

NOTAT

Oppdrag	Elgeseter gate 26, Trondheim	Dokumentkode	10243949-RIGm-NOT-001
Emne	Miljøgeologisk vurdering av eiendom med gnr/bnr 404/354 og 404/355	Tilgjengelighet	Åpen
Oppdragsgiver	Villaservice Vips AS	Oppdragsleder	Håvard Tømmerdal
Kontaktperson	Oddhild Fausa	Utarbeidet av	Morten Heistad
Kopi		Ansvarlig enhet	10234012 Miljørådgivning Midt

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Villaservice Vips AS planlegger å oppføre en ny boligblokk i Elgeseter gate 26. Dette omfatter eiendom med gnr/bnr. 404/354 og 404/355. I den forbindelse er Multiconsult Norge AS engasjert for å gjøre en miljøgeologisk vurdering av mulig forurensingssituasjon (en «fase 1 undersøkelse») på det planlagte utbyggingsområdet.

Foreliggende notat inneholder en historisk kildekartlegging med beskrivelse av planområdet og historisk oversikt, innhenting av eksisterende datagrunnlag fra eiendommer og naboeiendommer, samt en vurdering av mistanke om forurensning i grunnen på eiendommen.

1.2 Regelverk

Forurensningsforskriftens kapittel 2, «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider», angir i § 2-4 at «Tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser (...)».

Tiltakshaver har følgelig ansvar for i første omgang å avklare om det er mistanke om at området er forurenset, og dernest utføre fysiske undersøkelser for å avklare dette.

1.3 Planlagt utbygging

Prosjektet er i en reguleringsfase hvor det utarbeides grunnlag til en reguleringsplan. Det aktuelle området omfatter eiendommer med gnr/bnr. 404/354 og 404/355 og det planlagte tiltaksområdet er på ca. 1000m². Det foreligger to ulike forslag til utforming av ny boligblokk, som begge har samme fotavtrykk og utstrekning av tiltaksområde. Bygget er planlagt å inneholde 8 etasjer på det høyeste og med en kjelleretasje for boder og sykkelparkering.

Plassering av de to vurderte eiendommen er vist i Figur 1.

I Figur 2 og Figur 3 er henholdsvis forslag til skisse av området for utbygging og snitt-tegning av bygning presentert.

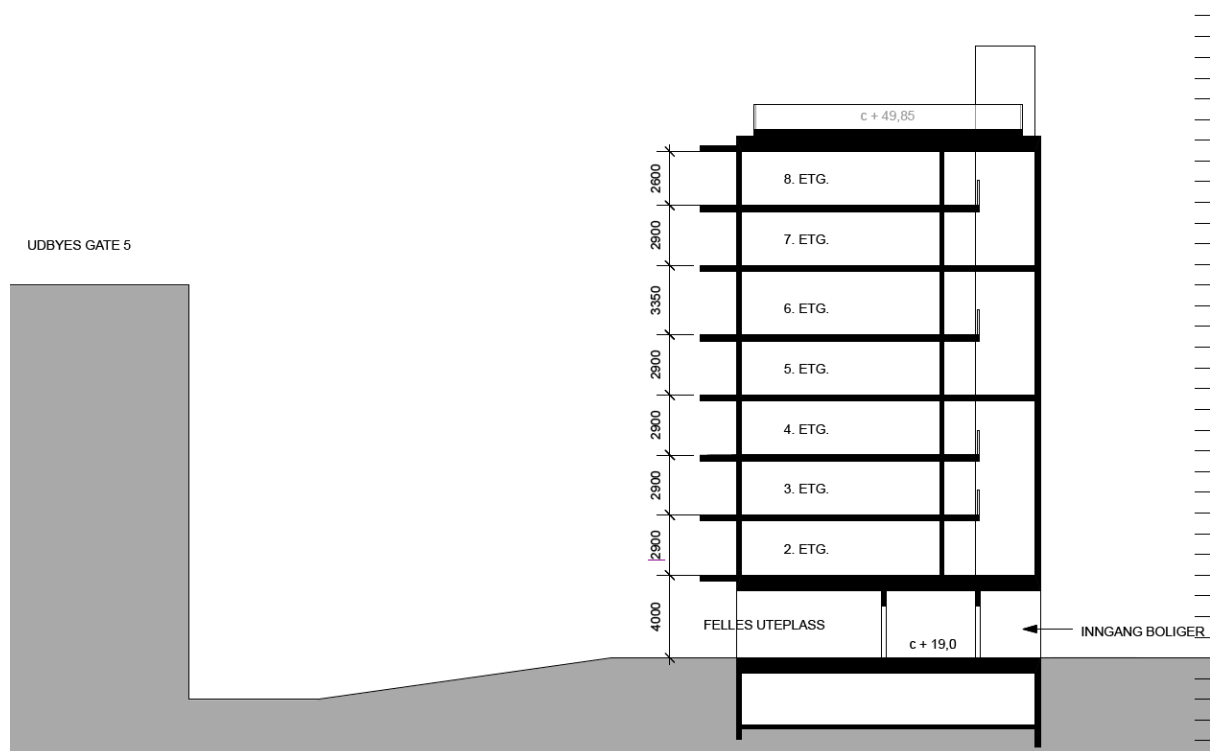
00	24.03.2022	Miljøgeologisk vurdering	Morten Heistad	Elisabeth L. Rabben	Elisabeth L. Rabben
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



Figur 1 Kartutsnitt som viser de vurderte eiendommene (kilde: Trondheim kommunes kartløsning)



Figur 2 Utsnitt av skisse for planlagt utbygging. Kilde: oversendt fra oppdragsgiver.



Figur 3 Snitt A-A av Elgeseter gate 26. Utarbeidet av Arkitektkontoret Odd Thommesen AS, dato er ikke oppgitt på tegning.

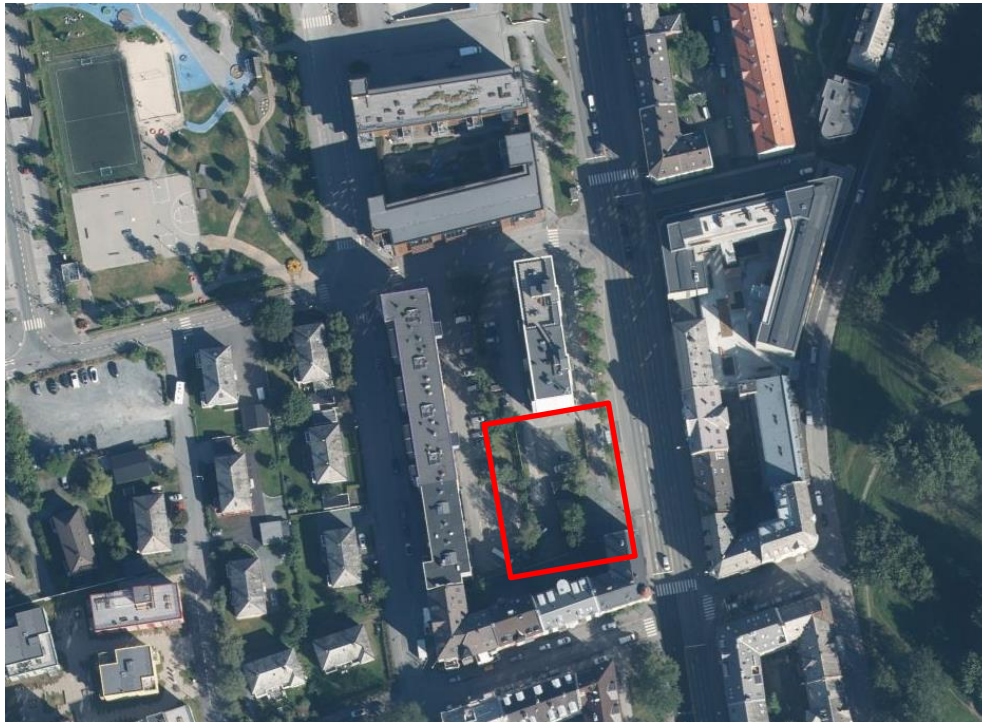
1.4 Områdebeskrivelse

Elgeseter gate 26 ligger rett sør for Trondheim sentrum. Elgeseter gate, er hovedutfartsåre i sørlig retning ut fra sentrum, og er svært trafikkert. Området er hovedsakelig preget av boligblokker, samt noe butikk/næringslokaler. Omtrent 200 meter nord for eiendommen ligger en nedlagt bensinstasjon.

Oversikt over eiendommens plassering i Trondheim er vist i Figur 4, og flyfoto av eiendommen fra 2021 er vist i Figur 5.



Figur 4 Områdets plassering i Trondheim indikert med markør. Kilde Norgeskart.no, hentet 17.03.2022.



Figur 5 Flyfoto av området fra 2021. Omtrentlig plassering av tiltaksområdet er innenfor rød markering. Kilde Norgeskart.no, hentet 17.03.2022.

2 Historikk

Historiske foto viser at området har vært bebygd, trolig fra starten av 1800-tallet. Det må antas at denne bebyggelsen er revet og erstattet med ny, trolig i flere omganger.

Dagens bebyggelse ser ut til å ha vært oppført rundt 1964. I nyere tid ser det ut til å ha vært liten endring på eiendommene, men på naboeiendommer, spesielt i nord, er oppført flere nye bygg.

Ut fra historiske flyfoto ser det ikke ut til at området har blitt benyttet til annen arealbruk enn bolig.

Flyfotoer fra 1937 og fram til 2014 er vist i Figur 6- Figur 11. Dagens situasjon er vist i flyfoto fra 2021 i Figur 5.



Figur 6 Flyfoto fra 1937. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.



Figur 7 Flyfoto fra 1947. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.



Figur 8 Flyfoto fra 1957. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.



Figur 9 Flyfoto fra 1964. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.



Figur 10 Flyfoto fra 1999. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.



Figur 11 Flyfoto fra 2014. Planlagt utbyggingsområde er marker med rød omramming. Kilde: Geodata AS.

3 Grunnforhold og grunnlagsdata

For å vurdere grunnforholdene og mistanke om forurenset grunn på eiendommene er følgende databaser og grunnlagsdata vurdert:

3.1 Miljødirektoratets grunnforurensingsdatabase

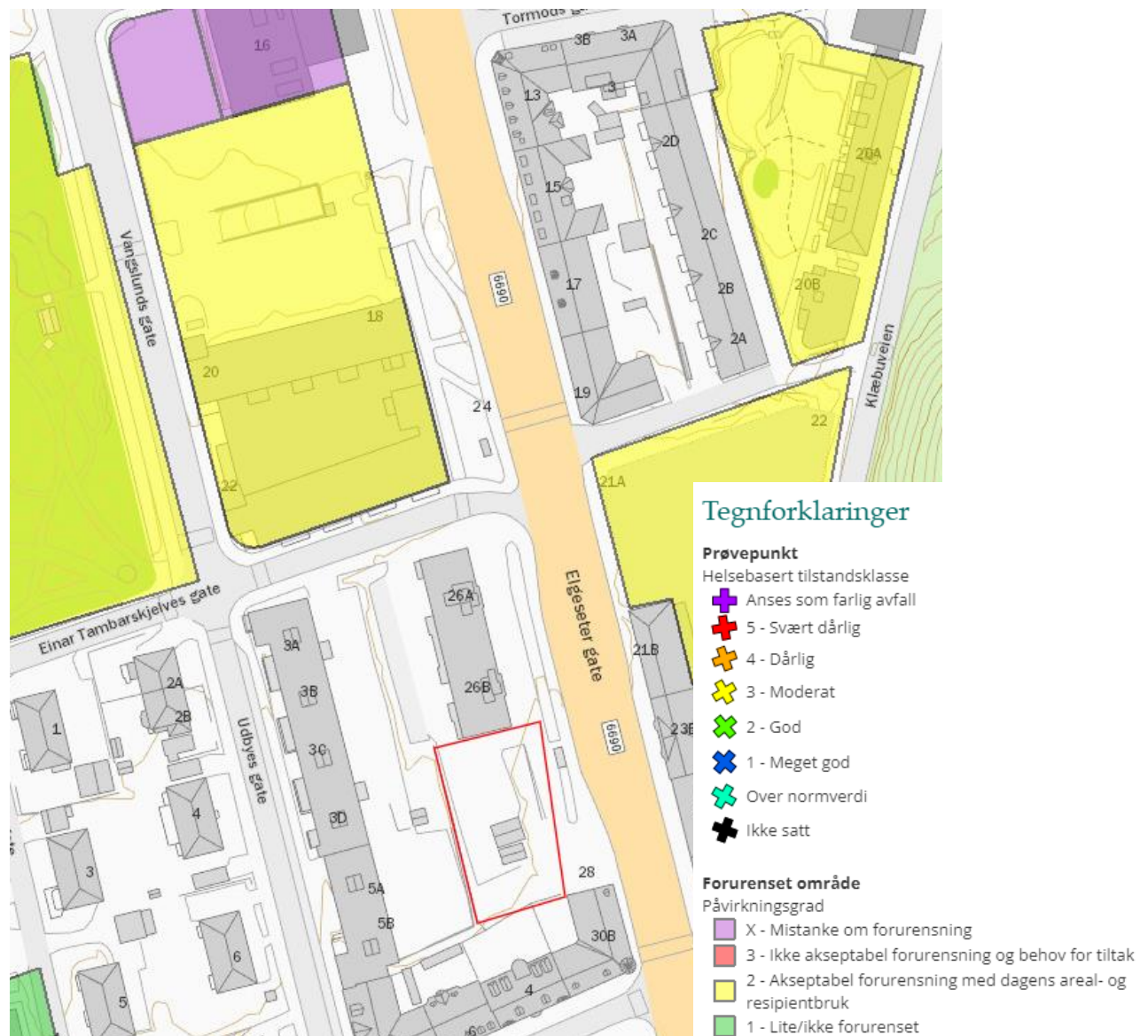
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase gir en oversikt over eiendommer hvor det er mistanke om eller påvist forurenset grunn.

Et utsnitt fra Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase er presentert i Figur 12.

Det er ikke registrert utførte undersøkelser på det aktuelle området tidligere.

Det er imidlertid utført miljøgeologiske undersøkelser på flere naboeiendommer.

- **Elgesetergate 16-18.** I perioden 2010-2014 utførte Multiconsult undersøkelser og oppfølging av gravearbeider i forbindelse med oppføring av nærings- og boligbygg i Udbyes gate 1. Her ble det påvist og håndtert forurensede masser i tilstandsklasse 2 og 3. De forurensede massene er gjenbrukt i prosjektet. Arbeidene er beskrevet i Multiconsult-rapport 415814-RIGm-RAP-001 «Udbyes gate 1- Sluttrapport forurenset grunn», datert 24.mars 2014.
- **Elgeseter gate 21.** I 2020 utførte Rambøll undersøkelser og oppfølging av gravearbeider i forbindelse med oppføring av leilighets- og næringsbygg i Elgeseter gate 21. Eiendommen var tidligere benyttet som bensinstasjon. Etter utførte tiltaksarbeider er det påvist gjenliggende masser i tilstandsklasse 2 og 3 på eiendommen. Rambøll vurderer at det er lite sannsynlig at det ligger igjen betydelig mengder forurensede masser på eiendommen, jfr. Rambøll- rapport 1350035695-1593-360 Campus «Sluttrapport forurenset grunn», datert 19.april 2020.



Figur 12 Utsnitt fra Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Hentet 17.03.2022. Omtrentlig område for ny boligblokk er innenfor rød markering.

3.2 Trondheim kommunes aktsomhetskart

Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn er en kartløsning som viser eiendommer i Trondheim hvor det er påvist forurenset grunn eller tidligere har vært virksomhet som kan ha medført forurensning i grunnen.

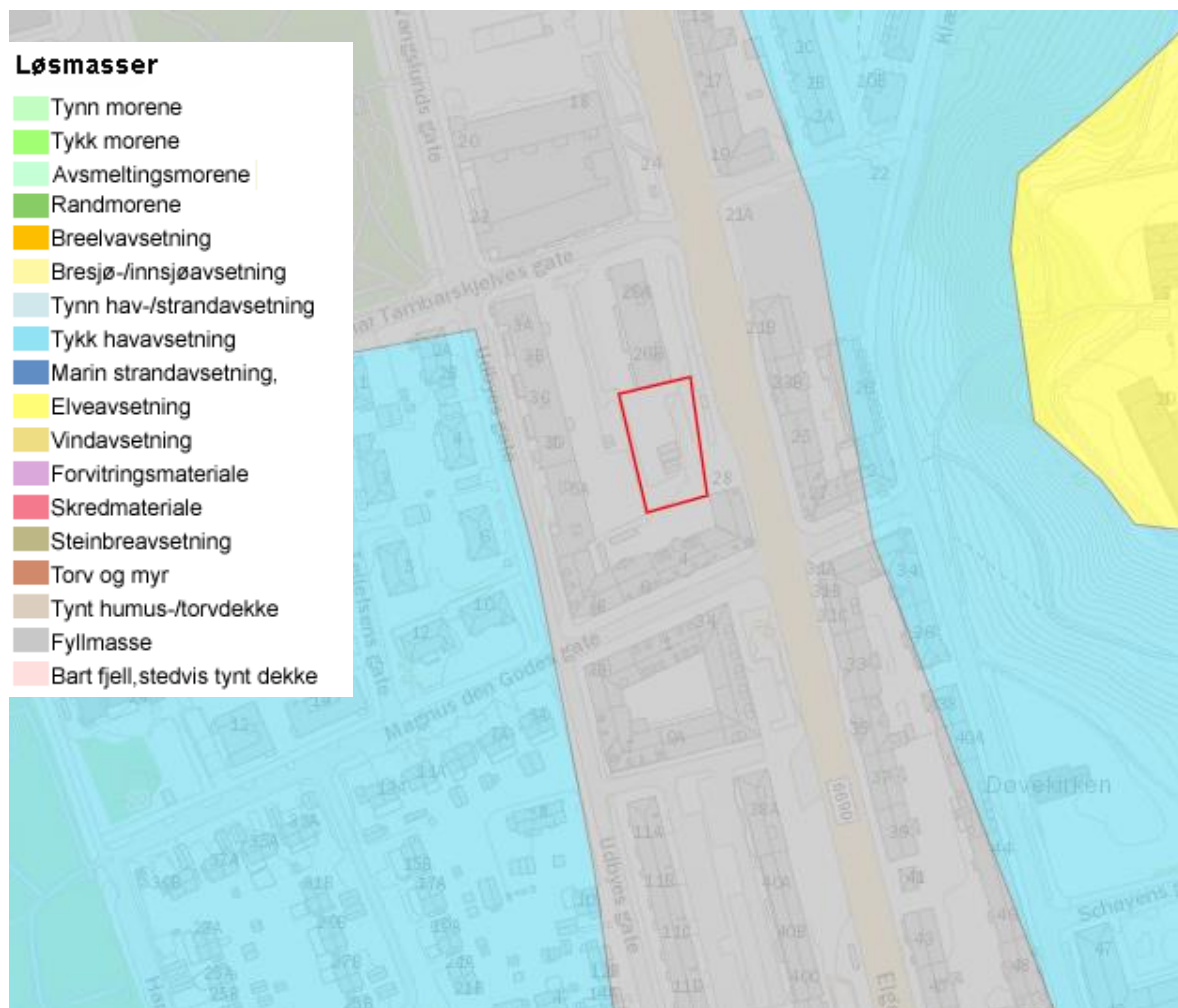
De vurderte eiendommene er ikke registrert i Trondheim kommunes aktsomhetskart for forurenset grunn. Det foreligger derfor ingen spesiell mistanke om at det har vært virksomhet på eiendommen som har medført forurensning i grunnen.

3.3 NGU løsmassekart

Ihht. NGUs løsmassedatabase ligger eiendommen på et område med fyllmasser. Det er nærliggende områder med tykk havavsetning og noen områder med elveavsetning. Mektigheten til fyllmasselaget og hva det består av er ukjent.

Erfaringsmessig består store deler av Trondheim sentrum av tilførte fyllmasser, hvor en del av disse må antas å kunne være lavforurensede.

Utsnitt fra løsmasserkart, med den undersøkte området marker med rød innramming er vist i Figur 13.



Figur 13 Utsnitt fra NGU sin løsmassedatabase.

4 Vurdering av mistanke om forurensning på eiendommene

De vurderte eiendommene ligger sentralt i Trondheim, i et eldre bolig- og næringsområde like ved en trafikkert veg.

Historiske flyfoto viser at det har vært aktivitet på eiendommen gjennom mange år, og det har vært revet og satt opp nye bygg på eiendommen.

Nærmeste sårbare resipient vurderes å være Nidelva. Ca. 500m vest for eiendommene.

Det foreligger ikke mistanke om at det har vært forurensende virksomhet på eiendommen, men det er ikke utført miljøgeologiske undersøkelser på eiendommen som kan bekrefte/avkrefte dette.

Det er flere potensielle kilder til forurensning i nærområdet, som nærliggende veg, byggeprosjekter, og bensinstasjonsdrift. Det er i tillegg registrert mistanke om, eller påvist, forurensning på naboeiendommer til de vurderte eiendommene.

Den største vurderte kilden til forurensning på området er via tilførte fyllmasser. Ihht. NGUs løsmassekart består hele området av fyllmasser. I henhold til undersøkelser utført på naboeiendommer, samt mange års erfaringer med undersøkelser på tilsvarende eiendommer, så må deler av fyllmassene på området forventes å være lavforurensede.

Planforslaget innebærer terrenginngrep, med oppgraving og sannsynligvis transport av masser ut av prosjektområdet. Slike terrenginngrep kan føre til ukontrollert spredning av forurensning, dersom inngrepene gjøres i masser som inneholder forurensning eller avfall. Spredning kan oppstå både lokalt, som følge av mobilisering og utvasking av forurensninger fra massene, men primært ved at masser graves opp og transporteres bort, ukontrollert.

Hensynet til potensielt forurenset grunn vurderes ivaretatt gjennom å sette inn følgende bestemmelse til reguleringsplanen:

«Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider må det utføres undersøkelser som avklarer om grunnen på området inneholder forurensning. Dersom det påtreffes forurensning i grunnen, må det utarbeides en tiltaksplan i tråd med Forurensningsforskriftens kapittel 2. Denne må godkjennes av Miljøenheten i Trondheim kommune.»