



REGULERINGSPLAN FOR EKLESTRØA

Informasjon til politikere



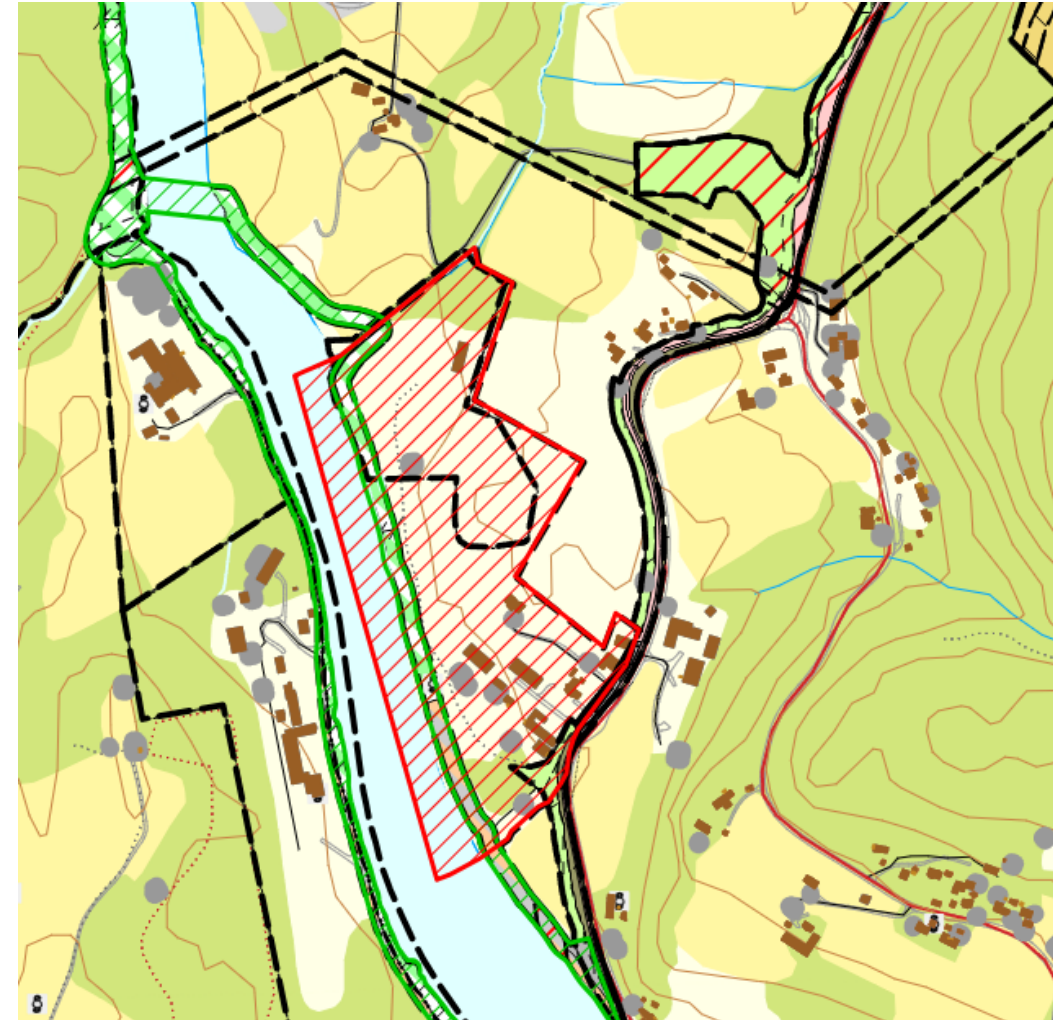


Agenda

- 1. Info om planområdet**
- 2. Info om planlagte utredninger**
- 3. Planprogram (08. 06. 2023)**
- 4. Innspill til reguleringsplan**
- 5. Hva skal utredes**
- 6. Prosess reguleringsplan**
- 7. Videre arbeider**



- Planinitiativ 03. 03. 2020
- Melding om vedtak – igangsetting av detaljregulering (Bygningsrådets vedtak 27. 10. 20)
- Kunngjøring av planoppstart (01. 11. 2022)
- Vedtatt planprogram (08. 06. 2023)
- Feltundersøkelser og fagrapporter naturmangfold og vannmiljø vår/ sommer 2024





Kontakt med kommunen under KPA - behandlingen

Kommuneplanarbeidet

Ingen kontakt.

Nidelv næringspark har bedt om møte, men har fått beskjed om at dette ikke blir prioritert.

Kommunen har ikke tatt kontakt med grunneier for å etterspørre faktaopplysninger, og har heller ikke sendt utkast til konsekvensvurdering av Eklestrøen til gjennomsyn.

Reguleringsplanarbeidet

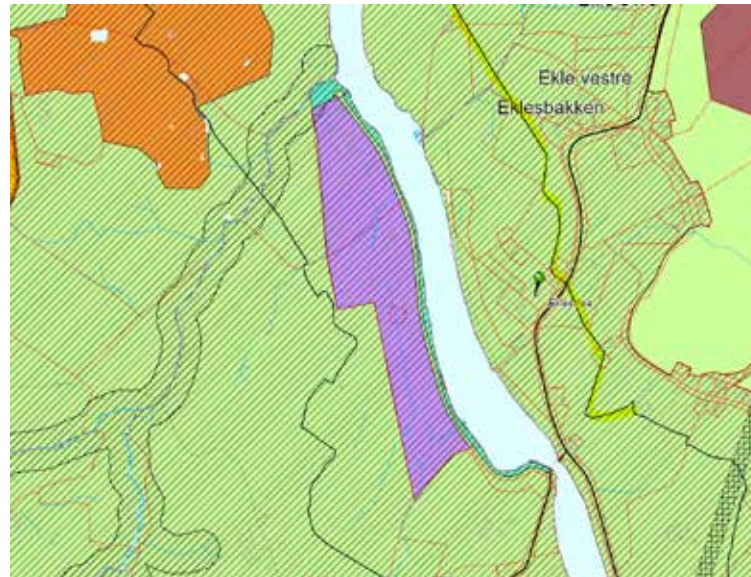
Møte med saksbehandlere om planarbeidet er avholdt. Svar på møteforespørsel kom raskt, og dette er positivt.



Historikk KPA – behandlingen. Innspill kontra administrasjon og politikere

Hovedhøring 18. 10. 2022

Kommunedirektøren	Bygningsrådet 18. 10. 2022	Innspill Nidelv næringspark	Innstilling til vedtak 26. 09. 2023
LNFR og Nidelvkorridoren	# 142: Eklestrøa som 1) næring, bolig og kolonihager	Ønsker samme arealbruk som vedtatt planprogram. Arealformålene avsatt er i tråd med dette.	LNFR og Nidelvkorridoren

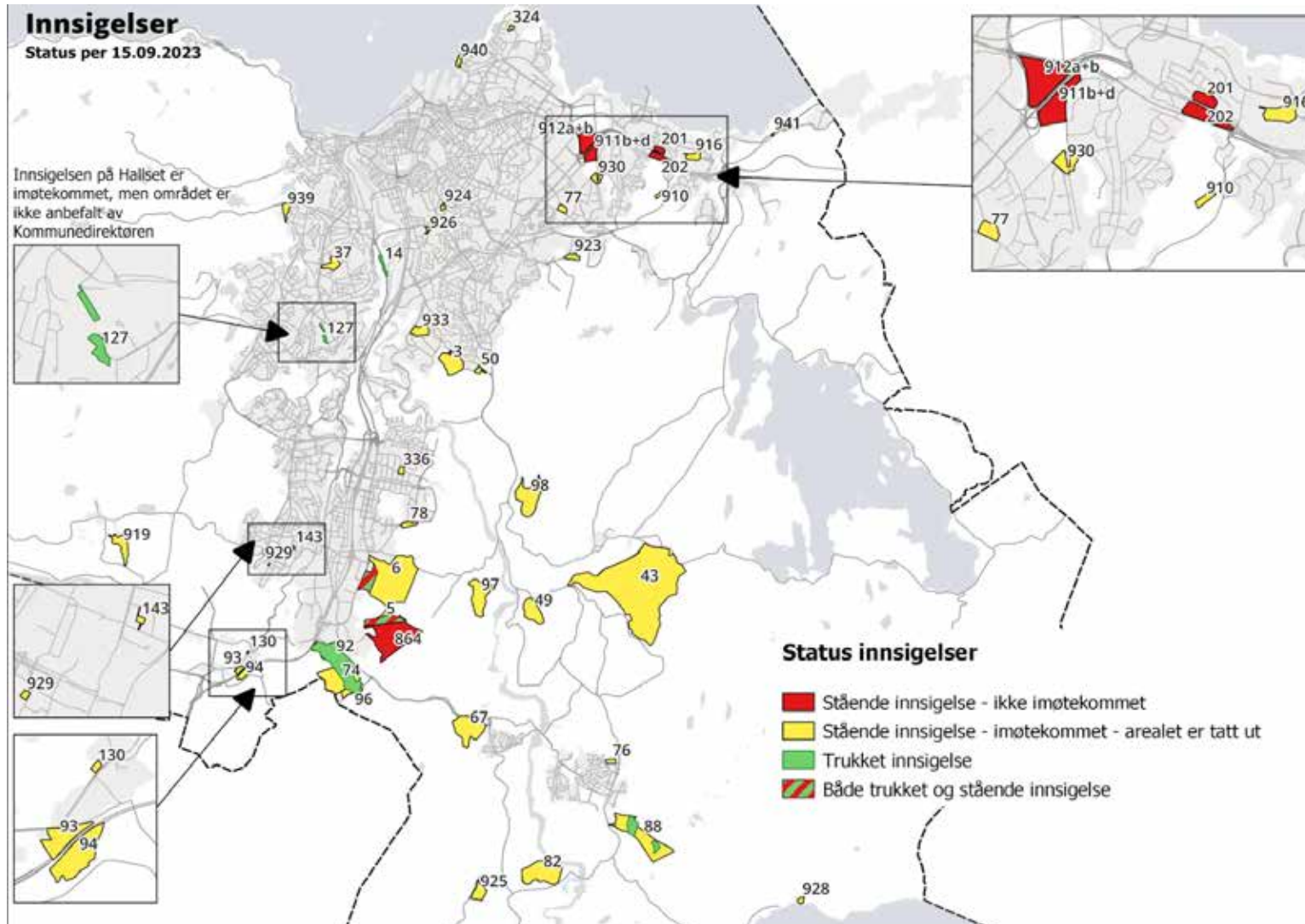


Finner ingen forklaring som beskriver hvorfor kommunedirektøren har gått i mot politisk vedtak, vedtatt planprogram og grunneiers innspill.

#	Sted og innsendt forslag	Formål i dag	Ønsket formål	Høringsforslag	Anbefaling til vedtak	Innsigelse
106	Flatåsen næringsareal	bolig	Framtidig næring	Framtidig næring	Framtidig næring og byggesone 1	
107	Rotvolltrekanten	bolig	LNFR	Kombinert Framtidig LNFR	Kombinert bebyggelse	TFK og SF: uavklart
109	Overvik	Bolig	Bolig	Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	SF: imetekommet
110	Fuglmyra	Næring	LNF	Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	
111	Foldal gård	bolig	bolig	Byggesone 3 Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	SF: imetekommet
113	Vassfjellet hyttefelt	Fritid	LNFR	Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	
114	Selbusjøen hyttefelt	Fritid	LNFR	Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	
120	Hermo	bolig	LNFR	Framtidig LNFR	Framtidig LNFR	
124	Gamle Ladejarlen VGS	Tjenesteyting	Bolig/ Tjenesteyting	byggesone 2 byggesone 3	byggesone 3	RA: uavklart
125	Gamle Heimdal VGS	Tjenesteyting	Bolig/ Tjenesteyting	byggesone 2	byggesone 2	
126	Lianvatnet skole	bolig	Bolig/ Tjenesteyting	Kombinert bebyggelse	Tjenesteyting	
127	Moksneslia	Grønnstruktur	bolig	byggesone 3	Blågrønnstruktur	SF: imetekommet
130	Espflaten	LNF	bolig	byggesone 3	LNFR	SF: imetekommet
134	Stubbsvingen 63	Grønnstruktur	bolig	byggesone 3	Blågrønnstruktur	
137	Sunnlandsvegen 39	Grønnstruktur	bolig	byggesone 3	byggesone 3 og blågrønnstruktur	
140	Bromstadvegen 57	næring	bolig	byggesone 3	byggesone 3 og næring	
142	Eklestrøa	LNF	Næring, bolig, kolonihager	Framtidig næring og byggesone 3	LNFR	
143	Østmyrvegen	Grønnstruktur	bolig	byggesone 3	Blågrønnstruktur	SF: imetekommet
145	Høvilåsen vestre	LNF	Fritid	Fritid	LNFR	

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034

Hvorfor innstiller kommunedirektøren på landbruk ved Eklestrøen



I september 2023 var det ingen innsigelser til Eklestrøen

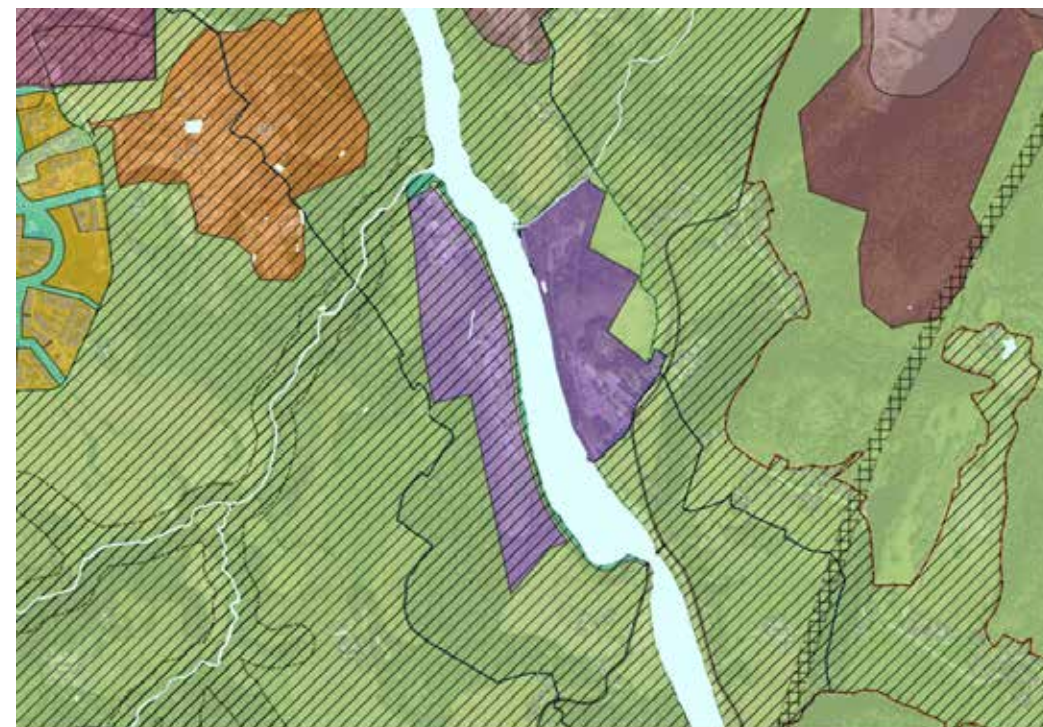
Finner ingen forklaring som beskriver hvorfor kommunedirektøren har gått i mot politisk vedtak, vedtatt planprogram og grunneiers innspill.

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034

Tilleggshøring 6, (feb.- april 2024)

Nr og eiendom	Formål i dag (KPA 2012/10)	Høringsforslag ny KPA tidligere	Høringsforslag Vedtatt i Bygningsråd 07.12.2023
942 Valøya (403)	Framtidig blå/grønnstruktur	Framtidig idrettsanlegg og framtidig tjenesteyting	Byggesone 1
943 Tanemsbruvegen 10-14 (Klæbu)	Tjenesteyting	tjenesteyting	Byggesone 2
944 Tanemsflata /Tanemsmyra	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
			Framtidig LNFR (vedlegg 6)
945 Brøsetekra 5, 7 og 13	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
946 BB1-BB3 i Granås Øst	Boligbebyggelse	byggesone 3	Byggesone 2
10 Fossbakken 9 - Olderdalen	LNFR	byggesone 3 og LNFR	Byggesone 3
90 Tesliåsen	LNFR	LNFR	Byggesone 3
102 Okstadøya	LNFR	LNFR	Byggesone 3
108 Kastbrekka/Tomset	Boligbebyggelse	framtidig blå/grønnstruktur	Byggesone 3
947 Bjøra (135)	LNFR	LNFR	Byggesone 4
948 - Hermo (Reppe 120)	Boligbebyggelse	Flere alternativer	Byggesone 4
949 - Buengvegen 1A	Boligbebyggelse	byggesone 3 og framtidig blå/grønnstruktur	Byggesone 4
950 NGU-tomta på Østmarka	Boligbebyggelse	byggesone 3	Framtidig tjenesteyting
951 a Nyhavna - Havn	Sentrumsformål	sentrumsformål, skole, idrett, +	Havn (alt a)
951 b Nyhavna - #kaibasert næring			Byggesone 1 bestemmelsesområde havn (alt b)
911 e Øvre Rotvoll sør	Boligbebyggelse	Flere alternativer	Framtidig næringsbebyggelse og byggesone 3
952 Tungavegen 28-38	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring, bolig, offentlig tjenesteyting
953 a Tunga KB5 med forretning	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring og forretning
954 b Tunga NF (ikke KU)			Nåværende næringsbebyggelse
954 a Tiller KB5 med forretning	Nåværende næringsbebyggelse	Nåværende næringsbebyggelse	Kombinert bebyggelse næring og forretning
954 b Tiller NF (ikke KU)			Nåværende næringsbebyggelse
955 Eklestrøa	LNFR	Næring, byggesone 3 og LNFR	Framtidig næringsbebyggelse

Næringsområdet tilsvarer varslingsområdet for planoppstart.





Dagens situasjon med KPA april 2024 – usikkerhet om kommunedirektørens innstilling

I april 2024 har det kommet innsigelser til Eklestrøen fra Trøndelag fylkeskommune, Statsforvalter.

I tillegg er Eklestrøen nevnt i vegvesenets innsigelse.

Innsigelser - tema	Hvem	Kommentar fra Nidelv næringspark
Kantsone langs Nidelva må ivaretas	Statsforvalter Trøndelag fylkeskommune	Ja, kantsone med tursti ønskes bevart.
Utredninger av naturmangfold og vannmiljø	Statsforvalter Trøndelag fylkeskommune	Ja, gjennomføres vår/ sommer 2024
Område avsatt som fulldyrka mark i kartbaser (20 daa) avsettes til LNFR	Statsforvalter	Området på 20 daa vist som fulldyrka mark er en bratt ravine. Her planlegges parselhager, og det er dyrkamark
Adkomst, samferdsel og mobilitet beskrives	SVV	Ja. Dette beskrives i reguleringsplanen. Bussholdeplass ligger like ved næringsparken.

Innspill til KPA fra Nidelv næringspark

1. **Nåværende næring** ved Nidelv næringspark
2. **Fremtidig næring** ved planlagt økologisk park, - et område for bærekraftig næring
3. **Dagens boliger bør ligge byggesone 3**
4. **Kantsone langs Nidelva** bevares. Vegetasjonsbeltet og sti avsettes som blå-grønn struktur

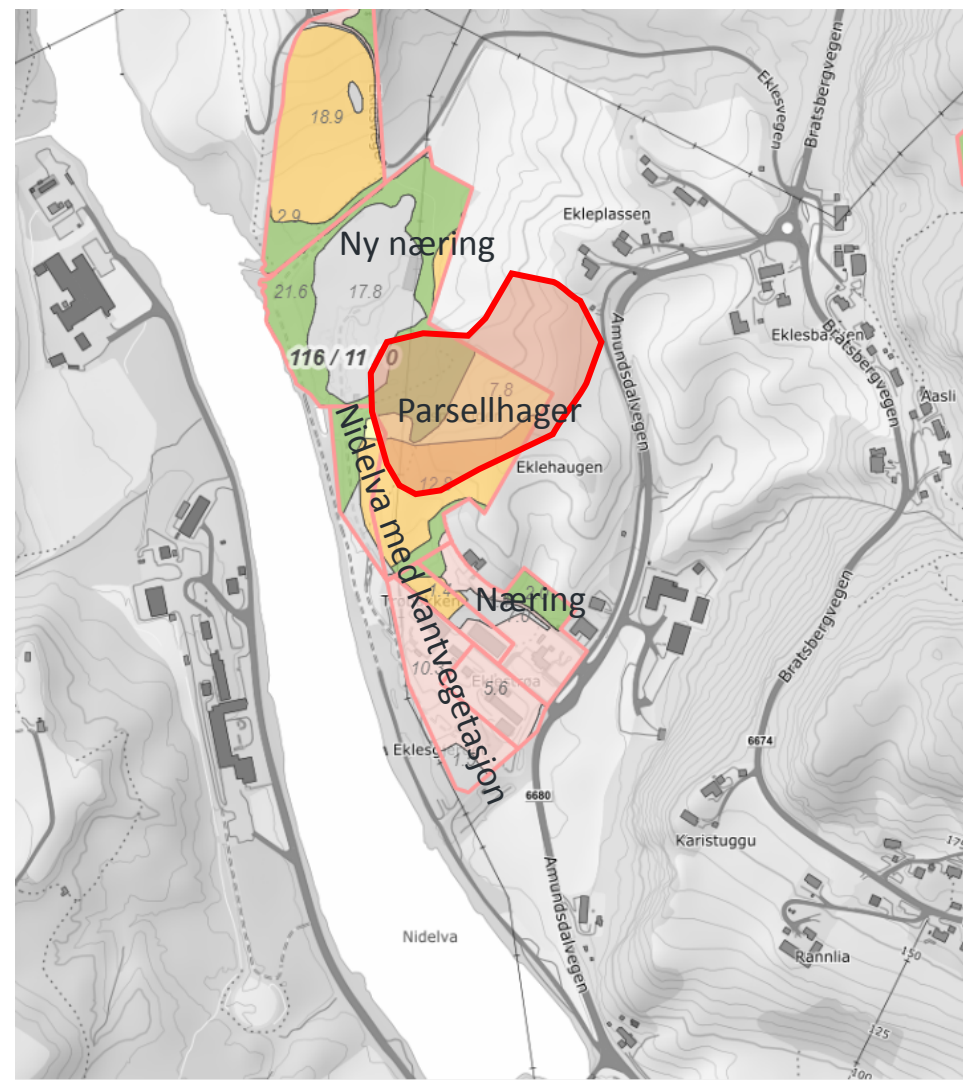
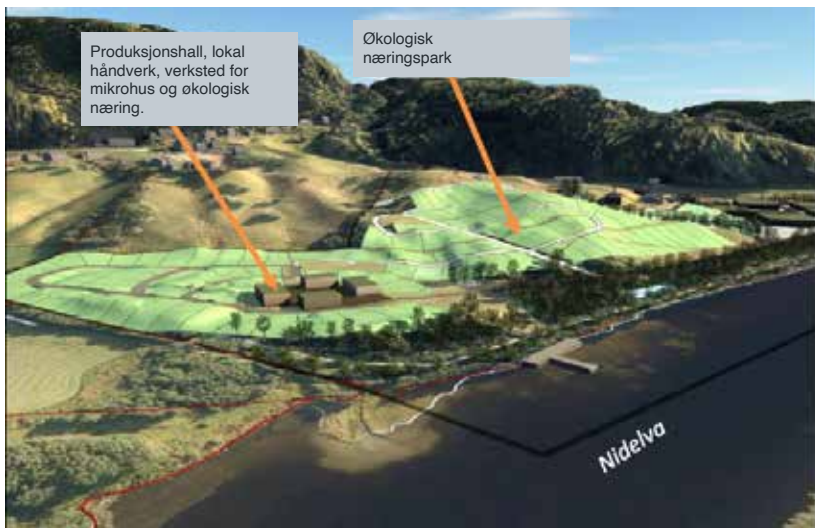




Innspill til KPA fra Nidelv næringspark.

Vedtatt planprogram legges til grunn. Næring er riktig arealformål.

Illustrasjonene viser planlagt ny næringsvirksomhet og dagens næringspark. Bolighus og kantvegetasjonen langs Nidelva bevares.

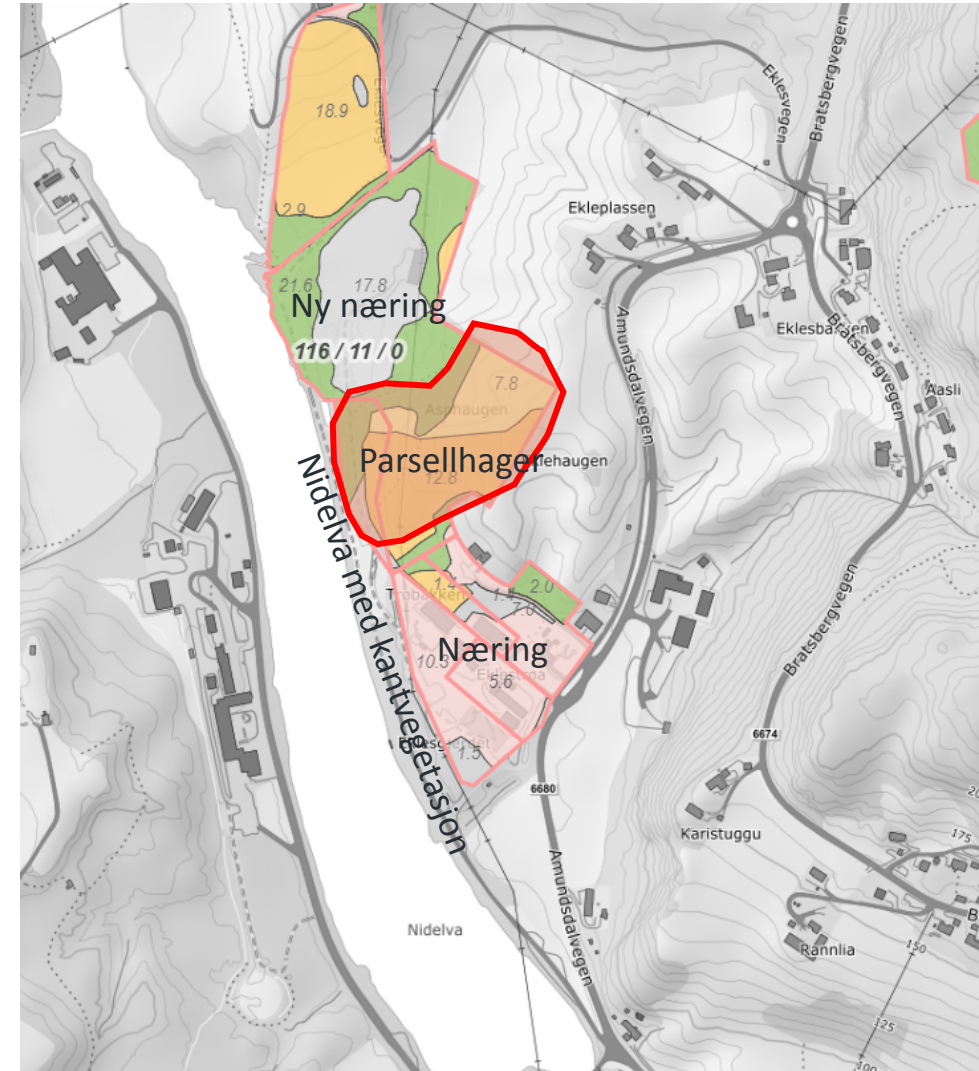




Kommentarer til innsigelser–Eklestrøen og Nidelv Næringspark

- 11 næringsbedrifter er lokalisert innenfor næringsparken i dag. Næringsarealet har felles adkomst, infrastruktur og administrasjonsbygg/ spiserom/ sosiale arealer.
- Ingen landbruksdrift eller aktivitet nord for området som inngår i Nidelv næringspark.

Matrikkelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fullyrta jord	Overfalletrta jord	Stemtsbeite	Produkt- skog	Annet markslag	Delagt. sand, vann, leie	Ikk klassifisert	Som gunnveidom
E 5005-116/3 Areal i dekar										
5005-116/3	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	13,3	0,0
5005-116/4	1 av 1	M	0,3	0,0	0,0	0,0	2,6	1,4	7,0	0,0
5005-116/5	1 av 1	M	31,4	0,0	0,0	3,6	25,5	0,9	2,3	0,0
5005-116/11	1 av 2	M	0,0	0,0	0,0	0,0	30,8	27,0	3,0	0,0
5005-116/11	2 av 2	M	13,7	0,0	0,0	7,0	23,0	18,0	3,5	0,0
5005-116/27	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	5,6	0,0
5005-116/33	1 av 1	M	1,4	0,0	0,0	0,4	0,4	0,5	1,5	0,0
5005-116/43	1 av 1	M	1,7	0,0	0,4	2,9	1,2	3,0	0,0	0,0
4005-116/7	1 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



Konsekvenser for Eklestrøen dersom området avsettes til LNFR- formål i KPA

Dagens næringsareal ved Nidelv næringspark

- Ikke mulig å sette opp nye bygg og anlegg.
- Får ikke ryddet opp i bygningsmasse og utstyr som i dag står ute.
- Alle søknader om tiltak må ha dispensasjon fra KPA og politisk behandling.
- Alt arbeid med konseptutvikling, planprogram og planoppstart bortkastet.
- Ingen utvikling
- Krevende å fortsette næringspark

Fremtidig næring i økologisk park

- Ingen aktivitet
- Området gror igjen
- Ingen er interessert i å drive landbruksvirksomhet. Området er ikke egnet.
- Kan ha parselhager, men ingen bygg og anlegg. Vanskelig å utvikle området

Boliger

- Får ikke fradeling
- Krevende med utbygging og endring i bygningsmasse





Informasjon om planområdet Eklestrøen



- Fra gammelt av: et lite gårdsbruk med noen kyr, kalver og gris, og produserte grønnsaker, potet og korn.
- 50-tallet: Drivhus for blomsterproduksjon.
- 60-tallet: Gartneri som primærnæring. Korn og beite
- 70-tallet: Kornåker til rigg og anleggsplass for utbygging av Bratsberg Kraftverk. Bekkelukking og erosjonssikring.
- 1980 anleggsgartner- og entreprenør-virksomhet. Produksjon av vekstjord frem til ca. 2010.
- 2020 -2022 Anleggsfirma Din Gårdsplass nedlagt.
- Fra 2022 og frem til nå er det Nidelven Næringspark AS som forvalter området. Eiere av denne virksomheten er grunneiere Ingun J. Haugen og Øivind Haugen.
- Området groer igjen. Interesse for beite er kraftig redusert de siste årene fordi de fleste vil ha buskappen samlet. Færre gårdsdrift med større besetninger ønsker å ha dyrene samlet.



Historikk

1969



1979





1983-85



1999





2009



2019





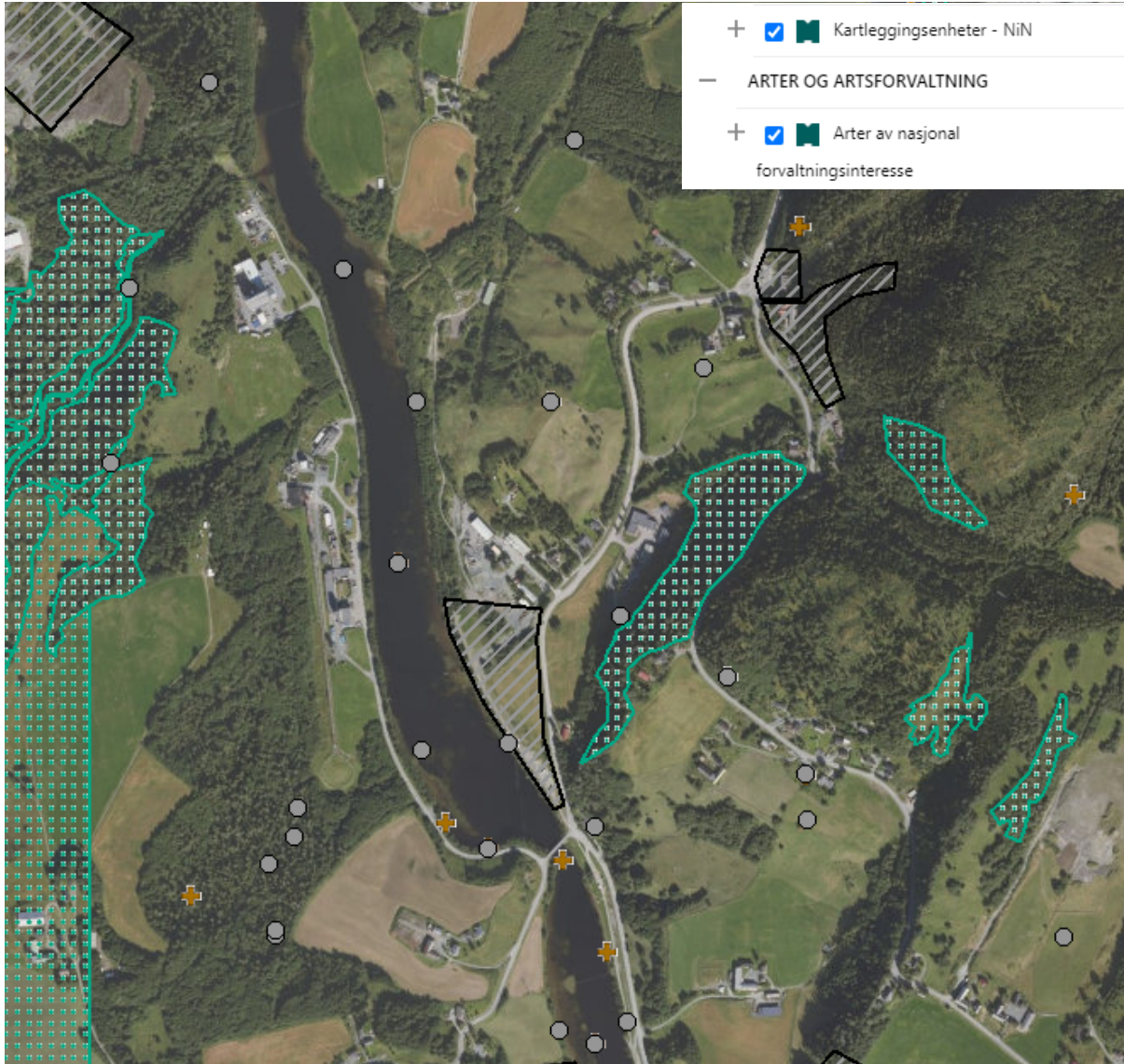
Informasjon

Naturmangfold kartlegginger gjennomføres vår 2024

Møte med Klima- og miljøenheten 30. april 2024 om naturkartlegginger og vurderinger av naturmangfold.

Det er foretatt registreringer av planområdet etter Miljødirektoratets instruks i 2020. Lokalteter ble ikke registrert i offentlige databaser, kun enkeltobjekter ble registrert.

Feltkartlegging fokusere på kantsonen langs elva og hvilken tilstand den er i.

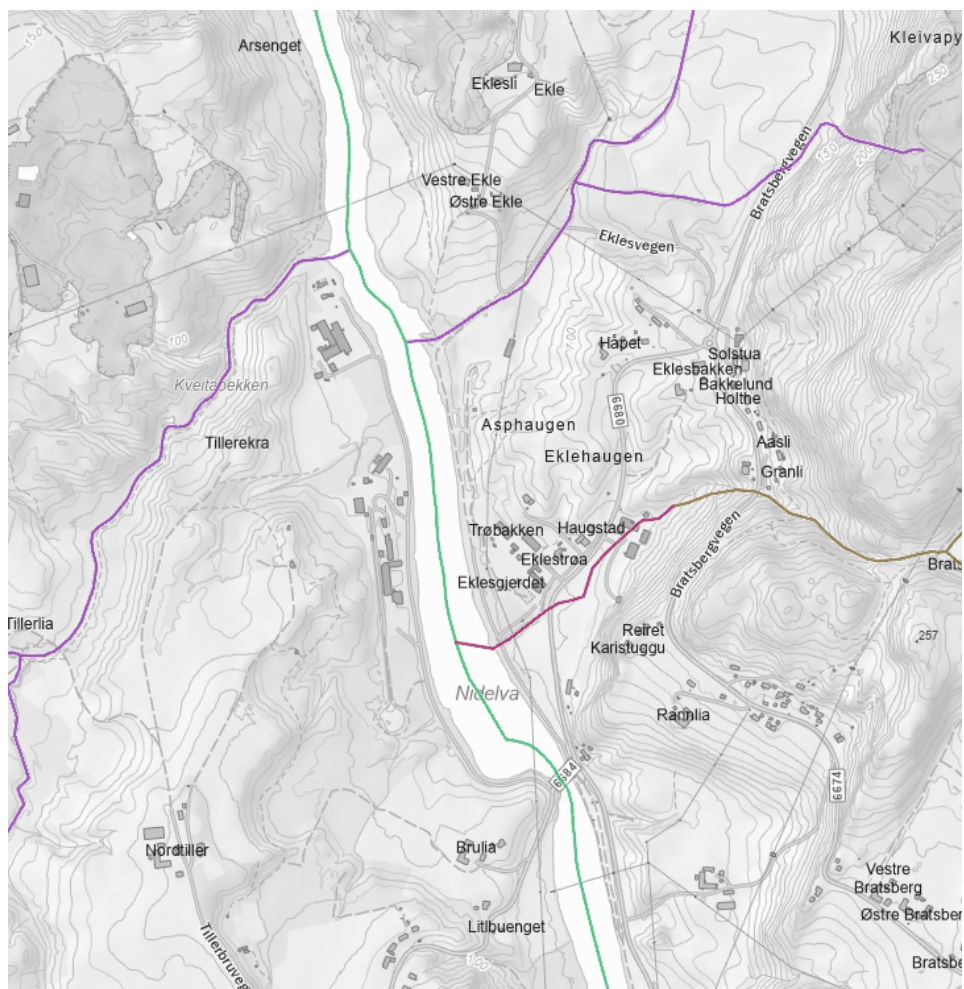




Informasjon

Vannmiljø – vurderinger – gjennomføres vår 2024

Møte med Trøndelag fylkeskommune 30. april 2024 om vurderinger av vannmiljø.



Overordnede føringer

- + Nasjonale miljømål
- + Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- + Vannforskriften
- + Vann i klimatilpasning (statlig planretningslinje)
- + Byggegrense langs vassdrag
- + Vannressursloven
- + Miljøhensyn ved vernede vassdrag
- Miljømål i regional vannforvaltningsplan

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/vannmiljo/vannmiljo-i-arealplanlegging/>

