



Fagnotat

Vår ref.
2023/8128

Vår dato
28.11.2024

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90, r20230025, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for karbonfangstanlegg inntil eksisterende fjernvarmeanlegg på Heimdal, i hovedsak på Østre Rosten 84 og 86. Østre Rosten 82 videreføres som fjernvarmeanlegg. Østre Rosten 88 og 90 tenkes videreutviklet som næringsformål.

Spesielle forhold som er vektlagt i planen er høyder på ny bebyggelse, høyder og utforming av voll og skjerming, samt underformål innenfor næringseiendommene Østre Rosten 88 og 90.

Byplankontoret anbefaler planforslaget lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Før sluttbehandling anbefales det å vurdere krav om etablering av fortau langs internvegen Østre Rosten, og å ta inn et bestemmelsesområde for snarveg innenfor F/12 på plankartet.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Henning Larsen med bistand fra Rambøll som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Statkraft.

Komplett planforslag forelå 20.08.2024, med senere suppleringer til og med 22.10.2024.

2. Beskrivelse av planforslaget

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Tiller sør i Trondheim, og er på ca. 58 dekar. Området består av Statkrafts fjernvarmeanlegg i vest (Østre Rosten 82) og eksisterende næringsområder langs Østre Rosten i øst (Østre Rosten 84, 86, 88 og 90).



Oversiktskart



Dagens arealbruk

Planforslaget

Planen legger til rette for etablering av karbonfangstanlegg på Østre Rosten 84 og 86, mens Østre Rosten 82 videreføres som fjernvarmeanlegg. Karbonfangstanlegget er et selvstendig prosessanlegg som integreres med det eksisterende fjernvarmeanlegget ved hovedsakelig å ta røykgass fra eksisterende anlegg. På grunn av teknologiutviklingen til oppsettet for karbonfangstanlegget er ikke endelig plassering av komponentene landet. I plankartet er energianlegget delt opp i tre felt (EA1-EA3) for å skille maksimal tillatt byggehøyde. De høyeste komponentene, inkludert en ny skorstein/pipe på maksimum 105 meter, tillates etablert innenfor EA1 nærmest fjernvarmeanlegget (FVA) i vest. Plassering av ny skorstein i EA1 er ikke fastsatt med eksakt plassering i plankart, men har tillatt høyde i bestemmelser. Ny bebyggelse skal ha arkitektoniske kvaliteter som samsvarer med industriarkitekturen på dagens fjernvarmeanlegg.

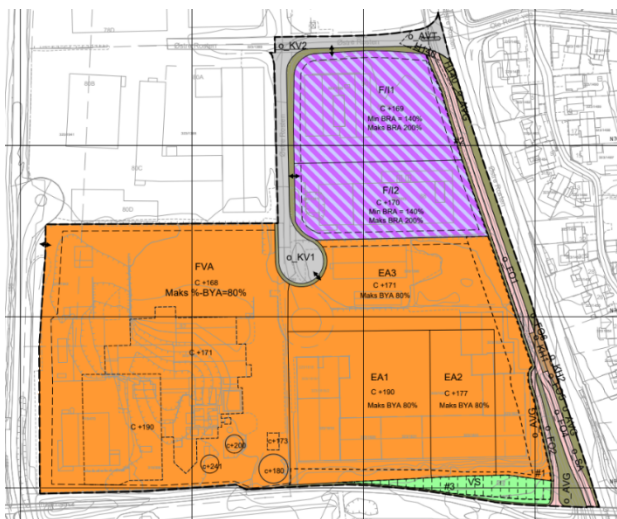
Østre Rosten 88 og 90 reguleres til kombinert formål forretning og industri. Det tillates en maksimal byggehøyde på 16 m, mens utnyttelsen skal være 140-200 % BRA. Innenfor F/12 skal det etableres en snarveg mellom kollektivholdeplass ved Østre Rosten i øst og internveg i vest.

I tillegg regulerer planen forskjellige samferdselsanlegg og vegetasjonsskjerm.

Vegetasjonsskjermen består av en voll med mur/gjerde med en samlet maks høyde på 6 m.

Skjermen skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 på Østre Rosten 84 og 86, og har som formål å skjerme omgivelsene ved en utilsiktet CO₂-lekkasje.

Spesielle forhold som er vektlagt i planen er høyder på ny bebyggelse, høyder og utforming av voll og skjerming, samt underformål innenfor næringseiendommene Østre Rosten 88 og 90.



Forslag plankart



Forslag illustrasjonsplan

Vesentlige virkninger

Det er utarbeidet konsekvensutredninger (KU) for temaene landskap, naturmangfold, luftforurensning, klimagassutslipp og støy. Det er konkludert med at tiltaket vil ha ubetydelig konsekvens for naturmangfold, landskap, støy og luftforurensning, mens for klimagassutslipp vil etablering av karbonfangstanlegg gi stor/svært stor reduksjon i utslipp.

Ny bebyggelse vil påvirke solforholdene i området noe, og da særlig etablering av ny skorstein som vil kaste skygger på nabobebyggelse i øst. Dette gjelder særlig om våren og høsten hvor solen er lav. Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Med utgangspunkt i eksisterende kunnskap er det også stilt krav om tiltaksplan for forurenset grunn, eventuelt dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

ÅDT i Kommunal veg 8 vil øke fra 300 til 375 ÅDT når karbonfangstanlegget etableres. Trafikken i internveg Østre Rosten vil reduseres fra 600 til 400 ÅDT i sørgående arm, og øke fra 1300 til 1700 ÅDT i sidearm til Østre Rosten hovedveg. Årsaken til dette er at trafikken til Østre Rosten 84 og 86 stenges fra internvegen, mens det legges til rette for en høyere utnyttelse innenfor Østre Rosten 88 og 90 enn de har i dag.



3D-modell sett fra sør

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- i tråd med tiltak for klimanøytralitet beskrevet i kommunedelplan for energi og klima 2024-2030
- etablering av karbonfangstanlegg vil fjerne 1/4 av kommunens CO₂-utslipp
- regulerer en høyere utnyttelse på næringstomtene nr. 88 og 90
- regulerer en snarveg mellom Østre Rosten i øst og internveg i vest

Argumenter mot planforslaget:

- etablering av skorstein på maksimum 105 meter som vil gi noe skygge til boligområde i øst
- vil gi mer trafikk langs Kommunal veg 8 i vest
- sikrer ikke opparbeidelse av andre løsninger for gående og syklende enn snarvegen fra Østre Rosten

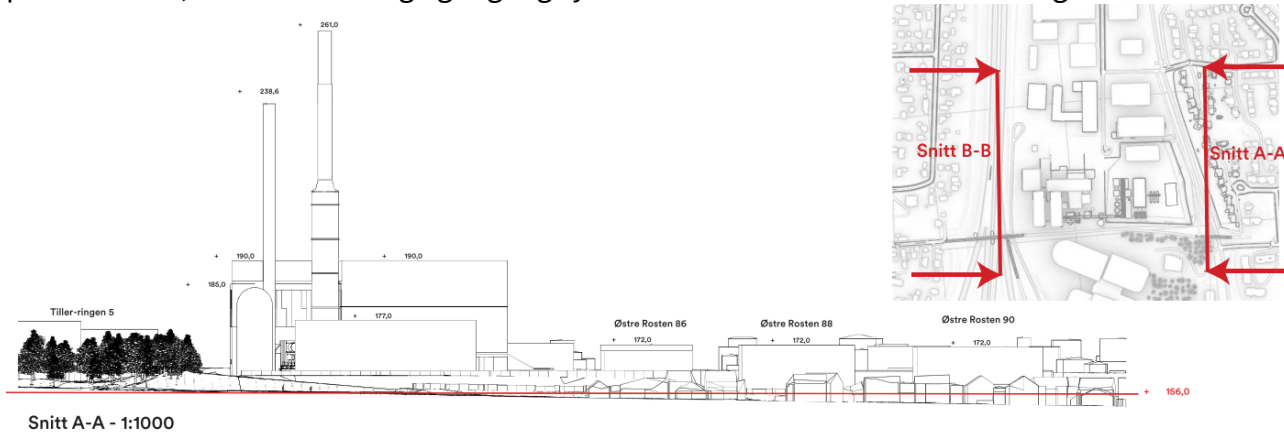
Vurdering av planens utforming og kvaliteter

Konsekvensutredningen for klimagassutslipp viser at Heimdal Varmesentral har et forventet utslipp på 12 millioner tonn fossilt og biogent CO₂ i en 50-års periode. Dette forventes redusert til 2 millioner tonn i samme periode etter utbygging av karbonfangstanlegget. Dette vil derfor være et viktig tiltak for å kunne redusere klimagassutslipp i Trondheim, og for at kommunen skal kunne bli klimanøytral innen 2030.

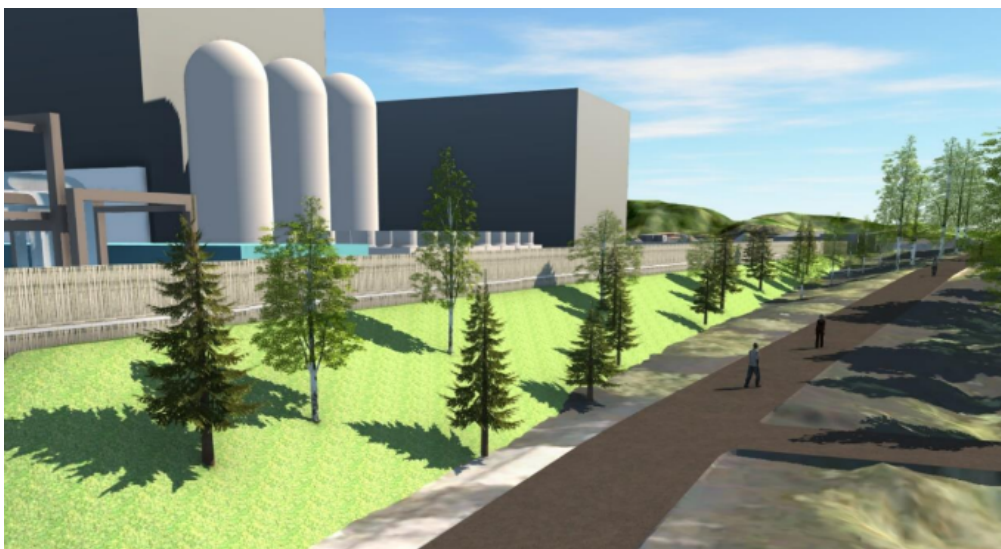
Solforholdene vurderes som lite påvirket av det nye tiltaket. For boligområdet i øst vil nye bygg med høyde 16 meter i Østre Rosten 88 og 90 gi litt mer skygge, men avstanden over til andre siden av Østre Rosten er stor, noe som minimerer påvirkningen. Tårn og skorstein på karbonfangstanlegget med maksimal høyde på 105 meter, vil gi noe mer skyggeeffekt enn eksisterende skorstein, siden den er høyere og plasseres nærmere boligbebyggelsen. En slank skorstein vil imidlertid gi en skygge som passerer relativt raskt forbi berørte eiendommer.

Økt utnyttelse på feltene F/I1 og F/I2 vil være nyttig for næringsinteressene siden det er press på disse formålene i Trondheim. Planforslaget har gode bestemmelser om utforming av både bebyggelse og voll/skjerming. Ny næringsbebyggelse innenfor F/I1 og F/I2 skal ha en estetisk utforming av høy kvalitet slik at det fremstår som en visuell helhet gjennom form, material- og fargebruk. Karbonfangstanlegget og evt annen ny bebyggelse i tilknytning til dagens fjernvarmeanlegg, skal ha fokus på arkitektoniske kvaliteter som samsvarer med industriarkitekturen på dagens anlegg. Vollen skal arronderes og beplantes med stedegen vegetasjon og der det er mulig skal eksisterende trær beholdes.

Forslagsstiller har konkludert med at økningen på 75 ÅDT i Kommunal veg 8 ikke medfører behov for tiltak på vegen. For fremtidige Tiller idrettspark sør for planområdet, er det planlagt å benytte samme adkomstveg. Mellom Østre Rosten i øst og internveg i vest, skal det opparbeides en snarveg. Denne er ikke vist på plankartet, men sikret med rekkefølgekrav i bestemmelsene. I tillegg sier bestemmelsene at det skal etableres trygge forbindelser for gående internt i planområdet, samt til offentlige gang- og sykkeltilbud. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om dette.



Snitt sør - nord langs Østre Rosten



Forholdet til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som næringsformål. Planområdet ligger også innenfor kommunedelplan for Tiller, vedtatt 26.02.2015, som er integrert i KPA. Her er planområdet en del av område N3, hvor det tillates etablering for handel med plasskrevende varegrupper som for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre. Handelsareal tillates ikke oppdelt/innredet for butikker mindre enn 2000 m², og det tillates ikke etablert detaljhandel.

Bystyret i Trondheim vedtok 26.09.2024 ny kommuneplanens arealdel 2022-2034, men denne er ikke rettskraftig enda på grunn av uløste innsigelser. Her videreføres planområdet som næring, med unntak av dagens fjernvarmeanlegg på nr. 82 hvor formålet er endret til annen type bebyggelse og anlegg.

Bestemmelsene fra kommunedelplan for Tiller er videreført for næringsarealet i planforslaget, men det er uenighet mellom byplankontoret og forslagsstiller om bestemmelsen § 4.2.1 fjerde ledd som sier at det tillates maksimalt 2000 m² BRA forretning innenfor hvert av feltene, og at arealet ikke tillates oppdelt/innredet for butikker mindre enn 2000 m². Forslagsstiller ønsker ikke denne bestemmelsen tatt inn. Forslagsstiller viser her til reguleringsplan r20150038 Detaljregulering av Østre Rosten 68, vedtatt 26.01.2017, som ikke har denne begrensningen og at gjeldende planforslag bør ha like bestemmelser som andre planer i området. Byplankontoret mener imidlertid det er viktig å videreføre bestemmelsen fra kommunedelplanen slik at det legges til rette for plasskrevende næring og at det ikke åpnes for mer forretningsareal eller flere mindre forretninger, med tanke på dagens behov for større næringsareal. Det er heller ikke ønskelig å trekke mindre forretninger så langt unna senterområdet på Tiller hvor det er bedre busstilgjengelighet og flere andre servicetilbud. I ny KPA § 23.32 (ikke rettskraftig) tillates heller ikke økt forretningsareal i senterområdet på Tiller. Dette bør ses i sammenheng med planforslaget her, fordi det ikke bør etableres nytt forretningsareal som sprer seg for langt ut og kommer i ytterligere konkurranse med Midtbyen.

Nullvekstmålet

Etablering av karbonfangstanlegget vil gi en reduksjon av trafikk siden endring av arealbruk i Østre Rosten 84 og 86 vil gi en nedgang i antall parkeringsplasser og reiser til området. Samtidig vil en høyere utnyttelse av Østre Rosten 88 og 90 med industri/forretning, føre til flere reiser. Planforslaget stiller krav om etablering av flere sykkelparkingsplasser og det er kort avstand til Torvtaket holdeplass i Østre Rosten, som betjenes av fire busslinjer.

4. Konsekvenser for sosial bærekraft

Innenfor næringsarealet (felt F/11) er det stilt rekkefølgekrav om etablering av en snarveg fra Østre Rosten i øst til internveg i vest. Snarvegen skal opparbeides med fast dekke i 1 meters bredde, og så nærme holdeplassen Torvtaket i Østre Rosten som mulig. Snarvegen vil gjøre

området lettere tilgjengelig til fots. Bestemmelsene sier også at det skal opparbeides trygge gangforbindelser innenfor planområdet. Dette gjelder særlig mellom parkeringsplasser og inngangsparti. I tillegg skal det etableres gode forbindelser til offentlig gang- og sykkeltilbud. Det er ikke stilt rekkefølgekrav om dette.

Den planlagte vollen med gjerde/mur vil gå langs deler av gang- og sykkelvegen i sør, og framtidig gang- og sykkelveg med fortau i øst. Bestemmelsene stiller krav om arrondering og beplanting med stedegen vegetasjon på de sider som ligger mot en tredjepart. Der det er mulig skal eksisterende trær beholdes.

Både i utomhusplan og plan for bygge- og anleggsperioden skal det gjøres rede for universell utforming.

5. Konsekvenser for næring

Østre Rosten 84 og 86 er vist med næringsformål i KPA, men reguleres i planforslaget til energianlegg for etablering av karbonfangstanlegg. Østre Rosten 88 og 90 videreføres med næringsformål (forretning/industri) i tråd med KPA, men det legges til rette for høyere utnyttelse enn den bebyggelsen som i dag er etablert innenfor eiendommene.

6. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Etablering av karbonfangstanlegg er i tråd med kommunedelplan for energi og klima 2024-2030. Om Trondheim kommune skal bli klimanøytral innen 2030, så må klimagassutslippene kuttes betydelig. Tiltaket vil fjerne en fjerdedel av kommunens CO₂-utslipp.

Konsekvensutredningen for klimagassutslipp viser at etablering av karbonfangstanlegg i tilknytting til Heimdal Varmesentral vil redusere klimagassutslipp fra anlegget med rett over 10 millioner tonn CO₂e over livsløpet på 50 år. Konsekvensgraden for tiltaket vil dermed være stor/svært stor reduksjon i utslipp.

7. Økonomiske/administrative konsekvenser

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Framtidig sykkelveg med fortau og kollektivholdeplass langs Østre Rosten er sikret gjennom rekkefølgekrav, men skal driftes av kommunen.

8. Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart ble sendt berørte eiendommer, interessegrupper og regionale myndigheter 5.10.2023. Det ble også annonsert i Adresseavisen 6.10.2023, i bydelsnytt.no 11.10.2023, samt på kommunens og forslagstillers hjemmesider 6.10.2023. Det er blitt avholdt folkemøter for naboer og andre interessenter på Hårstad skole 24.10.2023 og 3.6.2024.

Det kom 17 høringsmerknader til varsel om oppstart og høring av planprogram. Disse ble oppsummert og svart ut i forbindelse med stadfestelse av planprogram, se bygningsrådets møte

13.02.2024. Hovedtema i innspillene er trafikksikkerhet og fremkommelighet, både for bil og myke trafikanter, folkehelse og hensynet til barn og unge, samfunnssikkerhet, samt støy, luftforurensning og klimagassutslipp. Byplankontoret mener at disse temaene er fulgt opp tilstrekkelig i planen slik den nå foreligger.

9. Byplankontorets anbefaling

Byplankontoret anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Før sluttbehandling anbefales det å vurdere krav om etablering av fortau langs internveg Østre Rosten, som er den interne adkomstvegen i planområdet. Dette for å sikre trygge gangforbindelser internt i området, i tillegg til snarvegen fra Østre Rosten.

Byplankontoret anbefaler også at det tas inn et bestemmelsesområde for snarvegen innenfor F/I2, slik at dette også er sikret på plankartet i tillegg til bestemmelsene.

10. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Før sluttbehandling skal følgende vurderes:

- stille krav om etablering av fortau langs internveg Østre Rosten
- ta inn bestemmelsesområde for snarveg innenfor F/I2 på plankartet

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Henning Larsen, datert 25.09.2024, i bestemmelser sist endret 27.11.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.11.2024.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Situasjonsplan
- Vedlegg 5: Terrengsnitt
- Vedlegg 6: Nær- og fjernvirkning
- Vedlegg 7: Sol- og skyggestudier
- Vedlegg 8: ROS-analyse
- Vedlegg 9: Trafikknotat
- Vedlegg 10: Samlerapport konsekvensutredning

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 11: Overordnet VA-plan rapport
- Vedlegg 12: Overordnet VA-plan kart
- Vedlegg 13: Fagrapport forurensa grunn
- Vedlegg 14: C-tegning framtidig gang- og sykkelveg
- Vedlegg 15: Konsekvensutredning landskap
- Vedlegg 16: Konsekvensutredning naturmangfold
- Vedlegg 17: Konsekvensutredning luftforurensning
- Vedlegg 18: Konsekvensutredning klimagassutslipp
- Vedlegg 19: Konsekvensutredning støy