

Saksframlegg

Detaljregulering av Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42, r20220001, offentlig ettersyn

Arkivsaksnummer: 21/27645 (138261/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Nordsetvegen 472, gnr/bnr. 501/41 og 501/42 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling:

- må 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.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket YME Arkitekter Trondheim, datert 09.09.2022, i bestemmelser sist endret 14.11.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 14.11.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av YME arkitekter as som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Nordset Industripark AS. Komplette planforslag forelå 21.09.2022.

Hensikten med planforslaget er omregulering fra industri til næring.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget



Beliggenhet

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.



Planforslag



Situasjonsplan

Trondheim kommune



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 der 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 utvidelse av et lite næringsareal som ligger der i dag.



Planområdet, eksisterende situasjon

Trondheim kommune

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

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

Direktefundamentering på kvalitetsmasser (etter tomteopparbeidelse) vurderes å være uproblematisk. Det må imidlertid være 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. Det vil fremstå mindre grønt og åpent med lagerbygg, enn det var med campingplass her. Det vil imidlertid 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 en brannvannstank.

Høyspentledning som går over planområdet skal omlegges. Ved nedgravning 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 blir formålet å 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 for så vidt blir tilfredsstillende, men fremlagte situasjonsplan indikerer at det vil bli opparbeidet trafikkareal helt ut i tomtegrensen, utenfor byggegrense. Særlig mot kantsonen langs Nidelva er det problematisk.

Bygget som er tenkt plassert langs Nidelva vil kunne gi en barrierevirkning. Bygget er vesentlig mer ruvende enn nabobygget som også ligger parallelt med Nidelva. Ut fra illustrasjonene så er det vanskelig å se at dette prosjektet vil gi noe til omgivelsene.

Kommunedirektøren mener at til sluttbehandling må det fremlegges et prosjekt som ikke legger opp til at areal på utsiden av byggegrensen mot Nidelva og som viser en bedre overgang til kantsonen langs Nidelva.

Likeledes mener kommunedirektøren at planen må detaljeres mer, slik at eksakt bygningsplassering blir fastsatt på planstadiet.

Medvirkningsprosessen har vært tilfredsstillende. Statsforvalteren henstiller til at det gjøres en revurdering av hvorvidt dette området skal bygge ned, av hensyn til jordvern og byutviklingsstrategien. Statsforvalteren mener som et minimum at jordressursen må ivaretas ved

Trondheim kommune

en matjordplan og en effektiv arealbruk, og at det sikres en tilfredsstillende kantsone mot Nidelva. NVE problematiserer avstand til Nidelva og ber om at både flomfare og skred utredes. Tensio ber om ivaretagning av høyspentlinja og nettstasjonskapasitet. En nabo etterspør en trafiksikkerhetsvurdering.

Kommunedirektøren legger til grunn for sin anbefaling at reguleringsforslaget er i tråd med overordnet plan. Planen er tilfredsstillende utredet i forhold til geoteknikk, skred, flom og trafiksikkerhet. Krav i bestemmelsene sikrer blant annet geoteknisk prosjektering, 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 planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 15.11.2022

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Synøve Tangerud
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 4: ROS- analyse, utarbeidet av YME Arkitekter as, datert 22.08.2022
- Vedlegg 5: Geoteknisk vurdering, utarbeidet av Multiconsult, datert 10.05.2022
- Vedlegg 6: Trafiksikkerhetsvurdering, utarbeid av Structor Trondheim AS, datert 07.03.2022
- Vedlegg 7: Vannlinjeberegning, utarbeidet av Multiconsult, datert 29.6.2022
- Vedlegg 8: Overordnet VA-vurdering/plan, utarbeidet av Multiconsult, datert 09.08.2022
- Vedlegg 9: Illustrasjonsmateriale, utarbeidet av YME arkitekter as, datert 22.08.2022