



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20220001

Arkivsak: 21/27645

## Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 42, r2022001, detaljregulering

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 14.11.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

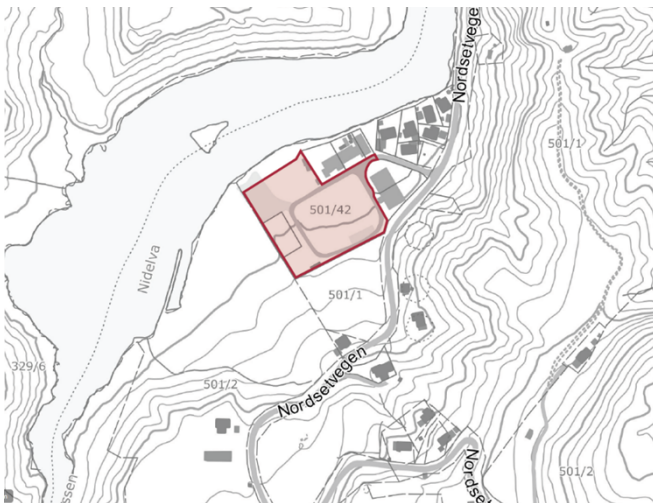
### Innledning

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

Komplett planforslag forelå 21.09.2022, men ble først innsendt 31.08.2022. I perioden fra innsending til komplett har det gått en uke av saksbehandlingstiden. Resten av tiden har gått med til supplering av saken og en stopp i behandlingen initiert av forslagsstiller.

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

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



### Vesentlige utfordringer

Planområdet grenser til Nidelva med dens kantområde og Nidelvstien (under planlegging). Det ligger innenfor flomsone langs Nidelva. Tiltaket er ikke i tråd med byutviklingsstrategiens prinsipp om rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet) eller nullvekstmålet.

### Planstatus

Planområdet ligger utenfor område hvor det forutsettes en bymessig utvikling.

Planforslaget er ellers 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 m-beltet langs Nidelva, samt hensynssone for videreføring av eksisterende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan er K2006016, Nordset, vedtatt 20.11.2008. Området er der regulert til industri/camping, renseanlegg, høyspent og felles avkjørsel. Formål camping var tidsbegrenset og opphørte i 2018.

### **Planområdet, eksisterende forhold**

#### Størrelse og berørte eiendommer og størrelse

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

#### Beliggenhet, avgrensing, 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 oppfattes som åpent med mye vegetasjon, som er typisk for elveraviner. Det framstår med et åpent, grønt og luftig preg. Bebyggelsen i nærområdet er spredt med varierende typologi og vedlikehold. Langs avkjørselen fra Nordsetvegen ligger noen eneboliger, et kontorlokale og to billakkeringsverksted. Vest og sør for planområdet er det dyrket mark.



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.

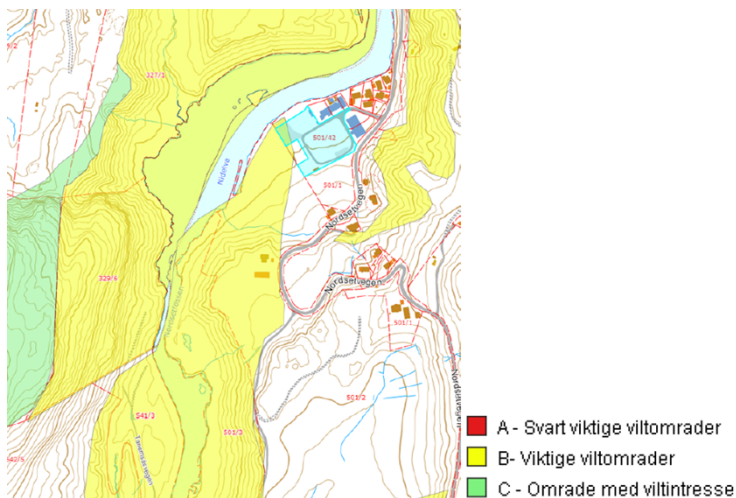
#### Kulturminner og kulturmiljø

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

#### Naturverdier

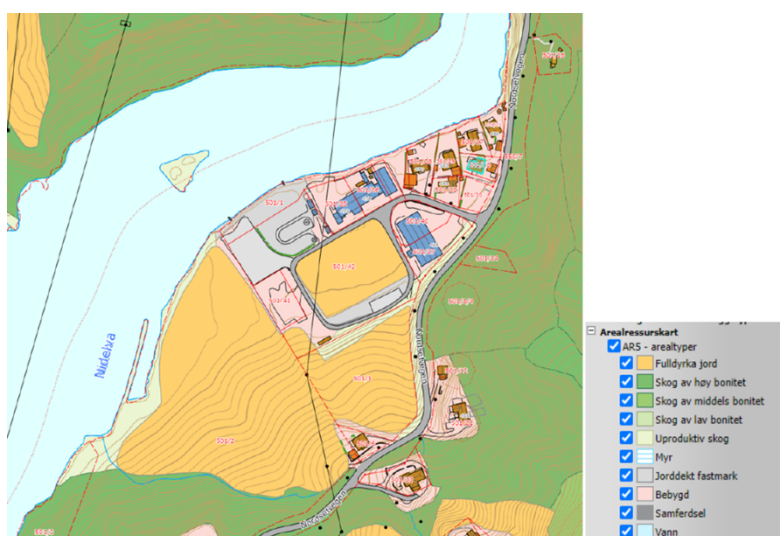
Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Område på andre siden av Nidelva er markert med kategori B.

Nordvestre del av planområdet berøres av et registrert viktig viltområde, kategori B.



### Landbruk

Retten 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.



### Trafikkforhold

Hovedatkomst til planområdet skjer i dag fra Nordsetvegen, en grusveg med makshastighet på 50km/h 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. Kun 3-4 er tilknyttet i dag. Eksisterende 63 mm vannledning vil ikke kunne levere slokkevann i henhold til TEK' s anbefalinger for nærings- og industriområder.

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

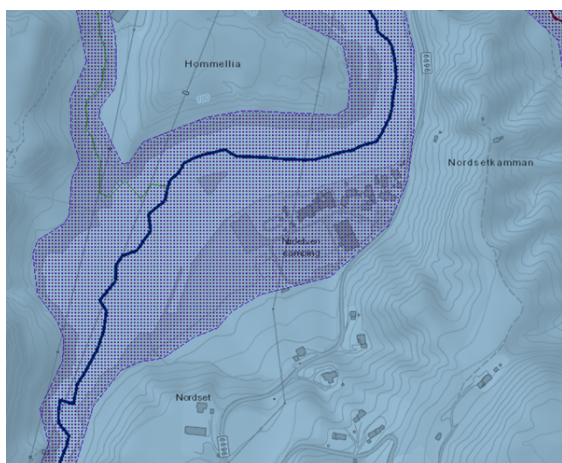
### Barns interesser

Planområdet brukes ikke av barn og unge i dag. Det er ikke registrert noen barnetråkk i Trondheim kommunes karttjeneste.

### Grunnforhold

Det kvartærgeologiske kartet over området antyder at massene i området hovedsakelig består av hav- og fjordavsetning og elve- og bekkeavsetning. 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/sanding 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.

Tomta ligger langs Nidelva og er i et flomutsatt område. Vassdragsteknisk analyse av flomfare viser at vannstanden ved flom kan være på kote +74,3/+74,5 (beroende på vannføring gjennom tunneler mot Bratsberg kraftverk). Deler av tomta ligger noe lavere enn dette og terrenget må heves til denne koten.



Flomfare NVE Atlas

### Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Eksisterende barrierer er ikke nok for å forhindre risikoen for flom. Planområdet er delvis under anbefalt kote på +74.3/+74,5. Kantsonen med urørt vegetasjon mot elven er veldig smal. Kantsonen kan ikke berøres ved en terrengendring.

### **Beskrivelse av planforslaget**

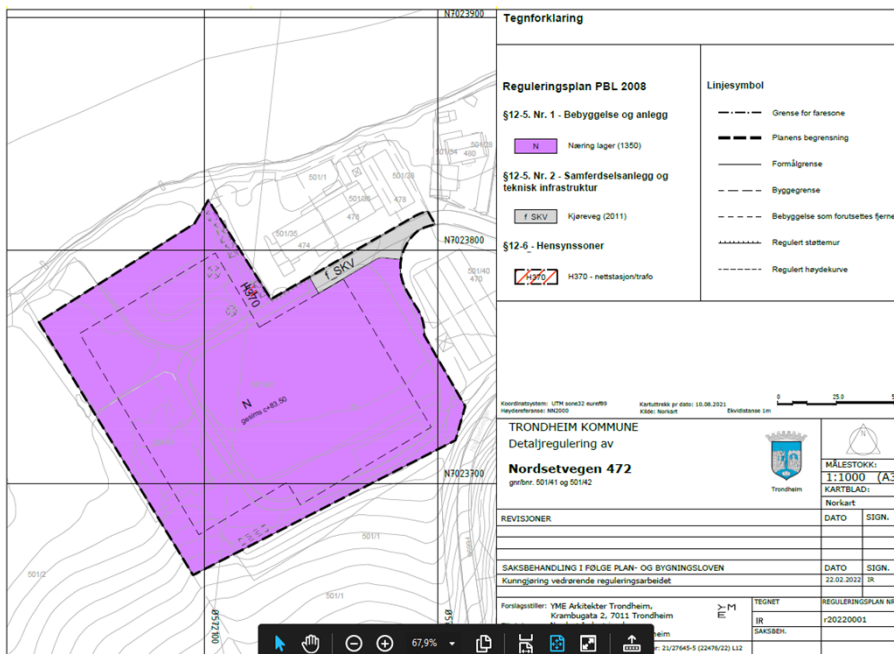
#### Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

- Næring, lager
- Kjøreveg
- Nettstasjon/trafo
- Felles avkjørsel

#### Planlagt bebyggelse, anlegg, terrengtilpasning, byggehøyder

Illustrasjonsmaterialet angir at det planlegges fire frittstående lagerbygg, med tre bygg med kortsiden mot elven og et bygg med langsiden mot Nidelva. Det legges opp til lagring i lette konstruksjoner for selskaper og privatpersoner. Det vil ikke foregå utvalg på planområdet.



Maksimal gesimshøyde settes til kote +83.5.

Adkomstveien innenfor planområdet reguleres til privat kjøreveg.  
 Det forutsettes at terrenget heves og planeres til minimum kote +74,5 for å tåle beregnet 20-årsflom. Ferdig gulv er illustrert på kote +75,15 for tilpasning til omkringliggende terreng.  
 Overgang til eksisterende terreng utenfor planområdet foreslås med skrånende terreng.

UTOMHUSPLAN 1:1000/A3  
 Sporing brann

Kjørbar vei for stigebil med adkomstmulighet på begge langsidene av lagerbyggene.





### Grad av utnytting

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

Det legges opp til mulighet for leie av lagerplass, uten arbeidsplasser i planområdet.

### Tilknytning til vann, avløp og el

Ny bebyggelse tilknyttes eksisterende vannledning. Denne ledningen vil imidlertid ikke greie å levere nok slokkevann. En ny vannkum etableres i østre del av planområdet. Eksisterende vannledning tilknyttes denne, og stikkledninger for forbruksvann til nye bygg tas derfra. Fylling av brannvannstank vil kunne gjøres via denne kummen.

Spillvann fra planlagte bygg legges med selvfall frem til eksisterende pumpekum øst for planområdet. Herfra pumpes spillvann til det eksisterende private rensesanlegget.

En overvannsledning med dim 400 mm 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. Det 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 minimumshøyde på terreng i forhold til flomtiltak, må derfor deler av veien ha en stigning på maks 8%. Det forventes mest trafikk fra lettere lastebiler og personbiler til området, men det vill 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 trafikksikkerhetsvurderingen ingen behov for nye tiltak for å forbedre trafikksikkerheten 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 lagerbygningen tenkes oppdel i flere mindre enheter, så blir formålet å regnes som en mellomting mellom næring, lager og tjenesteyting. Således må planen vurderes både 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.

### Risiko og sårbarhet

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.

### Landskap (nær- og fjernvirkning)

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

Planforslaget vil påvirke nærvirkningen fra Nordsetvegen, da bebyggelsen vil bli plassert 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 bygget så store bygninger.



*Perspektiv fra atkomstveg*





Planforslaget spiller videre på næringsbebyggelsen nærmest planområdet, men skiller seg ut fra den nærmeste mindre 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 ca. en halv meter. Det gir i sin tur en bedre terrengtilpasning til skråningen i sør.

#### Grunnforhold

Basert på lokale topografiske forhold og resultatet fra tidligere grunnundersøkelser rundt den aktuelle tomta, 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 en kote lavere enn +74,5. Foreløpig beregninger viser at planlagte lagerbygg vil påføre grunnen med 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.

Direktefundamentering på kvalitetsmasser (etter tomteopparbeidelse) vurderes å være uproblematisk. Det stilles krav i bestemmelsene til geoteknisk prosjektering og at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

#### Naturverdier

Deler av planområdet ligger helt i toppen 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.

Gående og syklende på ca. 15-20 pr døgn kan 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.

Planområdet legger ikke opp til varig opphold. Det vil med sitt formål sannsynligvis mest generere 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 mellom nærområdet og Nidelva som går gjennom planområdet.

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

Spillvann planlegges sluppet ut i Nidelva via eksisterende renseanlegg. På Nordset finnes allerede et overvannssystem med utløp til Nidelva, og en sammenkobling med dette er en aktuell løsning.

Den nye bebyggelsen tilknyttes eksisterende vannledning. Denne private vannledningen vil imidlertid ikke greie å levere slukkevann i henhold til TEK's anbefalinger for nærings- og industriområder. Behovet for slukkevann skal dekkes ved å etablere en brannvannstank.

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

### Jordvern

Deler av planområdet er registrert som dyrket mark, men er ikke i bruk til jordbruk. Det stilles krav i bestemmelse om at matjordplan skal følge søknad om tiltak.

### Flom og skred

Planområdet grenser til Nidelva og er derfor flomutsatt. Planforslaget legger opp til at bebyggelsen skal sikres mot en 20-års flom, ved at terrenget heves ca. en halv meter.

### **Planlagt gjennomføring**

Gjennomføring er foreløpig ikke avklart.

### **Innspill til planforslaget**

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 02.02.2022. Planoppstart ble kunngjort i Adresseavisen 23.02.2022. Varsel om oppstart ble sendt til berørte naboer, gjenboere og myndigheter 23.02.2022. Frist for å gi merknad var satt til 16.03.2022. Det er ikke avholdt nabomøte.

### Statsforvalteren i Trøndelag, brev av 15.03.2022

Selv om at planområdet er avsatt til næringsformål i KPA, henstiller Statsforvalteren til at det gjøres en revurdering av hvorvidt dette området skal bygges ned, av hensyn til jordvern og byutviklingsstrategien om rett virksomhet på rett sted. Statsforvalteren mener som et minimum at jordressursen ivaretas ved en matjordplan og en effektiv arealbruk. Statsforvalteren ber om at det sikres en tilfredsstillende kantsone mot Nidelva, i tråd med vannressursloven og at friluftinteressene blir ivaretatt. Statsforvalteren ber om at det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.

### Kommentar

I planbestemmelsene stilles det krav om matjordplan for den dyrka marken. Det stilles også krav om at jordmasser som skal flyttes ut av området må undersøkes og være fri for smittsomme sykdommer eller uønskete arter. Matjordplanen forutsettes godkjent av Trondheim kommune. Planforslaget legger ikke opp til overflateparkering. Arealet ned mot elva blir ikke berørt av tiltaket. Planen legger opp til bare å ta i bruk areal som er blitt opparbeidet og brukt til campingplass. Med planmaterialet følger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Statens vegvesen, brev av 24.02.2022

Statens vegvesen vurderer det slik at avkjørselen fra fylkesveg 6696 (Nordsetvegen) burde inngå i planen. Dette for å sikre nødvendig areal for store kjøretøy og ta hensyn til siktforhold i avkjørselen.

## Kommentar

Det blir ikke noen vesentlig økning i trafikk og ÅDT fra tomte og på vei 6696, i forhold til gjeldende regulering. Avkjørselen er i gjeldende regulering 6 meter bred med en svingradius på 15 meter. Det vurderes som godt i reguleringsforslaget.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), brev av 15.03.2022

NVE problematiserer avstand til Nidelva. NVE mener det må begrunnes hvorfor det skal aksepteres byggegrense så nært vassdraget (Nidelva). Videre forutsetter NVE at det foreligger en flomfarevurdering som del av planforslaget ved offentlig ettersyn.

NVE forutsetter at det ved offentlig ettersyn foreligger skredfaglig vurdering av planområdet.

Denne vurderingen må også inneholde vurdering av områdeskredfaren, da planområdet kan ligge i mulig utløpsområde.

## Kommentar

Fra Nidelva til bebyggelse er det 33 meter. Bebyggelsen ligger på linje med eksisterende nabobygg. Foreslått bebyggelse har dermed en betydelig større avstand til elva enn eksisterende næringsbebyggelse. Området foreslås regulert med formål Næring – lager. I henhold til Byggeteknisk forskrift § 7-2 (TEK17) er det sikkerhetsklasse F1 og 20-årsflom som skal brukes for bygg med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Det er utført en vannlinjeberegning i Nidelva for flommer med opp til 20 års returperiode for å vurdere flomfare for lagerbyggene. Planforslaget legger ikke opp til bruk av mer kantvegetasjon enn det campingplassen gjorde. Fra asfalkanten til Nidelva er det på det korteste 19 meter med bevart kantvegetasjon. Det er utført en geoteknisk vurdering av Multiconsult som tar for seg både planområdet og omkringliggende områder for å vurdere skredfaren. Rapporten viser til at området hvor det er påvist kvikkleire langs Nordsetvegen sør for planområdet, ikke blir påvirket av planlagt utbygging. Konklusjonen i rapporten er at basert på lokale topografiske forhold og resultatet fra tidligere grunnundersøkelser i området rundt den aktuelle tomte. Områdestabilitet er ivaretatt, forutsatt at lokalstabilitet av skråningen ved søndre tomtegrense har tilfredsstillende stabilitet i kritisk fase. Utførte stabilitetsberegninger viser at terrenget ikke kan senkes til en kote lavere enn +74,5. Dersom byggene skal etableres på et lag tilførte kvalitetsmasser, vil ferdig gulv være på kote +75,0 eller høyere. Under prøvegravingen ble det observert i prøvegroper at grunnen var bløtere og våtere enn i området rundt. Det betyr at ved en terrengheving vil setningene i dette området bli større. Terrenghevingen er av begrenset omfang og størrelsesorden på setningene er også begrenset.

Tensio TS, brev av 24.03.2022

Over eiendommen går en høyspenning luftlinje som må ivaretas. En kabling er mest naturlig. Nettstasjon er har ikke vesentlig restkapasitet og det kan derfor bli behov for å etablere en ny nettstasjon.

## Kommentar

Høyspentledningen vil bli lagt i bakken. Dette vil koordineres med Tensio i byggefasen. Plassering nettstasjon er foreslått og regulert inn i dialog med Tensio.

Bird Life Norge, avd. Trøndelag, brev av 01.03.2022

De understreker betydningen av Nidelva som habitat for vannfugl og å få planutkastet med konsekvensutredning til høring når denne er klar.

#### Kommentar

Planforslaget legger ikke opp bruk av marken nærmere Nidelva enn eksisterende campingplass. Det legges opp til asfalt hvor det tidligere har vært grus og klippet plen. Det går ikke utover viltvoksende natur.

#### Vetle C. Svendsen, brev av 16.03.2022

Svendsen ber om regulert trafiksikker vei for gående og syklende forbi boligområdet, fartsdempere og støv- og støy-ordninger ved utbyggingen og støvdemping på grusveien sommerstid. Han stiller spørsmål om hvilken type trafikk som kommer til å trafikkere området, grunnforhold og utglidning til Nidelva. Han ønsker dokumentasjon på grunnundersøkelser, planordning for sikker ferdsel langs veien under bygging og etter bygging, støv, støy og vibrasjoner.

#### Kommentar

Med planen følger en trafiksikkerhetsvurdering. Vurderingen konkluderer med at det ikke vil være vesentlig økning og belastning i trafikk til området i forhold til gjeldende regulering. Det er sannsynlig at trafikken vil forskyve seg til ettermiddag/kveld istedenfor i rushtiden som i dagens situasjon. Næringsformålet med lager vil tilføre mindre støy enn tidligere virksomhet. Det utført grunnundersøkelser av geolog og hydrolog, som følger saken. Konklusjonen er at utbyggingen er forsvarlig i forhold til grunnforhold. Når det gjelder støv og støy så stilles det krav i bestemmelsene om plan for anleggsperioden. Det legges opp til at lagrene i hovedsak skal nås med personbil og liten lastebil, selv om det vil være mulig å kjøre inn i området med tyngre kjøretøy.

#### **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 i hovedsak på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget og følgende utredninger som følger saken:

- Geoteknisk vurdering regulering, utarbeidet av Multiconsult, datert 10.mai 2022
- Illustrasjonsmateriale, utarbeidet av YME arkitekter as, datert 22.08.2022
- Ros- analyse, utarbeidet av YME arkitekter as, datert 22.08.2022
- Trafiksikkerhetsvurdering, utarbeidet av Structor Trondheim AS, datert 07.03.2022
- Vannlinjeberegning Nidelva ved Nordset, utarbeidet av Multiconsult, datert 29.6.2022
- Overordnet VA-vurdering/plan, utarbeidet av Multiconsult, datert 09.08.2022

Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.