

Saksfremlegg

Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90, detaljregulering

2024/35926

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende 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 innarbeides i planen:

1. Stille krav om etablering av fortau langs internveg Østre Rosten
2. 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.

Sammendrag

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. Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring med krav om av rekkefølgekrav om internt fortau tas inn i bestemmelsene og at bestemmelsesområde for snarveg tas inn i plankartet.

Bakgrunn

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

Fakta

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/I2 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, luftforurensing, 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

Vurdering av planens utforming og kvaliteter

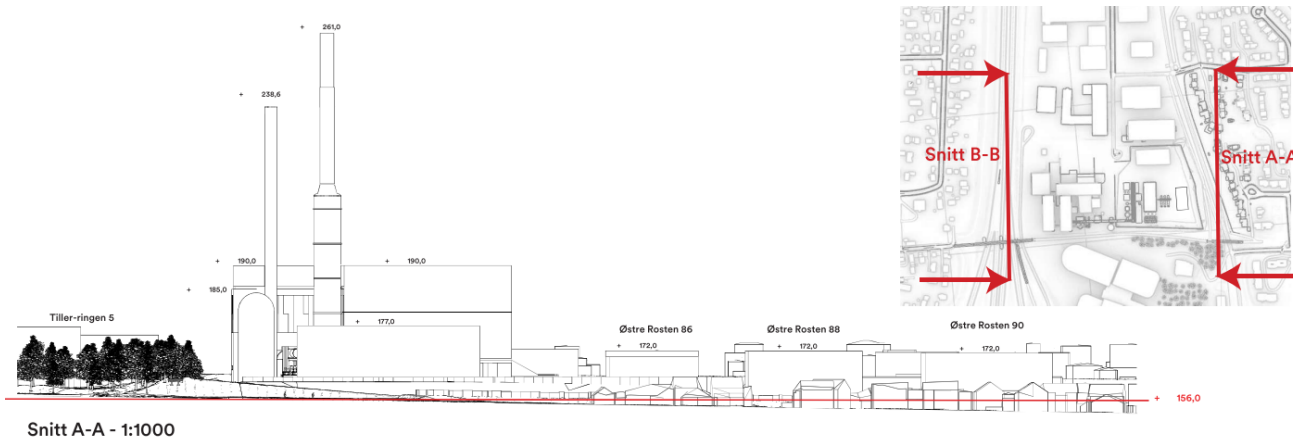
Konsekvensutredningen for klimagassutslipp viser at Heimdal Varmesentral har et forventet utslipp på 12 millioner tonn fossilt og biogent CO₂ i en 50-års periode. Dette forventes redusert til 2 millioner tonn i samme periode etter utbygging av karbonfangstanlegget. Dette vil derfor være et viktig tiltak 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 skyggevirksomhet 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



Forslag utforming voll og gjerde

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 sykkelparkeringsplasser og det er kort avstand til Torvtaket holdeplass i Østre Rosten, som betjenes av fire busslinjer.

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 trafiksikkerhet 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.

Byrådets vurdering

Byrådet er opptatt av å holde fokus på de vedtatte klimaløftene i Energi og klimaplanen. Planforslaget er i tråd med tiltak for klimanøytralitet beskrevet i kommunedelplan for energi og klima 2024-2030. Etablering av karbonfangstanlegg vil fjerne ¼ av kommunens CO₂-utslipp og tiltaket er dermed et svært viktig grep for at Trondheim kommune nå sine mål. I byrådserklæringen er det et mål om at kommunen skal bidra til forpliktende investeringsbeslutninger for karbonfangst ved punktutslipp. En reguleringsplan vil danne grunnlaget for en senere investeringsbeslutning for tiltaket.

Byrådet er opptatt av at det skal sikres nok areal til næring. Planforslaget regulerer en høyere utnyttelse på tomtene nr 88 og 90. Dette erstatter noe av næringsarealet som nå omdisponeres til karbonfangstanlegg. Byrådet er opptatt av det ikke skapes konkurranse med forretninger i Midtbyen og sentrumsfunksjonen på Tiller, ved at næringsarealet oppsplittes i mange mindre forretninger som vil gi økt biltrafikk. Vi ser derimot at kravet fra kommunedelplanen om minimum 2000m² legger for store begrensninger for hvilke leietakere som kan ta bygget i bruk gitt hva lokalene egner seg for. Derfor mener Byrådet at næringsarealene kan tillates inndelt i enheter som ikke er mindre enn 750m², og at det oppad er begrenset til ikke flere enn 4 forretninger til plasskrevende varegrupper innenfor hvert av områdene F/11 og F/12.

På grunn av beliggenheten vil tiltaket ha få virkninger for omkringliggende bebyggelse. Foreslåtte skorstein på maksimum 105 meter vil gi noe skyggevirkning til boligområdet i øst, men det vurderes at en slank skorstein vil gi en skygge som passerer relativt raskt forbi berørte eiendommer.

Planforslaget reguler en snarveg mellom Østre Rosten i øst og internveg i vest, noe som byrådet mener er viktig å få på plass. Selve snarvegen er sikret opparbeidet i bestemmelsene men må tas inn i plankartet før sluttbehandling. Byrådet er også opptatt av at det sikres opparbeidelse av fortau langs internvegen blir sikret som rekkefølgekrav, slik at det er på plass når det etableres ny virksomhet her. Det er et mål om at det etableres sikre gangforbindelser internt i området. Planen vil gi en økning i trafikken langs Kommunal veg 8, men det er vurdert at dette ikke medfører behov for tiltak på veien.

Byrådet er opptatt av å få på plass et karbonfangstanlegg for forbrenningsanlegget. Dette er et svært viktig prosjekt for Trondheim kommune. Byrådet innstiller derfor på at planen legges ut på høring med noen mindre vedtakspunkter som må rettes til sluttbehandling.

Konsekvenser for klima og det 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.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

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.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

Byrådets konklusjon

Byrådet er positive til regulering av et karbonfangstanlegg for forbrenningsanlegget. Planen legger til rette for et tiltak som gir betydelig reduksjon i klimautslippene i Trondheim kommune. Dette er viktig for å nå kommunens mål om å bli klimanøytral innen 2030. Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring med noen mindre endringer som skal innarbeides før sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 05.12.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Detaljregulering av Østre Rosten 82, 84, 86, 88 og 90, r20230025, offentlig ettersyn (2311078)
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Østre Rosten 82 m.fl.- Plankart Detaljregulering A1 26.11.24
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Situasjonsplan Østre Rosten 82 m.fl.
- 6 Nær- og fjernvirkning Østre Rosten 82 m.fl.
- 7 Terrengsnitt Østre Rosten 82 m.fl.
- 8 Plankart Østre Rosten 82 m.fl.
- 9 Sol- og skyggestudier Østre Rosten 82 m.fl.
- 10 ROS-analyse Østre Rosten 82 m.fl.
- 11 Trafikknotat Østre Rosten 82 m.fl.
- 12 Samlerapport konsekvensutredning Østre Rosten 82 m.fl.