



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Henning Larsen Arkitekter
Kobbegate 2, Postboks 9420 Torgarden
7493 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Tone Bergsmyr

Vår ref.
2023/8128
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
02.07.2023

Østre Rosten 84-88, anmodning om oppstartsmøte for igangsetting av privat planarbeid (23/11078) - anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 26.05.2023 og til møte med kommunen 26.06.2023.

Planarbeidet gjelder Østre Rosten 84, 86 og 88. Før annonsering av oppstart og høring av planprogram skal det også vurderes om nr. 82 og nr. 90 skal inngå i planavgrensningen. Disse skal da videreføres med henholdsvis formål fjernvarmeanlegg og næring. Nr. 82 vurderes tatt med for å oppdatere gjeldende regulering for dagens fjernvarmeanlegg, mens nr. 90 vurderes tatt med for bl.a. å ha mulighet til å regulere adkomst for myke trafikanter.



Foreslått planavgrensning markert med svart. Mulig utvidet planavgrensning markert med blått.

Planens navn er *Østre Rosten 84, 86 og 88*. Dersom også nr. 82 og 90 blir inkludert, er planens navn *Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90*.

Planident skal være r20230025.

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Plankonsulent er Henning Larsen ved Erik Ditlefsen, 468 96 858,
erik.ditlefsen@henninglarsen.com

Forslagsstiller er Statkraft Varme AS ved Bjørn Hølaas, 957 76 821, bjorn.holaas@statkraft.com

Kontaktpersoner på byplankontoret er
Tone Bergsmyr (saksbehandler), 475 08 607, tone.bergsmyr@trondheim.kommune.no
Bjørn Inge Melås (partner), 971 15 971, bjorn.inge.melas@trondheim.kommune.no

Kontaktperson på eierskapsenheten er Frank Grønås, 92029500,
frank.gronas@trondheim.kommune.no. Grønås var ikke til stede på oppstartsmøtet, men har vært i dialog med Statkraft Varme AS tidligere.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et karbonfangstanlegg på Østre Rosten 84. Fangstanlegget må ligge nært og tilknyttes eksisterende forbrenningsanlegg på nr. 82, og består i hovedsak av to stålkonstruksjoner for fangst og frigjøring av CO₂ (inkl. ca. 90 m høy pipe), lagertanker for komprimert CO₂, bygg for pumper og kompressorer og fyllestasjoner for tankbiler. For å ivareta sikkerhet ved en mulig lekkasje av flytende CO₂ er det tenkt etablert en 6 meter høy avgrensning bestående av jordvoll og gjerde rundt hele Østre Rosten 84.

Østre Rosten 86 er tenkt brukt som lager for fjernvarmedeler, men kan også bli inkludert som areal for å sikre nødvendige avbøtende tiltak i tilfelle en mulig lekkasje av flytende CO₂. Nr. 88 skal i utgangspunktet videreføres som næringsformål, og da som et mulig erstatningsareal for leietakerne som i dag er etablert på nr.84, men det er ønskelig å vurdere en høyere utnyttelse enn det som er der i dag.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i hovedtrekk i samsvar med føringer gitt i overordnet plan.

I gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) 2012-24 er området vist med næringsformål. Det samme gjelder forslag til ny KPA 2022-34 som er sendt til sluttbehandling, med unntak av nr. 82 i vest som er vist som annen type bebyggelse og anlegg.

Gjeldende regulering r0316 *E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen*, vedtatt 08.09.1988, regulerer området som industri. Gjeldende regulering hjemler ikke etablering av et karbonfangstanlegg, og tiltaket må derfor reguleres gjennom en ny detaljplan. Gjeldende regulering for nr.82 er r0316i *Østre Rosten 82, Heimdal varmesentral*, vedtatt 28.10.2004.

Tiltaket er en sentral del av kommunens klimaplan for å redusere CO₂-utslipp innenfor kommunens grenser.

Viktige utfordringer i planområdet

Viktige utfordringer i området er nær- og fjernvirkninger, utslipp til vann og luft, sikkerhet og utforming.

Saken er i tråd med byutviklingsstrategi for Trondheim.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Grunnforhold

Geoteknikk

Det er gjort torvdybdemålinger på området, og registrert torv i opptil 3,2 meters dybde. Det er usikkert hvor gamle målingene er. Torva er trolig skiftet ut eller drenert i forbindelse med utbygging, men dersom det fortsatt finnes torv på området må konsekvensen av fjerning/drenering gjøres rede for, både med tanke på klimapåvirkning og setninger på bygg og infrastruktur.

Utbyggingen må ikke føre til økt avrenning mot Tiller-rønningen kvikkleiresone i øst, og det bes om at det tas inn en standardbestemmelse om at geoteknisk prosjektering skal gjennomføres før tillatelse til tiltak.

Forurensning i grunnen

Eiendommen er registrert i kommunens aktsomhetskart over forurenset grunn med mistanke om forurensning på grunn av salg av batterier og akkumulatorer. Følgende standardbestemmelse må derfor være med: *Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.*

Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det sendes inn sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonteknisk norm". Det tillates ikke etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

Se vedlegg for utdypende informasjon om vann og avløp.

Klima

Det oppfordres til å dokumentere klimakonsekvenser av oppføring av nye bygninger som følge av planforslaget, samt relevante alternativer, gjennom klimagassberegninger. Klimagassberegninger bør baseres på NS 3720. Ombrukspotensialet til eksisterende bygningsmasse bør kartlegges allerede i planfasen.

Ifølge klimaprofil for tidligere Sør-Trøndelag beregnes årsnedbøren til å øke med 20 %. Videre heter det at "Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og

hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning”.

Hendelsene i pkt. 9 (spesielt nedbøruitsatt) og pkt. 10 (overvann/vanninntrenging) i sjekkliste for ROS-analyse anses derfor som aktuelle å ta med videre.

Barn og unge

Det er mange barn og unge som frekventerer i området (boligfelt i øst, Tildra barnehage, Hårstad skole samt Tiller idrettspark som er under planlegging i sør). Planarbeidet må koordineres med planarbeidet for Tiller idrettspark i sør, og sikkerhetsavstand, voll og gjerder må løses på egen tomt. Som følge av tungtransporten inn til anlegget må det sikres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser både inn til og internt i området. Det er også viktig med en god og forutsigbar plan for gjennomføring av anleggsvirksomheten, herunder rigg og anleggstrafikk, som ivaretar gode gang- og sykkelforbindelser og trygg ferdsel for myke trafikanter i anleggsperioden.

Trafikk

Dersom planområdet utvides til også å omfatte Østre Rosten 82, må det sikres plass til framtidig hovedsykkelveg mellom dagens forbrenningsanlegg og E6. Det bør også sikres plass til utvidelse av dagens gang- og sykkelveg på vestsiden av Østre Rosten til sykkelveg med fortau (3,5 m + 2,5 m + trafikkdeler).

Eksisterende rundsnuplass i avkjørselen fra Østre Rosten må erstattes, slik at naboenes virksomheter fortsatt kan snu. Det må også redegjøres for antall ansatte for det nye tiltaket, og hvordan de kommer seg til arbeid med buss, sykkel og gange.

Utforming

Planområdet er et viktig område, som en del av innfartsåren til Trondheim sørfra. Det er derfor viktig at det utformes bestemmelser som sikrer arkitektoniske kvaliteter, slik det eksisterende fjernvarmeanlegget allerede har. Fjernvarmeanlegget har lagt vekt på industriarkitektur som det nye tiltaket bør videreføre.

Det anbefales å beplante med bytrær langs gang- og sykkelvegen i sør for å tydeliggjøre dette som et byrom og som en forbindelse på tvers av E6. Det bør også ses på muligheten for å beholde/etablere vegetasjon mot Østre Rosten.

Videreføring av næringsareal

Østre Rosten 88 og muligens også deler av 86, er tenkt videreført som næringsareal i tråd med KPA.

For rammene rundt næringsbebyggelse som reguleres på nytt, bør det legges til rette for en høy utnyttelse og lav parkeringsdekning, nærmere fastsatt ut fra en konkret faglig begrunnelse. Kommunen gjør oppmerksom på at det kan komme endringer i overordnede føringer gjennom pågående revisjon av KPA.

Annet

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide plan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen, samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3.

Planprogram og konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning viser til karbonfangstanlegg i vedlegg I punkt 22. Det planlagte anlegget er imidlertid ikke tenkt for geologisk lagring på stedet. CO2 stammer heller ikke fra et anlegg som ellers faller inn under vedlegg I. I vedlegg II ligger det henvisning til anlegg med oppsamling av CO2 fra anlegg med sikte på geologisk lagring i punkt 3.j. Her vises det til vedlegg I punkt 22. Selv om tiltak omfattes av vedlegg II, utløses krav om konsekvensutredning bare dersom tiltaket i tillegg er vurdert å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tiltaket faller ikke helt klart under ett bestemt punkt, men byplankontoret vurderer likevel at anlegget utløser krav til konsekvensutredning. Det er noe uklart om reglene for planprogram gjelder, men det bør likevel utarbeides et planprogram for å sikre at saken blir godt nok utredet og det blir sikret god medvirkning. Dette er særlig viktig i en så kompleks sak med store nabointeresser.

Relevante KU-tema er

- landskap (nær- og fjernvirkninger)
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp og forurensning av vann og grunn)
- beredskap og ulykkesrisiko (sikkerhet)

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransport må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og

Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkludert trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Følgende tema skal vurderes tatt med i analysen:

- naturrelatert risiko (herunder klimaendringer slik at det også tas hensyn til framtidig situasjon)
 - masseras/skred
 - spesielt nedbørsutsatt
 - overvann/vanninntrenging
- virksomhetsrelatert risiko
 - håndtering av farlige stoffer
 - storbrann
- beredskapsrelatert risiko
 - slukkevannskapasitet/vanndrykk
 - manglende avløpskapasitet
- infrastruktur og sosial infrastruktur
 - vannledninger
 - spillvannsledninger
 - overvannsledninger
 - kraftforsyning
 - veger
- støy og forurensning
 - akutt forurensning
 - forurenset grunn/rivingsmasser
 - forurensning i sjø/vassdrag
 - støy og støv fra trafikk -permanent situasjon
 - støy og støv fra industri
 - forurensning fra avrenning
 - avfallsbehandling
 - farlige stoffer og spesialavfall
 - risikofylt industri
 - støv, støy eller forurensning fra andre kilder
- sårbare objekter/områder
 - barns leke- og oppholdsareal
 - friluftsområder
 - kulturminner/kulturmiljøer

- uønsket flora/fauna
- drikkevannskilder
- andre forhold
 - ulykker ved anleggsgjennomføring
 - trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
 - påkjørsel av myke trafikanter og trafikkulykker i anleggsfase

Endelige tema som skal inkluderes i ROS-analysen vil bli fastsatt i forbindelse med utarbeidelsen av planprogrammet. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordres til å bruke et klart og brukervennlig språk, jamfør prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge en plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se www.tbirt.no under Forskrifter og veiledninger.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak av 02.09.2021](#).

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer, samt til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste. Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Byplankontoret anbefaler at plankonsulent/forslagsstiller holder et åpent informasjonsmøte med naboer og andre berørte. Møtet bør fortrinnsvis annonseres senest samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Tone Bergsmyr
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Tegninger

Utfylt liste med krav til komplett materiale

Adresseliste for samrådsparter

Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Statkraft Varme AS

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag