

# Saksframlegg

## Detaljregulering av Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42, r20220001, sluttbehandling

Arkivsaksnummer: 2023/8504

---

### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar detaljregulering av Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42, r20220001, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket YME Arkitekter Trondheim, datert 22.08.2022, sist endret 10.10.2023, i bestemmelser sist endret 20.11.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 20.11.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

### SAKSFRAMSTILLING

#### Bakgrunn

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



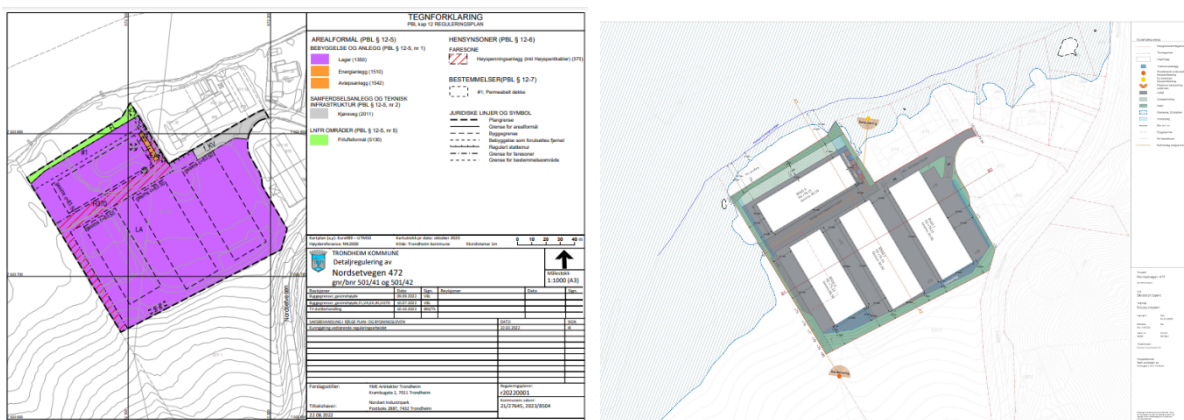
#### Beliggenhet

#### Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av lagerformål med tilhørende infrastruktur, ved omregulering fra industri til lager.

Det legges opp til fire lagerbygg, på en eiendom som i dag i hovedsak er et åpent landskap med islag av byggrester fra tidligere campingvirksomhet. Lagerbyggene tenkes oppdelt i flere mindre enheter.



Plankart

Situasjonsplan



Perspektiv fra atkomstveg



Planforslaget er i hovedsak i samsvar med overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel 2011-2021 for Klæbu, satt av til næring. Området omfattes av 100 m-beltet 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 og opphørte i 2018.

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

Planforslaget legger opp til en endring og utvidelse av næringsarealet som ligger der i dag.



*Planområdet, eksisterende situasjon*

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

*Bildet til høyre viser en illustrasjon fra planarbeidet tilknyttet Nidelvstien, forbi planområdet.*

Planforslaget for Nidelvstien legger opp til at turstitraseen vil gå langs Nordsetvegen forbi planområdet i denne saken, før stien er tenkt å gå ut mot elva igjen lenger sør. Planforslaget er ikke vedtatt enda.

Planforslaget legger opp til en fortetting av en i dag åpen naturtomt på et eksisterende næringsområde. Byggenes lave høyde, og plasseringen i bunn av en skråning, betyr at tiltaket ikke vil påvirke de store landskaps-trekkene i vesentlig grad.



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

Direktefundamentering på kvalitetsmasser vurderes å være uproblematisk. Det er imidlertid krav om geoteknisk prosjektering og at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis.

Situasjonen vil fremstå som mer eller mindre uendret i forhold til gjeldende regulering (industri). Det vil imidlertid fremstå mindre grønt og åpent med lagerbygg, enn det var med campingplass her. Det vil bli en trafikkøkning i forhold til nåværende eksisterende situasjon når campingplassen ikke lenger er i drift. Forventet turproduksjon vil bli 255 kjt/døgn.

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. Behovet for slokkevann skal dekkes ved å etablere brannvannstanker.

Høyspentledning som går over planområdet må legges om ved gjennomføring av tiltaket. Ved nedgraving av høyspentledning må det etableres ny trafostasjon. Det reguleres plass for ny trafo.

### **Vurdering**

Planområdet ligger ikke i et område der det forutsettes en bymessig utvikling. Når lagerbygningene tenkes oppdelt i flere mindre enheter for utleie, så kan formålet regnes som en mellomting mellom næring, lager og tjenesteyting. Planområdet ligger ikke langs kollektivbuen, ved sentrumsområde eller i nærheten til hovedveger. Således er planforslaget ikke i tråd med byutviklingsstrategien og nullvekstmålet.

Byggegrenser er satt slik at avstand til Nidelva blir tilfredsstillende. Planforslaget legger opp til at kantsonen mot Nidelva økes med ca. 4 meter. I tillegg er det krav om at det opparbeides 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.

Bygget som er tenkt plassert langs Nidelva vil kunne gi en barrierevirkning. Bygget er vesentlig mer ruvende enn nabobygget i øst som også ligger parallelt med Nidelva. Det er vanskelig å se at dette prosjektet vil gi noe visuelt til omgivelsene. Eksakt bygningsplassering er nå fastsatt i planen.

Medvirkningsprosessen har vært tilfredsstillende. Planen sikrer nå 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. Statsforvalteren fremmet innsigelse om at matjorden skal benyttes til jordproduksjon, og innsigelsen er etterkommet ved krav i bestemmelsene. Det er utredet at planen legger til rette for en tilfredsstillende brann- og redningsutførelse. Trøndelag fylkeskommune anbefalte at formålet næring/ lager begrenses og at flom ble utredet bedre. Fylkeskommunen fremmet innsigelse til det foreligger en tilfredsstillende trafikkanalyse som utreder hvilke følger planen vil

få på fylkesveg 6696. Formålet er begrenset til lager. Krav i bestemmelsene sikrer både laveste tillatte nivå på gulv og utforming av bebyggelse i de nye lagerbyggene. Det er fremlagt en revidert trafikkrapport. Fylkeskommunen mener revidert trafiksikkerhetsvurdering ikke avdekker behov for vesentlige trafiksikkerhetstiltak. På bakgrunn av det reviderte materialet, har Trøndelag fylkeskommune bekreftet at innsigelse til detaljregulering av Nordsetvegen 472 trekkes. Bygningsrådet vedtak i forbindelse med at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn er etterkommet ved at kantsonen langs Nidelva er økt, at trafikkarealet på utsiden av bebyggelsen blir gressarmert, at bebyggelsen er eksakt plassert og at det ikke tillates inngjerding av byggeområdet.

Kommunedirektøren legger til grunn for sin anbefaling at reguleringsforslaget er i tråd med overordnet plan. Planen er tilfredsstillende utredet, blant annet med hensyn til geoteknikk, skred, flom og trafiksikkerhet. Krav i bestemmelsene sikrer blant annet geoteknisk prosjektering, utarbeidelse av matjordplan, omlegging av høyspentlinje og flomsikring.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget vil ikke gi noen store/kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 03.12.2023

Bente Næverdal  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Synøve Tangerud  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

#### **Vedlegg**

Vedlegg 1: Planbeskrivelse, sist endret 20.11.2023

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 22.08.2022, sist endret 10.10.2023

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, sist endret 20.11.2023

