



Detaljregulering av Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.01.2025

Dato for godkjenning av bystyret :

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 25.09.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for karbonfangstanlegg på Østre Rosten 84 og 86. Østre Rosten 88 og 90 reguleres til forretning/industri med mulighet for bedre utnyttelse enn i dag, mens Østre Rosten 82 videreføres som fjernvarmeanlegg med mulighet for tilpasning til nytt karbonfangstanlegg.

Området reguleres til:

§ 12-5 Bebyggelse og anlegg

Energianlegg (EA)

Fjernvarmeanlegg (FVA)

Forretning/industri (F/I)

§ 12-5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Sykkelanlegg (SA)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Kollektivholdeplass (KH)

§ 12-5 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (VS)

§ 12-6 Hensynssoner

Sikringssoner - frisikt (H140)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

Utforming - voll og mur (#1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2-#3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense angitt på plankartet. Der ikke annet er vist særskilt i plankartet følger byggegrensene formålsgrensene.

Mur, teknisk infrastruktur, installasjoner for drift av anlegg og parkering tillates utenfor byggegrensene.

3.2 Voll/gjerder/mur

Ved oppføring av voll, gjerder og mur skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene.

3.3 Fremmede arter

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke benyttes ved nyplanting.

Før tiltak kan igangsettes, skal fremmede arter innenfor planområdet registreres, og det skal lages en plan for å hindre spredning. Innkomne masser må kontrolleres for innhold av fremmede plantearter. Fremmede arter skal fjernes og sendes til godkjent mottak for slike.

3.4 Stedegen vegetasjon

Eksisterende stedegne trær, planter og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

3.5 Adkomst

Felt F/I1 skal ha én adkomst fra o_KV1 eller o_KV2. Felt F/I2 skal ha én adkomst fra o_KV1.

Feltene FVA og EA1-3 skal ha adkomst fra Kommunal veg 8 vest for planområdet. I tillegg tillates det etablert en adkomst fra o_KV1 til EA3 som kun skal benyttes som adkomst ved anleggsgjennomføring, evakuering og av nødetater.

3.6 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

3.7 Luftforurensning

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

3.8 Forurenset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2, ”Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider”. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 *Teknisk infrastruktur*

Det tillates etablert teknisk infrastruktur som trafokiosker, pumpehus, telemaster og rørledninger innenfor planområdet.

4.1.2 *Belysning*

Utvendig belysning skal utføres slik at unødvendig sjenanse mot naboer og miljø unngås.

4.1.3 *Renovasjon*

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn. Nedgravde oppsamlingsløsninger skal være universelt utformet.

4.1.4 *Gange- og sykkelforbindelser*

Innenfor planområdet skal det opparbeides trygge gangforbindelser. Dette gjelder særlig mellom parkeringsplasser og inngangsparti.

Det skal etableres gode forbindelser til offentlig gang- og sykkeltilbud. Det skal etableres adskilte soner mellom tungtransport og gående/syklende.

4.1.5 *Parkering*

Det skal etableres følgende antall bil- og sykkeloppstillingsplasser for virksomhetene ut fra hvilket formål parkeringen betjener:

Formål	Antall biler pr. 100 m ² BRA Minimum - maksimum	Antall sykler pr 100m ² BRA Minimum
Forretning	maks 1,0	3,5
Industri	0,05 – 0,4	0,25
Energianlegg	0,25 – 1,0	-

For fjernvarmeanlegg (FVA) tillates det maksimalt 73 parkeringsplasser for bil og minimum 20 parkeringsplasser for sykkel.

Parkering skal anlegges slik at det ikke oppstår konflikt mellom bil og myke trafikanter. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

4.2 Forretning/industri (F/I1 og F/I2)

4.2.1 *Formål*

Innenfor feltene F/I1 og F/I2 tillates det etablert forretning og industri med tilhørende lager.

For handelsvirksomhet tillates det kun etablering av plasskrevende varegrupper eller engrosvirksomhet. Som plasskrevende varegrupper regnes biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre. Det tillates ikke etablering av detaljhandel.

Det tillates maksimalt 2000 m² BRA forretning innenfor hvert av feltene F/I1 og F/I2. Arealet tillates ikke oppdelt/innredet for flere enn fire forretninger der hver forretning ikke tillates større enn maksimum 750 m² BRA.

4.2.2 *Høyder og utforming*

Samlet bruksareal innenfor hvert av feltene skal være minimum 140 % BRA og maksimalt 200 % BRA.

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 2 meter over tillatt kotehøyde, og areal på maks 10 % av takflaten.

Bebyggelse og anlegg skal ha estetisk utforming av høy kvalitet, slik at det fremstår som en visuell helhet gjennom form, material- og fargebruk. Bruk av lysreflekterende materialer skal unngås. Det tillates anlegg for solfangst på tak.

4.2.3 *Parkering*

Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor formålet.

Alle nye parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av elbil.

Parkeringsplasser tilhørende kjøretøy nødvendig for den enkeltes virksomhetsdrift skal holdes utenom maks antall parkeringsplasser.

Antall parkeringsplasser for forflytningshemmede bestemmes ut fra høyeste tall av:

- 5 % av alle bilparkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass pr. 3000 m² BRA, opp til 10 plasser

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal maksimalt ligge 25 m fra hovedinngang.

Sykkelparkering skal plasseres nær inngangspartier, med trygg adkomst til gang-

/sykkelveg eller fortau og med mulighet for å låse sykkelen til en fast installasjon. Det skal tilrettelegges for lading av sykkel. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak.

4.2.4 *Snarveg*

Innenfor formålet F/12 skal det etableres en snarveg fra o_FO1 og til o_KV1. Snarvegen skal opparbeides med fast dekke i 1 meters bredde, og så nærme holdeplassen Torvtaket i Østre Rosten som mulig. Det tillates etablert belysning langs snarvegen.

Detaljert plassering skal avklares i søknad om rammetillatelse, og godkjennes av Trondheim kommune.

4.3 **Fjernvarmeanlegg (FVA)**

4.3.1 *Formål*

Innenfor område FVA tillates det videreføring av eksisterende fjernvarmeanlegg.

4.3.2 *Høyder og utforming*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Bebygd areal BYA innenfor området skal ikke overstige 80 % BYA. Den ubebygde delen av området tillates ikke benyttet til utelagring.

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Unntatt fra maksimal kotehøyde er luftkanaler, brokonstruksjoner, rørledninger, kraner og andre tekniske installasjoner knyttet til driften av fjernvarmeanlegget, som tillates oppført med nødvendig høyde for å redusere miljøulempen for omgivelsene.

Ved en utvidelse av anlegget skal de arkitektoniske kvalitetene innenfor FVA videreføres.

4.4 **Energianlegg (EA1-EA3)**

4.4.1 *Formål*

Innenfor feltene EA1-EA3 tillates det etablert karbonfangstanlegg med tilhørende funksjoner. Karbonfangstanlegget skal innlemmes med eksisterende fjernvarmeanlegg på Østre Rosten 82. Tilhørende funksjoner er lagringstanker for komprimert CO₂, nødvendige komponenter for å håndtere røykgass inkludert tårn og kolonner, prosessområde, mur, gjerder og jordvoll.

4.4.2 *Høyder og utforming*

Bebygd areal BYA innenfor hvert av feltene skal ikke overstige 80 % BYA.

Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heis og overdekninger tillates etablert over maksimum angitte kotehøyder.

Unntatt fra maksimal kotehøyde er også luftekanaler, brokonstruksjoner, rørledninger, kraner og andre tekniske installasjoner knyttet til driften av energianlegget, som tillates oppført med nødvendig høyde for å redusere miljøulemper for omgivelsene.

Innenfor EA1 tillates det etablert tårn og skorstein med nødvendig høyde for å redusere miljøulemper for omgivelsene. Tårn og skorstein kan ha maksimal kotehøyde c+ 260.

Ny bebyggelse skal utformes med arkitektoniske kvaliteter som gir god estetisk tilpasning til dagens fjernvarmeanlegg innenfor FVA.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (KV)

Området o_KV1 og o_KV2 reguleres til offentlig kjøreareal.

5.2 Fortau (FO)

Områdene o_FO1-o_FO5 reguleres til offentlig fortau. Arealet skal opparbeides med fast dekke i 2,5 meters bredde.

5.3 Sykkelanlegg (SA)

Området o_SA reguleres til offentlig sykkelveg. Arealet skal opparbeides med fast dekke i 3 meters bredde.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT)

Området o_AVT skal opparbeides som trafikkøy.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Området o_AVG reguleres til annen veggrunn - grøntareal. Arealet skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert trær, lysstolper, murer, rekkverk, grøfter, snølagring og skjærings- og fyllingsskråninger innenfor området.

5.6 Kollektivholdeplass (KH)

Områdene o_KH1 og o_KH2 reguleres til kollektivholdeplass for buss. Innenfor arealet tillates det venteareal med installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

Området VS reguleres til vegetasjonsskjerm. Innenfor arealet skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssone frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m over høydenivået på tilstøtende veg.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 - utforming

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates etablering av en skjermingsvoll med mur eller gjerde. Høyde på voll og skjerming (mur/gjerde) skal tilfredsstillende behovet for skjerming av omgivelsene ved en utilsiktet CO₂-lekkasje med en høyde som følger den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse. Maksimal høyde på voll og mur skal til sammen ikke overstige 6 meter. Skjermingen skal søkes bygd med mest mulig voll og minst mulig mur/gjerde.

Vollen skal arronderes og beplantes med stedegen vegetasjon i form av trær og busker, på de sider som ligger mot en tredjepart. Der det er mulig skal eksisterende trær beholdes.

8.2 Bestemmelsesområder #2-#3 - midlertidig anleggs- og riggområde

Bestemmelsesområde #2-#3 tillates benyttet til virksomhet som er nødvendig for utbygging av sykkelanlegg, fortau og voll og mur, herunder byggeaktivitet med anleggsarbeid og maskiner.

Når tiltakene er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter tiltakets ferdigstilling.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltakene i planen.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, vegetasjon som skal bevares, belysning, støttemurer, utforming av veger, stigningsforhold, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering,

snøopplag, oppstillingsplass for nødkjøretøy, interne gangforbindelser og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

9.2 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.4 Vann og avløp og renovasjon

Teknisk plan for vann- og avløp skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes 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", "Renovasjonsteknisk norm" og TRBT sin veileder "Tilrettelegging for brann- og slokkemannskap" 2023.

9.5 Snarveg

Snarveg innenfor F/I2, fra o_FO1 i øst til o_KV1 i vest, skal være etablert før første brukstillatelse kan gis innenfor feltene F/I2 og EA1-EA3.

9.6 Trafikkøy

Trafikkøy innenfor o_ATV skal være etablert før brukstillatelse kan gis for felt F/I1 og F/I2.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).