

Økonomiske konsekvenser ved fjerning av avfallsdeponi

7.3.2022

Utbygger viser til rapporter fra eksperter på miljøgeologi, henholdsvis Multiconsult, DMR samt veileder M-1780 fra Miljødirektoratet, som alle redegjør godt for hvordan man etablerer boliger og andre formål på og ved deponi, forutsatt at det gjennomføres forebyggende tiltak og etableres gode kontrollrutiner for oppfølging av gassene.

Tiltakene er i stor grad de samme som likevel må utføres mot radon. Det er ikke avdekket helsefarlige gasser på eiendommen. En eventuell fjerning av massene gjøres altså kun av *psykososiale årsaker* ved å bo på et deponi.

Det er to muligheter i forbindelse med utbygging av Haakon VIIs gate 25

1. Deponimassene blir liggende i ro, det bygges oppå med nødvendige bygningsmessige og tekniske tiltak, og kontrollsystemer for oppfølging etableres.
2. Deponimassene direkte under boligene fjernes. Under rene næringsbygg blir massene liggende i ro.

Nedenfor følger en kort redegjørelse for mengder som underlag for evt. fjerning av deponimasser:

Fjerning av deponimasser er ønskelig for gjennomføring av en del av kommunens vann- og avløpsledninger gjennom planområdet.

Beregningene nedenfor baserer seg dermed på at massene til og med Peder Falcks vei fjernes, dvs. til og med massene under kommunens vann- og avløpsledninger som skal gå gjennom området (omlegging av Ranheimsledningen).

Massene vest for Peder Falcks veg blir liggende. For mer teknisk utfyllende informasjon om hvordan dette gjøres, henvises det til de 3 miljørapportene som følger plansaken.

Multiconsult har foretatt en rekke boringer og analyser av omfanget av deponiet*, det er dette som er underlag for *estimatet* som følger:

Utredning av økonomiske konsekvenser

Estimert mengde avfallsmasser: 25.000 fm³

Estimert merkostnad for fjerning av avfallsmasser: 70-100 mill. eks. mva., avhengig av kvaliteten på massene.

Dette er håndterbart innenfor rammene av en slik utbygging som planforslaget legger opp til. Det kan inngås private avtaler om at utbygger dekker dette, hvis så fremt summen av alle rekkefølgekrav ikke blir for tyngende.

Basert på en total utnyttelse på 68 000 m² regulert BRA (uavhengig av formål) utgjør dette per m² regulert BRA:

fra kr. 1029,- til kr. 1470,- eks. mva. /m²

Basert på et salgbart areal bolig på 35 000 m² SBRA, utgjør dette per m² S-BRA bolig:

fra kr. 2000,- til - 2857,- eks. mva.

Vi ønsker å få bygget idrettshall, stasjonært avfallsanlegg og næring under bakken, i tillegg til parkering mv. for å utnytte volumet etter fjerning av massene.

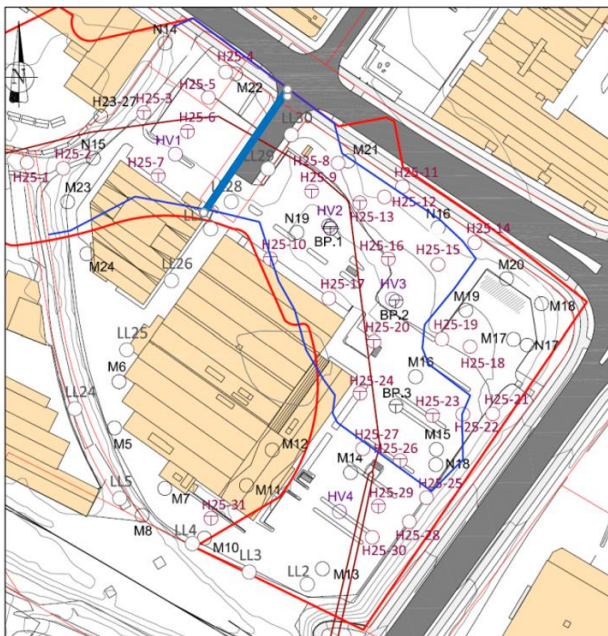
V-POR-avtale

For at kommunens usikkerhet vedrørende kostnader knyttet til bygging på avfallsdeponi skal kunne lukkes, foreslår utbygger at kommunen inngår V-POR-avtale med utbygger parallelt med at regulerings-saken behandles.

Utbygger er kjent med at denne type avtale benyttes i forbindelse med Campus-utbyggingen.

En VPOR-avtale vil i tillegg avklare omfanget på nødvendig infrastruktur og dermed redusere utbyggers økonomiske usikkerhet knyttet til gjennomføring.

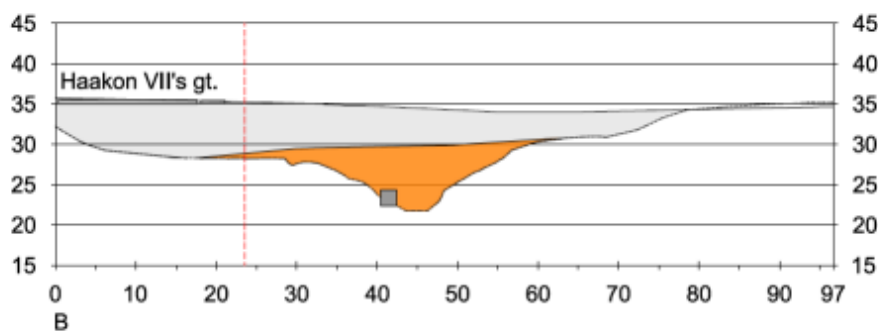
***Deponiets utstrekning**



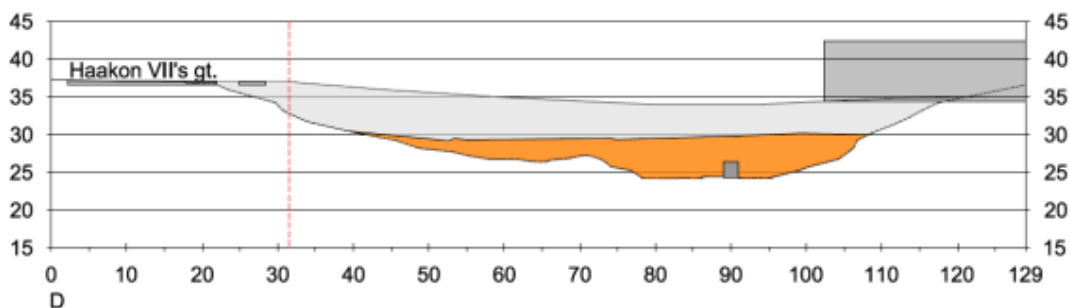
Figur 30 Tegning som viser kartlagt avgrensning av deponiet basert på utførte undersøkelser fra til og med 202 (blå strek). Avgrensningen i Trondheim kommunes aksomhetskart er vist med rød strek. I figuren vises også kulverten som går gjennom området (burgunder strek), samt prøvepunkter.

Utstrekningen til deponiet er på denne tomte er påvist å være *mindre* enn det som framgår i Trondheim kommunes aktsomhetskart, ref. figur ovenfor hentet fra planens Vedlegg 22 Miljøgeologirapport 1. Blå strek viser kartlagt utstrekning. Ved fjerning av masser, fjernes massene øst for tykk, blå strek.

Basert på de historiske kartene over området før bekkedalen ble gjenfylt, antas mektigheten av de avfallsholdige massene å være opp til ca. 8 meter sentralt i den tidligere bekkedalen, med avtakende mektighet ut til hver side for denne. Fjerning av disse massene forutsetter bortgravning av overliggende 5-6 meter med i hovedsak rene, mineralske masser (leire), oppstøttingstiltak (spunt), samt tiltak for å sikre opprettholdelse av grunnvannsnivået i nedstrøms arealer. Figurene nedenfor viser et snitt av deponiet, med dagens Meny-bygg til høyre. For flere slike snitt, se Vedlegg 24 Multiconsults rapport Miljøgeologi nummer 3.



Figur 14 Profil B. I tegningen vises plassering av Haakon VII's gate inkludert gang- og sykkelveg (til venstre). Øvre linje er terreng basert på dagens kartgrunnlag fra Trondheim kommune. Lys grå skravur er registrerte mineralske fyllmasser (grus/sand/leire) og oransje skravur er registrerte avfallsholdige masser. Nedre grense av mineralske fyllmasser og avfall er basert på gamle kotekart. Grå firkant er Ladekulverten. Tomtegrense er vist med rød stiplet linje.



Figur 16 Profil D. I tegningen vises plassering av Haakon VII's gate inkludert gang- og sykkelveg (til venstre) og hovedbygget (til høyre). Øvre linje er terreng basert på dagens kartgrunnlag for Trondheim kommune. Lys grå skravur er registrerte mineralske fyllmasser (grus/sand/leire) og oransje skravur er registrert avfallsholdige masser. Nedre grense av mineralske fyllmasser og avfall er basert på gamle kotekart. Grå firkant er Ladekulverten. Tomtegrense er vist med rød stiplet linje.

For tiltakshaver/utbygger Haakon VII's gate 25 AS (Frost Eiendom AS)
Gunn Kristin Mebust Åsegård