Beliggenhet*

Hensikten med planforslaget er omregulering fra industri til lager. Det legges opp til fire lagerbygg, på en eiendom som i dag er åpent landskap med islag av rester fra tidligere campingvirksomhet. Lagerbyggene tenkes oppdelt i flere mindre enheter.

Postadresse:

ORGN AVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 9

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

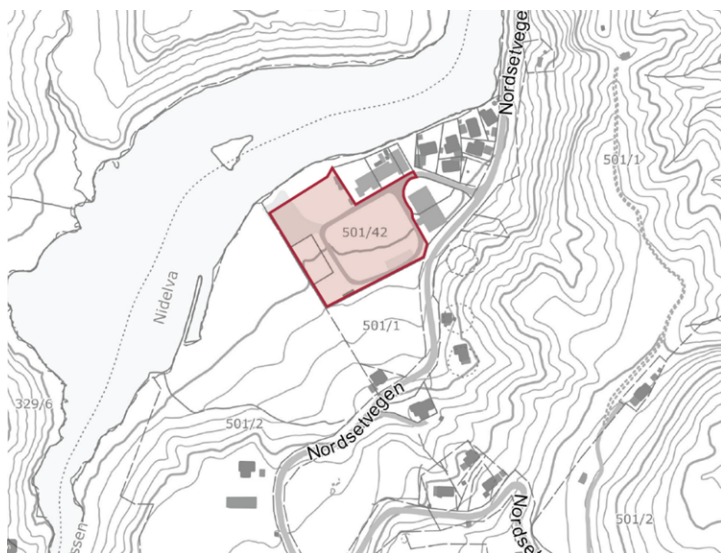
NO 942 110 464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

## Vesentlige utfordringer

Planområdet grenser til Nidelva med dens kantområde og Nidelvstien (under planlegging). Det ligger innenfor flomsone langs Nidelva.



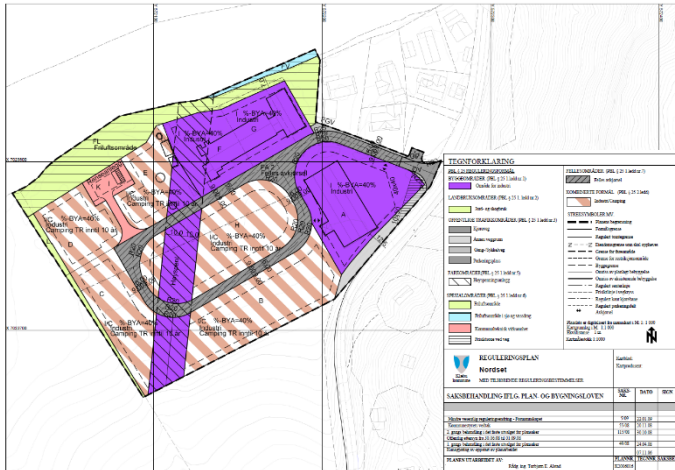
Planområdet

Tiltaket er ikke i tråd med byutviklingsstrategiens prinsipp om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet) eller nullvekstmålet.

Eksisterende høyspentledning som går over tomta må graves ned for at planforslaget kan gjennomføres.

## Planstatus

Planområdet ligger utenfor områder hvor det forutsettes en bymessig utvikling, jamfør byutviklingsstrategien. Planforslaget er delvis i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel 2011-2021 for Klæbu, satt av til næring. Området omfattes av 100-metersbeltet langs Nidelva, samt hensynssone for videreføring av eksisterende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan er K2006016, Nordset, vedtatt 20.11.2008. Området er her regulert til industri/camping, renseanlegg, høyspent og felles avkjørsel. Formål camping var tidsbegrenset i 10 år og opphørte i 2018.



Gjeldende reguleringsplan



Tilpasning til tilliggende reguleringsplaner

**Planområdet, eksisterende forhold**  
**Størrelse og berørte eiendommer**

Planområdet er på ca. 16,5 daa og omfatter eiendommen Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42.

**Beliggenhet, avgrensing og størrelse**

Planområdet ligger på Nordset i Klæbu, ca. 6 km øst for Sandmoen og 4,5 km nord for Klæbu sentrum. Planområdet avgrenses mot øst av noen få eneboliger og industribygg, mot nord av Nidelva, og mot vest og sør av dyrka mark og åpent landskap.

**Stedets karakter og struktur**

Området er typisk for elveraviner. Det framstår med et åpent, grønt og luftig preg. Bebyggelsen i nærområdet er spredt med varierende typologi og vedlikehold. Vest og sør for planområdet er

det dyrket mark.



*Begge illustrasjonene viser eksisterende situasjon*

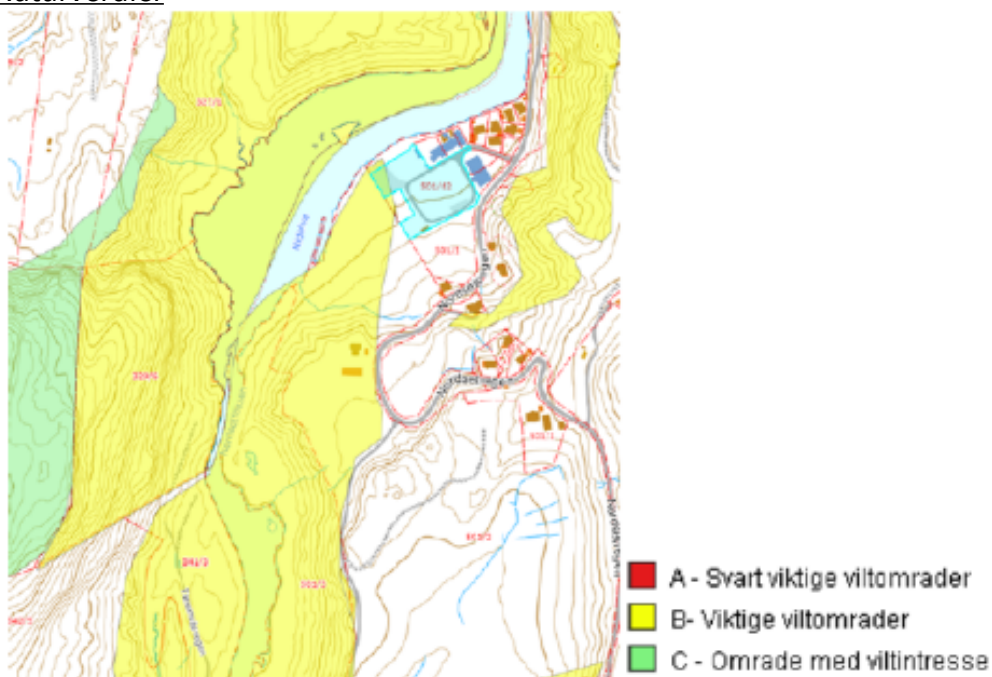
Planområdet skråner lett ned mot Nidelva, fra kote +80 til kote +74.

Lenger opp langs skråningene i det omkringliggende landskapet begynner nåletrær å blande seg inn i vegetasjonen.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede bygninger eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

#### Naturverdier

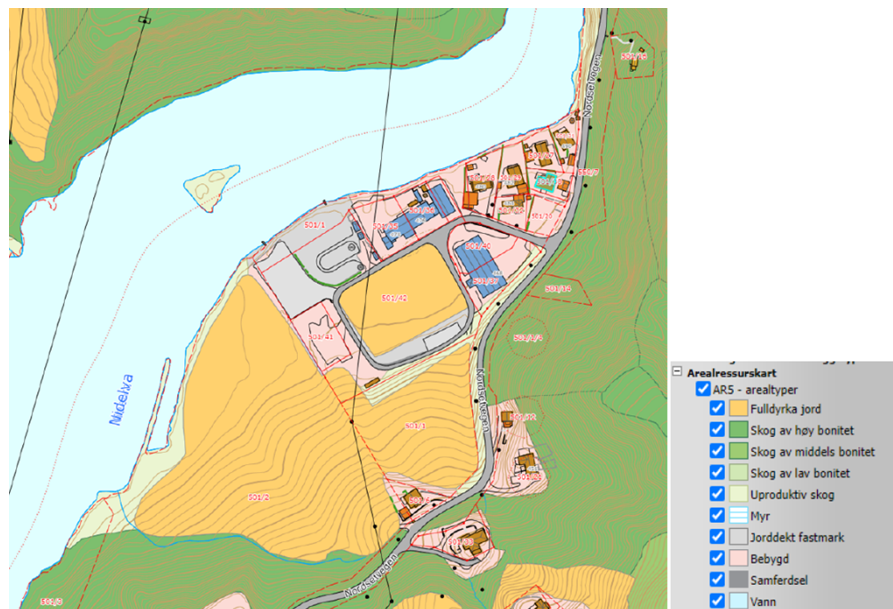


*Naturverdier*

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Området på andre siden av Nidelva er registrert med naturverdi B, det vil si viktig regionalt. Nordvestre del av planområdet berøres av et registrert viktig viltområde, viltverdi B.

## Landbruk

Rett vest og sør for planområdet er det dyrket mark. Deler av planområdet er vist som dyrket i Trondheim kommunes karttjeneste, men det dyrkes ikke i dag.



*Arealressurser*

## Trafikkforhold

Hovedatkomst til planområdet skjer i dag fra Nordsetvegen, en grusveg med makshastighet på 50 km/t forbi planområdet. Veien har ikke fortau. Nærmeste bussholdeplass er Kambru ved Amunddalsvegen. Her stopper bussrute nr. 73 (Tempe/Klæbu). Bussen har variert frekvens, med avganger mellom 20 og 60 minutters mellomrom.

## Teknisk infrastruktur

All eksisterende VA-infrastruktur på Nordset er privat. Området forsynes av en 63 mm PE-ledning lagt i Nidelva fra Kambrua. Spillvann fra nærliggende bygninger pumpes til et privat renseanlegg beliggende i nordre hjørne av planområdet. Renseanlegget er oppgitt å ha kapasitet til å håndtere 50 PE (personequivallenter). Kun 3-4 enheter er tilknyttet dette i dag. Eksisterende 63 mm vannledning vil ikke kunne levere slokkevann i henhold til TEK' s anbefalinger for nærings- og industriområder.

Nettstasjonen har ikke vesentlig restkapasitet og det kan derfor bli behov for å etablere en ny nettstasjon.

## Barns interesser

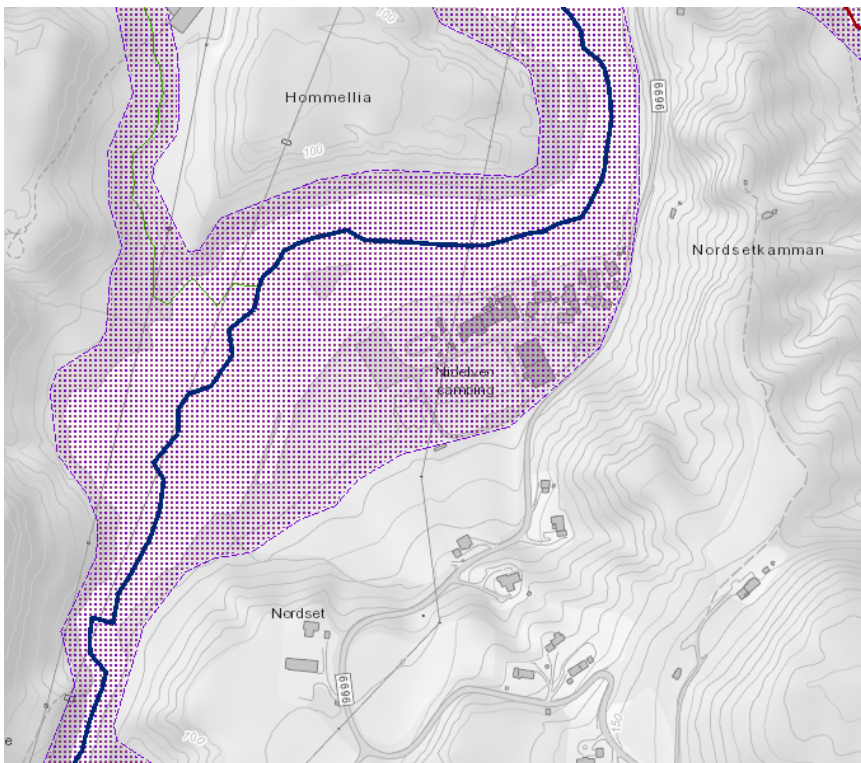
Det er ikke registrert bruk av barn og unge i dag.

### Grunnforhold

Det kvartærgeologiske kartet over området antyder at massene i området hovedsakelig består av hav- og fjordavsetninger og elve- og bekkeavsetninger. I henhold til faresonekart på NVE-Atlas er det ingen kartlagte faresoner for kvikkleireskred i tiltaksområdet. Prøveboring viser at løsmassene i området består av et topplag med fyllmasse og tørrskorpeleire over siltig/sandig leire. Tomta ligger utenfor kjente kvikkleirefaresoner, men det er avdekket kvikkleire og sprøbruddmateriale i noen av borepunkter i området, mellom 8-25 meter dybde under terreng. Ved prøvegraving innenfor planområdet ble det generelt observert inhomogene masser som tyder på at terrenget er blitt planert.

### Flomsone langs Nidelva

Tomta ligger langs Nidelva og er i et flomutsatt område. 20-årsflom uten overføring av flomvann i tunneler mot Bratsberg kraftverk vil medføre en vannstand på kote 73,65.



Flomfare NVE Atlas

### Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Eksisterende barrierer er ikke nok for å forhindre risikoen for flom. Kantsonen med urørt vegetasjon mot elven er veldig smal. Kantsonen kan ikke berøres ved en terrengendring.

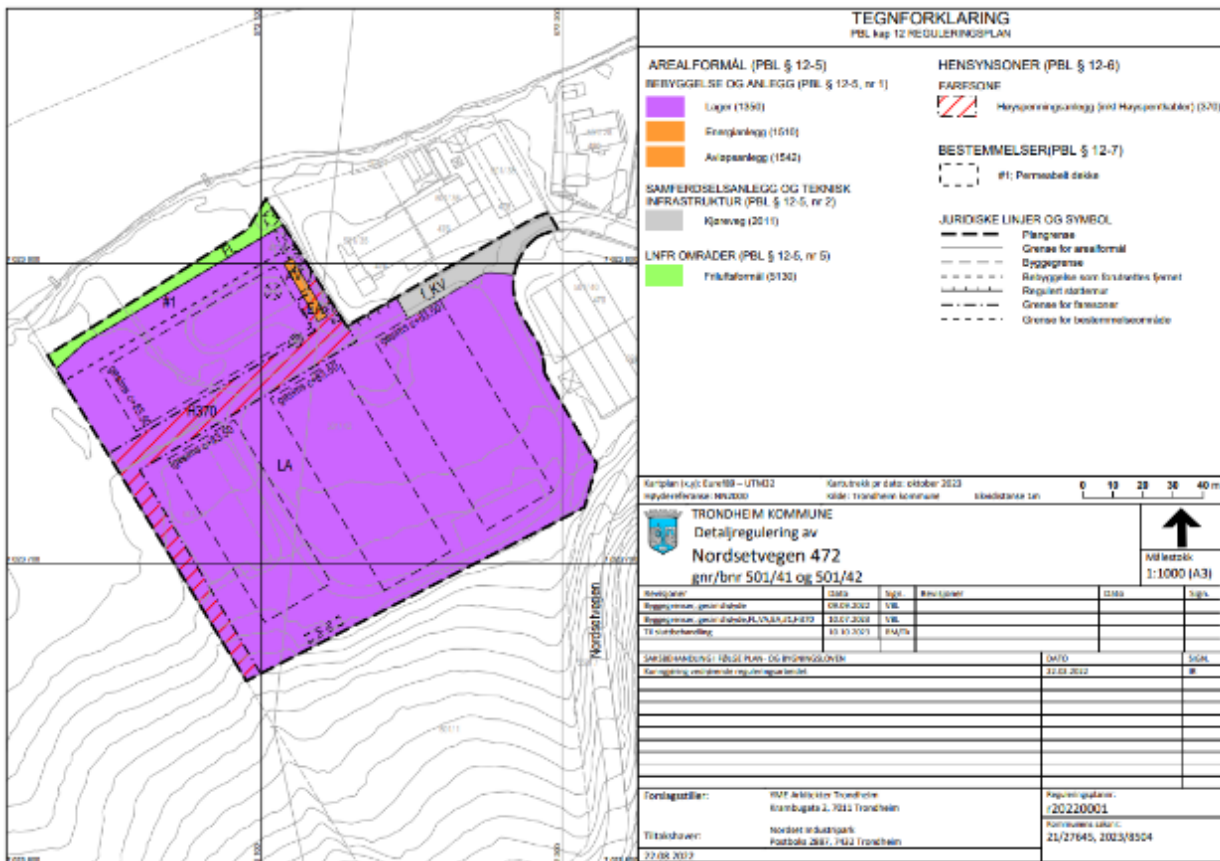
### **Beskrivelse av planforslaget**

#### Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG:

- Lager (1350), LA
- Energianlegg (1510), EA
- Avløpsanlegg (1542), AV
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg (2011), f\_KV
- LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr. 5)
  - Friluftsmål (5130), FL
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)
  - FARESONE
    - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (370)
- BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
  - #1, Permeabelt dekke



Plankart til sluttbehandling

Illustrasjonsmaterialet angir at det planlegges fire frittstående lagerbygg, med tre bygg med kortsiden mot elven og et bygg med langsiden mot Nidelva.

Planen legger opp til at det kan etableres lagerbygg oppdelt i lagermoduler på 75 til 150 m<sup>2</sup> pr. lager. Således kan det ikke etableres salgsvirksomhet innenfor planområdet. Det skal ikke etableres arbeidsplasser innenfor området.

Kantsonen mot Nidelva økes med ca. 4 meter bredde. I tillegg etableres det en sone på 7,5 m med gressarmering som sikrer ytterligere grønt mot Nidelva. Dette arealet er overkjørbart for lastebiler som skal rygge seg inn i lagerlokalene. Totalt gir dette en grønn kantsonen mot Nidelva på mellom 29,8 og 32,4 m.

Dette er en forbedring av gjeldende regulering for området (K2006016 i tidligere Klæbu kommune). Arealet som er vist mørkegrønt i utsnittet under får formålet friluftsområde, FL. Dette utgjør ca. 400 kvm utvidelse av eksisterende regulerte friluftsområdet, og en økning av kantsonen mot Nidelva.



*Illustrasjonsplan ved sluttbehandling*

### Høyder og terrengtilpasning

Maksimal gesimshøyde settes til kote +83.5.

Overgang til eksisterende terreng utenfor planområdet foreslås med skrånende terreng. 20-årsflom uten overføring av flomvann i tunneler mot Bratsberg kraftverk vil medføre en vannstand på kote 73,65.

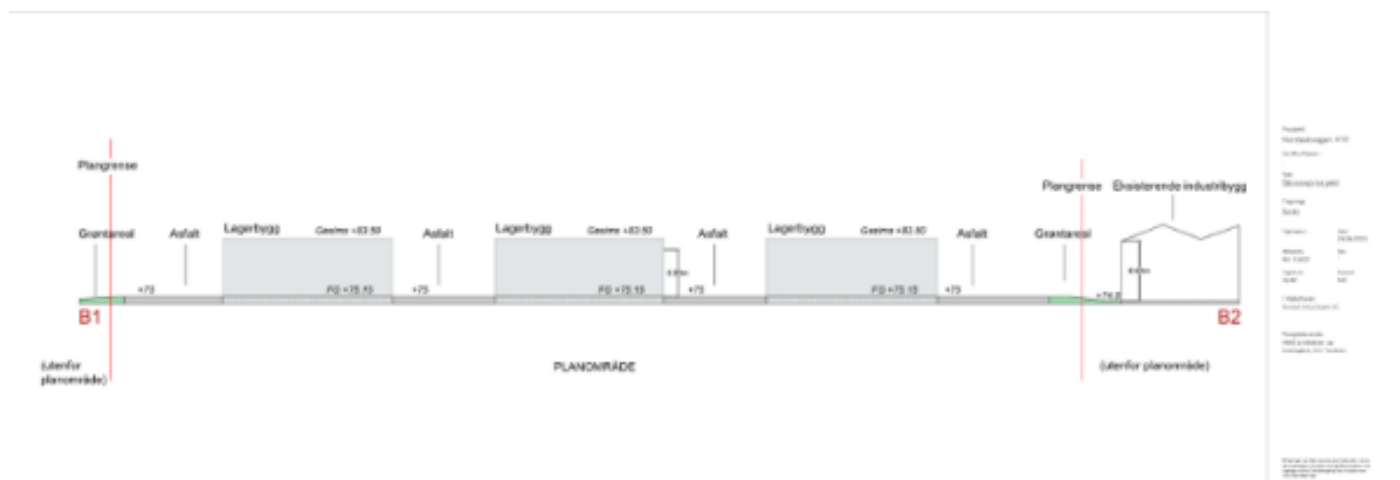


Dersom gulvnivået i reguleringsområdet skal være sikret ved dette scenarier bør gulv ligge over kote 74,1. Anbefalte gulvnivåer inkluderer en sikkerhetsmargin på 0,5 m over den beregnede flomvannstanden.

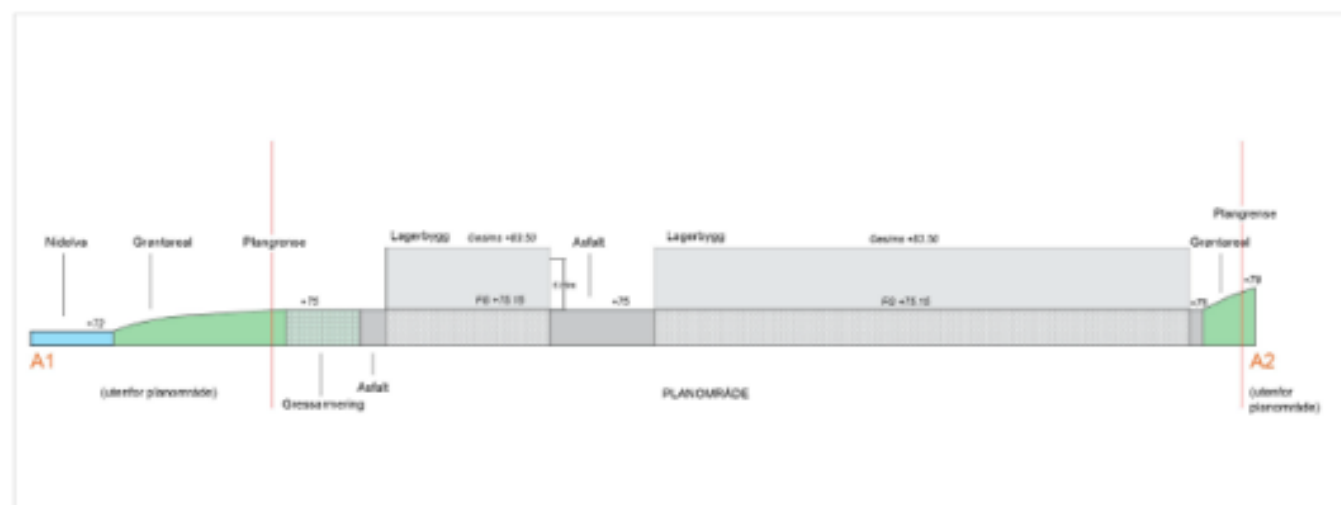
Forslagsstiller legger imidlertid opp til et gulvnivå på kote 75,15. Dette medfører en terrengheving på 1 m over store deler av tomta. Høyder på nytt terreng innenfor planområdet er dermed lagt høyere enn 20-års-flomnivå for å oppnå en best mulig terrengtilpasning mot eksisterende landskap.

Krav i bestemmelsene sikrer at gulvnivå blir liggende over kote +74,10.

I midtre deler av tomta med noe organisk materiale i grunnen, kan det bli setninger i størrelsesorden 3-5 cm. På andre deler av tomta vil det bli setninger i størrelsesorden 1-2 cm. Slike begrensede setninger vil ikke gi utfordringer for VA-ledningene.



Illustrasjon, snitt ved sluttbehandling



*Illustrasjon, snitt ved sluttbehandling*

### Grad av utnytting

Samlet bruksareal skal ikke overstige 13 200 m<sup>2</sup> BRA.

### Tilknytning til vann, avløp og el

De nye byggene tilknyttes eksisterende 63 mm vannledning. Denne private vannledningen vil imidlertid ikke greie å levere slokkevann i henhold til TEK's anbefalinger for nærings- og industriområder. To tanker på 90 m<sup>3</sup> kan plasseres i bakken på hver side av eiendommen. Tankene plasseres slik at brannbil kan parkere over og slippe sugeslange ned i tanken via kumlokk. Endelig plassering forutsettes avklart i detaljprosjekteringen. Krav i bestemmelsene sikrer at slokkevann blir i varetatt.

En ny vannkum etableres i østre del av planområdet. Eksisterende vannledning tilknyttes i denne, og stikkledninger for forbruksvann til de nye byggene tas ut herfra. Fylling av brannvannstankene vil kunne gjøres via denne kummen. Vanntrykket på Nordset ved normaldrift er høyt, ca. 11 bar, og en må regne med å montere reduksjonsventiler på stikkledningene inn til byggene.

Spillvann fra planlagte bygg legges med selvføll frem til eksisterende pumpekum øst for planområdet. Herfra pumpes spillvann til det eksisterende private renseanlegget. En 400 mm-overvannsledning vil være tilstrekkelig for å håndtere beregnet overvannsmengde. Det vurderes som lite hensiktsmessig med fordrøyning av overvann, siden Nidelva ligger i umiddelbar nærhet. På Nordset finnes allerede et overvannssystem med utløp til Nidelva. En sammenkobling med dette er en aktuell løsning.

Det må etableres en ny nettstasjon innenfor planområdet. Plankartet viser mulig plassering av nettstasjonen. Endelig plassering må avklares med Tensio.

Eksisterende høyspentledning, som krysser planområdet, må graves ned i bakken og barduneres i samråd med Tensio. Dette sikres som krav i bestemmelsene.

### Trafikkløsninger

Atkomst for gående, syklende og kjørende er fra Nordsetvegen.

Den delen av atkomstvegen som ligger innenfor planområdet reguleres til felles kjøreveg. For å nå opp til ny høyde på terrenget i planområdet, må deler av veien ha en stigning på maks 8%/1:12. Det forventes mest trafikk fra lettere lastebiler og personbiler til området, men det vil være mulig å kjøre inn med lastebil og brannbil. Situasjonen vil fremstå som mer eller mindre uendret i forhold til gjeldende regulering og tidligere situasjon. Det fremkommer av trafiksikkerhetsvurderingen at det ikke er behov for nye tiltak for å forbedre trafiksikkerheten langs Nordsetvegen.

## Matjord

Det sikres som krav i bestemmelsene at det med søknad om tiltak skal følge en matjordplan, som er godkjent av Trondheim kommune.

## **Virkninger av planforslaget**

### Byutviklingsstrategi

Planområdet ligger ikke i et område der det forutsettes en bymessig utvikling. Når lagerbygningene tenkes oppdelt i flere mindre utleieenheter, så kan formålet regnes som en mellomting mellom næring, lager og tjenesteyting.

Således må planen vurderes i forhold til at besøksintensive bedrifter bør plasseres lett tilgjengelig for så mange som mulig, det vil si langs "kollektivbuen". Lokal service bør lokaliseres i sentrumsområder, lokale sentrum og ved holdeplasser med godt kollektivtilbud, nært der folk bor. Arealkrevende næringer med få arbeidsplasser har behov for god tilgang til hovedveger i kommunen og regionalt (f.eks. E6, Fv704), og bør derfor lokaliseres i tilknytning til disse.

Planområdet ligger ikke langs kollektivbuen, ved sentrumsområde eller i nærheten til hovedveger. Således er planforslaget ikke i tråd med nullvekstmålet eller ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

### Flom og skred

TEK 17 § 7-2 er lagt til grunn for vurdering av sikkerhetsklasse F1. Det antas at flommer i Nidelva blir saktevoksende i og med at vassdraget er regulert, og dermed normalt ikke medfører fare for menneskeliv. Det antas også at det planlegges byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser ved flom.

Nidelva er regulert, og Statkraft opplyser at flomdempingen gir en forsinkelse på 3 døgn mellom innløps- og utløpsflom i Selbusjøen for 1000-årsflom, mens mindre flommer har større forsinkelse. Det vil dermed være mulig å varsle en flom i god tid og også mulig å berge/flytte sårbare gjenstander høyere opp eller til et annet sikkert sted.

Beregnet 20-års flomnivå uten overføring gjennom tunneller i Bratsberg kraftverk ligger på kote +73,65. Det legges inn en sikkerhetsmargin på 0,5 m, slik at gulvet i bygningene må ligge over kotehøyde 74,10. Bygningene planlegges oppført med gulv på kotehøyde 75,15. Lagerbyggene blir dermed liggende 1,45 m over nivået for 20-årsflom.

En 200-årsflom vil kunne forårsake noe skade på bygninger og varelager. I planområdet planlegges det oppført lagerseksjoner, med privatpersoner og mindre bedrifter som leietakere. Lagerformål tilsier at personer ikke vil oppholde seg i bygningene over tid. Kommunedirektøren

mener det kan være akseptabelt med fare for skade på bygninger og lagerverer, så lenge det ikke er fare for liv og helse. Dermed beholdes sikkerhetsklasse F1.

Da flomsone for 20-årsflom uten overføring gjennom tunneller mot Bratsberg kraftverk ikke vil nå opp til det nye terrengnivået for lagerbyggene, er ikke flomsonen tatt med som egen hensynssone i plankartet.

For å minimere faren for skade på bygninger og lagerverer, skal deler av lagerbygningene, opptil kotehøyde 76,14, oppføres med materialer som tåler flom. Dermed vil det ikke bli nevneverdig skade av en 200-årsflom. Kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig å sikre hele området mot 200-års flom, da det ikke legges opp til utendørslagring. Det vil kunne gi uønsket terrengtilpasning dersom terrenget skulle heves til kotehøyde +76.14.

Krav i bestemmelsen sikrer at gulvet i ny bebyggelse må ligge over kote +74,10, slik at det tåler 20-årsflom i Nidelva, både med og uten overføring av flomvann i tunnel mot Bratsberg kraftverk. Bestemmelsene sikrer også at bygningsdeler blir utformet slik at de tåler 200-års flom.

Det sikres også at flomsikringstiltak ikke kan skje på bekostning av eksisterende kantsone langs Nidelva.

#### Jordvern

Deler av planområdet består av areal registrert som fulldyrka jord (5,8 daa). Det fremgår at dette ikke dyrkes i dag.

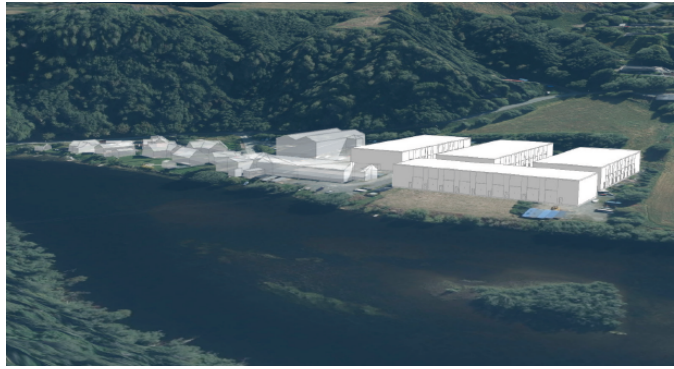
Krav i bestemmelsene sikrer at det ved søknad om tillatelse til tiltak skal utarbeides en matjordplan, at matjorden benyttes til jordbruksproduksjon og at matjordplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### Landskap (nær- og fjernvirkning)

Planforslaget legger opp til fortetting av en i dag åpen naturtomt på et eksisterende næringsområde. Byggenes høyde og plasseringen i bunnen av en skråning, vil ikke påvirke de store landskapstrekkene i vesentlig grad.

Planforslaget vil påvirke nærvirkningen fra Nordsetvegen, da bebyggelsen plasseres hvor det ikke er bebygget i dag.

For de nærmeste næringseiendommene vil nærmiljøet endres, men formen og retningen på volumene er tilpasset eksisterende næringsvolum og siktlinjer. For naboene langs innkjøringen fra Nordsetvegen vil opplevelsen av nærområdet delvis endres, da det vil plasseres nye bygg i deres nærmiljø hvor det tidligere ikke var så store bygninger.



Planforslaget er tilpasset næringsbebyggelsen nærmest planområdet. Ny bebyggelse vil skille seg ut fra den nærmeste småhusbebyggelsen.

#### Tilpasning til eksisterende terreng og omgivelser

Den nærmeste nabobebyggelsen vil ikke påvirkes i form av utsikt fra egen bolig eller solforhold. Grunnet flomfare i området heves terrenget fra en 0,5 til 1 meter. Det gir en bedre terrengtilpasning til skråningen i sør.

#### Grunnforhold

Basert på lokale topografiske forhold og resultatet fra tidligere grunnundersøkelser rundt den aktuelle tomte, vurderes det at områdestabilitet er ivaretatt, forutsatt at lokalstabilitet av skråningen ved søndre tomtegrense har tilfredsstillende stabilitet i kritisk fase ved senkning av terrenget. Utførte stabilitetsberegninger viser at terrenget ikke kan senkes til kote lavere enn +74,5. Foreløpig beregninger viser at planlagte lagerbygg vil påføre grunnen relativt beskjedne laster. Direktefundamentering på kvalitetsmasser (etter tomteopparbeidelse) vurderes å være uproblematisk. Området hvor det er påvist kvikkleire langs Nordsetvegen sør for planområdet, blir ikke påvirket av planlagt utbygging.

Det stilles krav i bestemmelsene om geoteknisk prosjektering før igangsettingstillatelse kan gis. Det er også krav om at det skal framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, av prosjekteringsrapporten.

### Naturverdier

Deler av planområdet ligger helt i ytterkanten av et stort område markert som viktig viltområde. For dyr vil planforslaget ha en negativ virkning da tidligere gressareal som kunne beites, nå vil bli asfaltert.

### Trafikkforhold

Situasjonen vil fremstå som mer eller mindre uendret i forhold til gjeldende regulering og tidligere situasjon (antatt turproduksjon ca. 250 kjt/døgn), men det vil bli en trafikkøkning i forhold til nåværende eksisterende situasjon når campingplassen ikke lenger er i drift (antatt turproduksjon ca. 90 kjt/døgn). Forventet turproduksjon vil bli 255 kjt/døgn. Beregnet ÅDT for Fv 6696 blir 765 kjt/døgn (ca. 27-28 % økning) og for Fv 6660 blir ny ÅDT 1865 kjt/døgn (ca. 10-15 % økning). Dagens vegnett er i relativt god stand og vil tåle trafikkøkningen.

Ca. 15-20 gående og syklende pr døgn kan forventes å benytte bilvegen. Dagens virksomhet med to bilverksteder antas å gi mer støy enn hva næringsformålet med lager/hobbylokaler vil medføre.

Antall gående- og syklende kan øke når Nidelvstien blir etablert. Nidelvstien følger Nordsetvegen forbi planområdet.

Tiltaket legger ikke opp til varig opphold innenfor planområdet. Det vil med sitt formål sannsynligvis generere mest trafikk i form av bilkjøring. Tilgjengelighet for gående langs Nordsetvegen er vurdert som tilstrekkelig i trafikksikkerhetsvurdering.

Det stilles krav i bestemmelsene om at plan for bygge- og anleggstrafikken skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

### Barns interesser

Tiltaket vil ikke danne en større barriere mot Nidelva. Området oppleves allerede i dag som privat og lite attraktivt grunnet eksisterende næring. Det er i dag ingen eksisterende forbindelser gjennom planområdet mellom nærområdet og Nidelva.

Det sikres som krav i bestemmelsene at lekeplassen innenfor gnr/bnr. 501/20 ved innkjøringen til planområdet skal skjermes med gjerde.

### Kapasitet på infrastruktur for vann, avløp og nettstasjon

På Nordset finnes allerede et overvannssystem med utløp til Nidelva, og en sammenkobling med dette er en aktuell løsning. Eksisterende overvannsledninger er imidlertid ikke kartlagt, verken når det gjelder dimensjon eller plassering, og det må derfor antas behov for å etablere en ny overvannsledning ut i Nidelva. Overvannsledningen skal kun føre regnvann fra takflater og utendørs kjøreareal som først har vært innom sandfangkummer. Det er viktig at utløpet til elva plasseres slik at det ikke gir økt erosjon langs elvebredden. Nedføring fra rør til vannspeil må erosjonssikres og eventuell kantvegetasjon som fjernes ved etablering av utløpet skal reetableres. Utslippsledningen føres til Nidelva og erosjonssikres.

Spillvann planlegges sluppet ut i Nidelva via eksisterende renseanlegg.

Den nye bebyggelsen tilknyttes eksisterende vannledning. Denne private vannledningen vil imidlertid ikke greie å levere slokkevann i henhold til TEK`s anbefalinger for nærings- og industriområder. Krav i bestemmelsene sikrer at det med søknad om tillatelse til tiltak følger teknisk plan for vann og avløp, der planen skal redegjøre spesielt for slokkevannskapasitet.

Det er ikke noen offentlige VA-anlegg i planområdet. En privat pumpeledning for spillvann kan bli berørt. Den vil i så fall bli omlagt samtidig med bygging av andre VA-ledninger og flyttingen av renseanlegget.

Ved nedgraving av høyspentledning må det etableres ny trafostasjon. Det reguleres plass for ny trafo.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen havnet en uønsket hendelse i rød kategori. Det gjelder fare for liv i forhold til trafiksikkerhet. Ved en alvorlig trafikkulykke kan liv gå tapt. Det har foreløpig ikke skjedd noen ulykker rett utenfor planområdet, og trafiksikkerhetsvurderingen vurderer økningen til følge av tiltaket som lav.

For øvrig er tilstrekkelige tiltak for å forebygge/forhindre uønskede hendelser vurdert og sikret i planforslaget for permanent fase. Analysen viser at arealet er egnet for planlagt utbyggingsformål og gir akseptable endringer for framtidige forhold.

#### **Planlagt gjennomføring**

Gjennomføring er foreløpig ikke avklart.

#### **Innspill til planforslaget**

##### NVE, brev av 06.02.2023

NVE anbefaler kommunen å vurdere om planlagte tiltak faller inn under sikkerhetsklasse F2 (200-årsflom), istedenfor sikkerhetsklasse F1 20- års flom. De anbefaler sterkt at faresone for flom avmerkes som hensynssone i plankartet med bestemmelser. De anbefaler også at eksakt bygningsplassering blir gjort på planstadiet.

#### *Kommentar*

Det vises til avsnitt om flom og skred under «Virksomheter av planforslaget». En 200-årsflom vil nå en beregnet høyde på kote 76,14 og dermed kunne forårsake skade på bygninger og varelager. For å minimere faren for skade på bygninger og lagervarer, kan deler av bygninger, opptil kotehøyde 76,14, oppføres med materialer som tåler flom. Dermed vil det ikke bli nevneverdig skade av en 200-årsflom. Det vil kunne gi uønsket terrengtilpasning dersom terrenget skulle heves til kotehøyde +76,14. Det er tilstrekkelig å sikre at området skal tåle en 20-årsflom i Nidelva og at bebyggelsen skal tåle en 200-års flom. Det er i tråd med NVE's anbefaling.

Forøvrig så vises det til avsnittet Flom og skred, under virkninger av planforslaget.

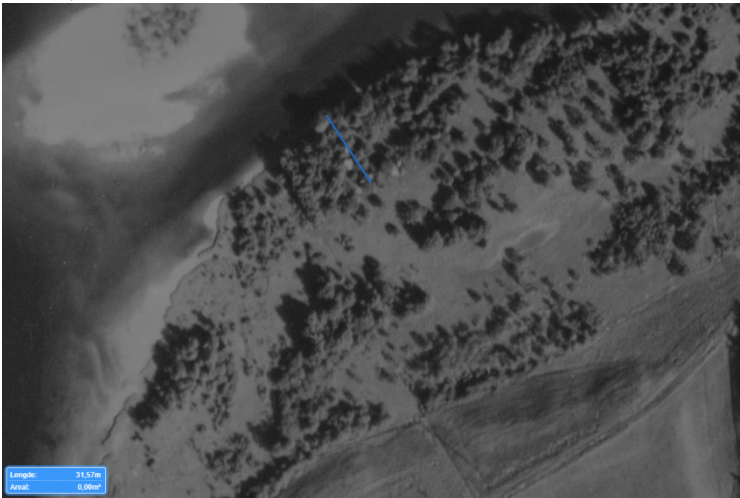
#### Statsforvalteren, brev av 31.01.2023

Statsforvalteren har ikke avgjørende innvendinger til forslaget, dersom jordressursene ivaretas. De ber om at krav om matjordplan blir supplert med krav om at matjorda skal brukes til jordbruksproduksjon og at den brukes på best mulig måte. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §5-4 og jordlova § 1 fremmer Statsforvalteren som landbruksmyndighet innsigelse inntil dette er ivaretatt. Statsforvalteren forutsetter at det legges opp til at areal på utsiden av byggegrensen mot Nidelva viser en bedre overgang til kantsonen langs Nidelva. De mener det må sikres at det opparbeides et bredere vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon, som ikke slås, mot Nidelva. De mener at tiltaket er grundig dokumentert og vil kunne gjennomføres med de forutsetningene som er brukt i utregningen for sikkerhetsklasse F1 – 20 års flom. Lagerbygg på inntil 13 200 m<sup>2</sup> vil ha store verdier på bygg og innhold. De mener sikringsklasse F2 bør vurderes for bygget.

#### *Kommentar*

Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer at matjorden skal benyttes til jordbruksproduksjon. Matjordplanen skal godkjennes av Trondheim kommune, dette sikrer at matjorden blir benyttet på best mulig måte. Ved brev 21.09.2023 frafaller Statsforvalteren innsigelsen.

Historiske flybilder viser at det i 1947 var en vegetasjonssone på ca. 31,5 m langs Nidelva (blå strek).



I 1956 er denne vegetasjonen så godt som borte. Den blå streken markerer 31,5 m på alle flyfotoene som følger.





I 1996 er enda mer av kantvegetasjonen borte og det er etablert ny bebyggelse øst for planområdet. Store arealer er blitt omgjort til dyrket mark.



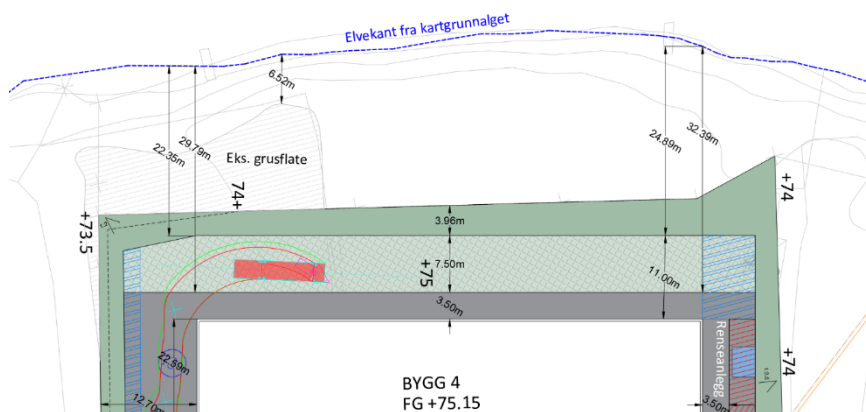
I 2016 var campingen fortsatt i drift og kantvegetasjonen langs Nidelva på et minimum.



I 2022 er campingplassen nedlagt og kantvegetasjonen er på vei tilbake.



Planforslaget legger opp til at kantsonen mot Nidelva økes med ca. 4 meter.



I tillegg etableres det en sone på 7,5 m med gressarmering som sikrer ytterligere grønt mot Nidelva. Dette arealet er overkjørbart for lastebiler som skal rygge seg inn i lagerlokalene. Totalt gir dette en grønn kantsone mot Nidelva på mellom 29,8 og 32,4 m.

Dette er en forbedring av gjeldende regulering for området (K2006016 i tidligere Klæbu kommune). Arealet som er vist mørkegrønt i utsnittet over får formålet friluftsområde, FL. Dette utgjør ca. 400 kvm utvidelse av eksisterende regulerte friluftsområdet, og en økning av kantsonen mot Nidelva.

#### Trøndelag brann- og redningstjeneste, TBRT, brev av 12.01.2023

De opplyser at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at det må planlegges tidlig i prosessen for kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og vannforsyning til brannslukking.

#### *Kommentar*

Kjørbar adkomst og oppstilling er sikret ved at det er mellom 13 og 14 m avstand mellom lagerbyggene. Oppstillingsplass for stigebil/lift krever 8,5 x 11 m. Vannforsyning til brannslukking kan løses ved å grave ned 2 brannvannstanker på til sammen 180 kubikk. Tankene må plasseres slik at brannbil kan parkere over og slippe sugeslange ned i tanken via kumlokk. Endelig plassering bestemmes i detaljprosjekteringen. Tiltaket reduserer ikke TBRT sin tilgjengelighet eller vannforsyning til andre bygg i nærheten, da de nye byggene ligger innerst i en blindvei og har egne brannvannstanker.

#### Trøndelag fylkeskommune, brev av 06.02.2023

Fylkeskommunen har faglig råd om at formålet næring/lager avgrenses, da planforslaget er ikke i tråd med nullvekstmålet i byvekstavtalen og heller ikke i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted. De legger til grunn at tiltaket ikke vil danne en større barriere mot Nidelva. Fylkeskommunen gir også faglig råd om at det utredes bedre om forholdet til flom. De mener trafikkanalysen må belyse andelen store kjøretøy som følge av tiltaket. Fylkeskommunen som vegeier kan ikke tillate at det legges til rette for aktivitet på fv. 6696 / Nordsetvegen som går ut over dagens bæreevne. Trafikkanalysen bes også supplert, slik at den svarer ut eventuelle behov for tiltak for myke trafikanter i Nordsetvegen, møteplasser på fv. 6696 / Nordsetvegen frem til fv. 6660 / Amunddalsvegen og skjerming av lekeplassen ved avkjøringen fra Nordsetvegen. Med hjemmel i trafikkikkerhet, og gjeldende vegnormaler utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven §13, fremmer fylkesdirektøren innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en tilfredsstillende trafikkanalyse som utreder hvilke følger planen vil få på fylkesveg 6696.

#### *Kommentar*

Formålet er begrenset til lager. Det reguleres byggegrenser for hvert bygg. Bredden på grøntdraget langs Nidelva økes med 4 til 6 m. Krav i bestemmelsene sikrer både laveste tillatte nivå på gulv og utforming av bebyggelse i de nye lagerbyggene. Det legges opp til at hele planområdet ikke skal bli berørt av 20- årsflom i Nidelva, både med og uten overføring av flomvann i tunnel til Bratsberg kraftverk. Likeledes skal bygningene utformes slik at de tåler en 200-års flom. Det forutsettes at flomsikringstiltak ikke kan skje på bekostning av eksisterende kantsone langs Nidelva. Dette er sikret som krav i bestemmelsene. Det er fremlagt en revidert trafikkrapport, NOTAT-TS-VURDERING NORDSETVEGEN 472, utarbeidet av Structor, datert 28.04.2023. Fylkeskommunen mener revidert trafikkikkerhetsvurdering ikke avdekker behov for vesentlige trafikkikkerhetstiltak. De mener at plassering, utforming og høyde for støyskjerm mot fylkesveg er tilstrekkelig juridisk sikret i bestemmelsene. På bakgrunn av det reviderte materialet, bekrefter Trøndelag fylkeskommune, ved brev av 26.09.2023, at innsigelse til detaljregulering av Nordsetvegen 472 trekkes.

#### Bygningsrådets behandling i møte 13.11.2022

I forbindelse med at bygningsrådet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, så ble det forutsatt til sluttbehandling at:

- det fremlegges et prosjekt som ikke legger opp til at areal på utsiden av byggegrensen mot Nidelva opparbeides som trafikkareal og som viser en bedre overgang til kantsonen langs Nidelva.
- planen må detaljeres med eksakt plassering av bygninger.
- tilgjengeligheten for fritidsfiske langs Nidelva må sikres.

#### *Kommentar*

Planforslaget legger opp til at kantsonen mot Nidelva økes med ca. 4 meter. I tillegg etableres det en sone på 7,5 m med gressarmering som sikrer ytterligere grønt mot Nidelva. Dette arealet er overkjørbart for lastebiler som skal rygge seg inn i lagerlokalene. Totalt gir dette en grønn kantsoner mot Nidelva på mellom 29,8 og 32,4 m. Planforslaget er nå detaljert med eksakt plassering av bygninger. Planforslaget kan gi forbedret adkomst til kantsonen langs Nidelva gjennom opparbeidet trafikkareal rundt lagerbyggene. Det betinger imidlertid at planområdet ikke gjerdes inn i sin helhet. Det er derfor innarbeid i bestemmelsene forbud mot inngjerding. Kantsonen mot Nidelva ligger i hovedsak utenfor reguleringsområdet og det er dermed vanskelig å knytte bestemmelser opp mot tilgjengelighet for fritidsfiske. Behov for fremtidig fjerning av krattskog for å komme ned til elva ansees som tiltak som må avklares med kommunen før de igangsettes.

#### **Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4-2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser.

Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.