

Saksframlegg

Detaljregulering av Ormen Langes vei 29, gnr. 414 bnr. 1, Ladehammeren renseanlegg, r20170015. Sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/50651-33

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Ormen Langes vei 29, Ladehammeren, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll AS datert 8.8.2016, senest revidert 20.11.2017, med bestemmelser senest datert 20.11.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 20.11.2017.

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

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Rambøll Norge AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Trondheim kommune ved Kommunalteknikk. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å bedre forholdene for naboer til Ladehammeren renseanlegg (LARA) som i dag blir berørt av lukt fra anlegget. Luktproblematikken søkes forbedret ved å legge til rette for etablering av en ny, høyere ventilasjonspipe, opp til kote 60, til erstatning for eksisterende pipe, kote 30. Området reguleres til øvrige kommunaltekniske anlegg, veg og friområde.

Hovedutfordringene i planarbeidet har vært luktproblematikk samt fjernvirkning og konsekvenser for landskapsilnetten av Ladehammeren ved etablering av en ny, høyere pipe.

Planområdet

Ladehammeren renseanlegg ligger innenfor eiendommen gnr/bnr 414/1 og er lokalisert ved Ladehammeren. Renseanleggets driftsbygninger ligger på ca. kote 10, mellom Trondheimsfjorden mot nord og Ladehammeren mot sørøst.

Ladehammeren fremstår som en kolle i landskapet og benyttes som friområde. Sørvest for renseanlegget ligger tidligere Ladejarlen videregående skole/SMS. Området sør, øst og sørvest for den grønne kollen er utbygd som boligområde. Øst for området ligger også bade- og friluftsområdet Korsvika. Helt nede ved fjorden, nord for renseanleggets driftsbygninger, går en tursti som er en del av Ladestien, som strekker seg fra Ladehammeren og til Rotvoll.

Trondheim kommune



Renseanlegget mottar avløpsvann fra østre del av Trondheim og foretar slambehandling bestående av pasteurisering, utråtning og avvanning. Renseanlegget består av et administrasjonsbygg, to stk. slamsiloer, selve renseanlegget som er bygd inne i fjellet, ventilasjonspiper og en fakkell som brenner gass fra renseanlegget. Eksisterende skorsteiner ved anlegget er plassert inntil berget, mellom servicebygget og slamsiloene på anlegget. Pipene er 20 meter høye (opp til kote 30).

De eksisterende pipene er såpass lave at lukten fra pipene i for liten grad blandes inn i atmosfæren. Naboene til anlegget bor rett bak berget på ca. kote 45, og toppen av eksisterende skorsteiner er på ca. samme høyde som luftinntaket til den nærliggende utdanningsbygningen. I følge utredningene er det behov for å etablere en høyere ventilasjonspipe for å oppnå en bedre spredning og innblanding av lufta fra renseanlegget i atmosfæren. Ventilasjonspipen må være så høy at lufta blandes godt inn i atmosfæren og ikke slår ned på baksiden av berget.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planområdet er angitt som eksisterende næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området er tidligere regulert til 'spesialområde for kommunalt renseanlegg'.

Planprosessen ble startet opp i 2010, og har foregått over lang tid. En ny høyere pipe anses å kunne få betydelige nær- og fjernvirkninger. Med utgangspunkt i rapporten "Høyhus i Trondheim", er det utarbeidet et planprogram som fastsetter at temaene "Landskap og byform" og "Nærmiljø og friluftsliv" skal konsekvensutredes. Planprogrammet ble vedtatt 4.1.2011.

Konsekvensutredningen så i sin tid på en pipe opp til kote 100.

Et tidligere forslag til reguleringsplan, da med pipe opp til kote 70, ble første gangsbehandlet i bygningsrådet 12.3.2013, og lå ute til høring i perioden 21.4. – 2.5.2013.

I høringsperioden kom det innspill til planen om at foreslått pipehøyde var for høy mht. fjernvirkning og estetikk, samt at den kanskje burde vært høyere for å være sikrere i forhold til luktproblematikken. På bakgrunn av innkomne merknader i høringsperioden var det ønskelig å kvalitetssikre den foreslåtte høyden i forhold til den effekten pipens høyde vil ha på luktsituasjonen i området.

Trondheim kommune

Luktproblematikken har derfor blitt ytterligere utredet. Det har vært foretatt en gjennomgang av eksisterende rapporter og også gjennomført nye målinger av lukt på utslipp fra renseanlegget. Basert på målingene er det utført spredningsberegninger på nå-situasjon og dimensjonerende skorsteinshøydeberegninger på ny planlagt skorstein. Optimal skorsteinshøyde ble beregnet til 50 meter (opp til kote 60). Forslaget som nå fremmes foreslår en pipe opp til kote 60.

Bygningsrådet vedtok i sak i møte 7.6.2017, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av planen

Området reguleres til øvrige kommunaltekniske anlegg, veg og friområde. I tillegg reguleres 'bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg', med tilknyttete bestemmelser om utforming av ny ventilasjonspipe.

Maks tillatt utnyttelsesgrad innenfor planområdet er 100 % BRA, og maks tillatt høyde på bygningene innenfor planområdet er opp til kote 25. Maks tillatt høyde på bygningene er satt ut fra høyden på eksisterende bygninger på området, som i dag oppleves å være tilpasset omgivelsene, og høyden på skjæringen i bakkant av området. Det er kun pipen som kan tillates opp til kote 60.

Planforslaget legger til rette for etablering av en ny ventilasjonspipe som er høyere enn eksisterende ventilasjonspiper ved anlegget. Den nye ventilasjonspipen skal plasseres rett ved siden av eksisterende piper, mot administrasjonsbygget. Pipen vil i hovedsak etableres på samme bakkenivå som eksisterende piper og bygningene på området. Den vil ha en diameter på 2,6 meter, være 50 meter høy, og gå opp til kote 60. Pipen vil være av stål. Fargen på pipen skal tilpasses omgivelsene slik at pipen fra flest mulig ståsted oppleves som mest mulig diskret. Det er etter offentlig ettersyn inntatt en bestemmelse om fargesetting av pipen.

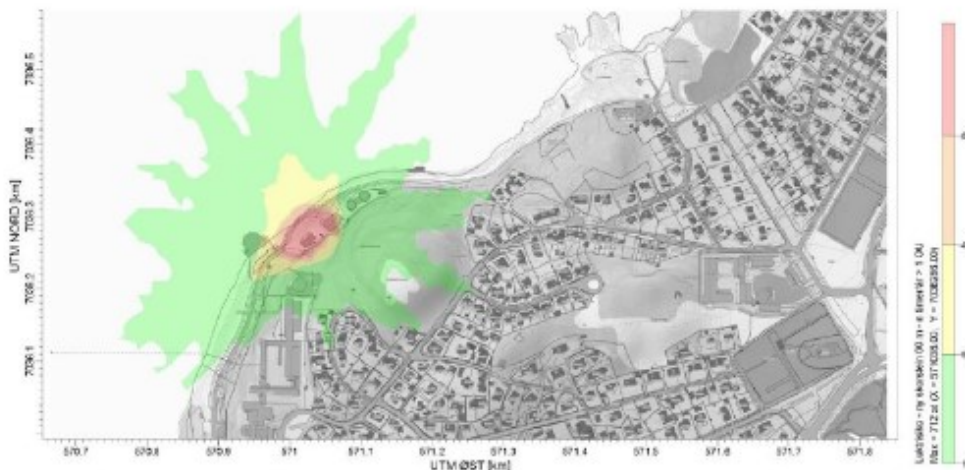
Det er opparbeidet tilstrekkelig areal for parkering innenfor området fra før. Planen vil derfor ikke medføre endring. Bestemmelser til planen angir at Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm følges.

Virkninger

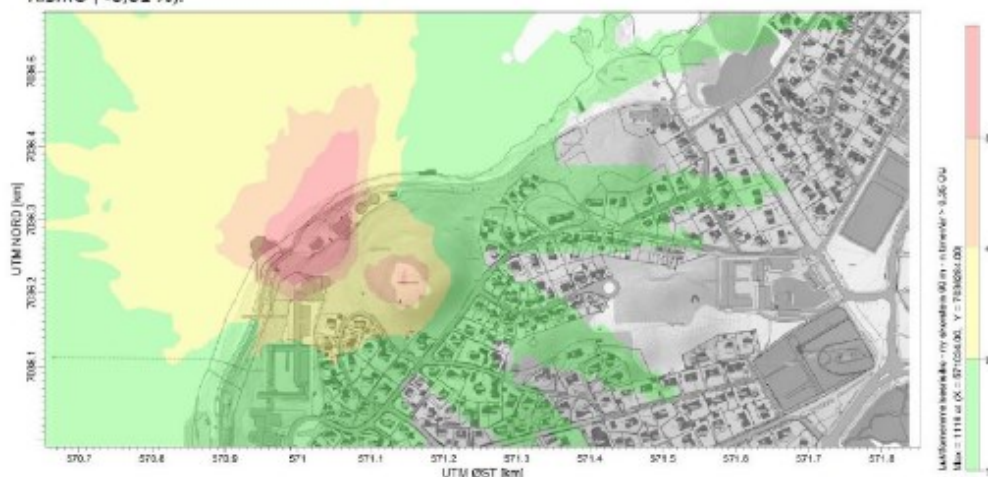
Planforslaget vil bidra til en svært forbedret luktsituasjon for naboene til Ladehammeren renseanlegg. Som det viktigste tiltaket for å redusere luktproblemet i området, skal en høyere ventilasjonspipe, som går opp til kote 60, bidra til at ventilasjonsluften fra anlegget i fjellet blandes og spres i atmosfæren. For naboene til renseanlegget vil lukten gå fra nivåer godt over grenseverdien for lukt til langt under denne grenseverdien og til tilnærmet null.

I forbindelse med pipeinstallasjonen vil det plasseres vifter ved foten av pipen. Driften av disse viftene vil kunne bidra til støy fra toppen av pipen. En støyutredning har vist at støyen fra den nye pipen, ligger langt under grenseverdien på 35dBA.

Visuelt vil en pipe opp til kote 60 medføre endringer for landskapsbildet, spesielt på grunn av nærheten til den karakteristiske, grønne kollen på Ladehammeren. I tillegg har området nærhet til noen av byens viktigste utfartsområder, som Korsvika og Ladestien. Pipen blir spesielt synlig og dominerende fra disse mye brukte stedene. Nå som pipen ikke er høyere enn til kote 60 er den ikke lengre synlig fra Lade, Skansen, Gamle bybro og Bakkaunet. Fjernvirkningene er derfor begrenset sammenliknet med tidligere foreslåtte pipehøyder.



Figur 10. Ny skorstein, kote 60 m. Beregnet risiko for timer med periodevis tydelig lukt (timemiddel $> 1 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$). **RØD = STOR RISIKO** (>1 % av årets timer). **ORANSJE = MIDDELS TIL STOR RISIKO** (0,5-1 %). **GUL = LITEN TIL MIDDELS RISIKO** (0,1-0,5 %). **GRØNN = LITEN RISIKO** (0,01-0,1 %). **INGEN FARGE = SVÆRT LITEN RISIKO** ($<0,01$ %).



Figur 11. Ny skorstein, kote 60 m. Beregnet risiko for timer med fornembar lukt (timemiddel $> 0,35 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$). **RØD = STOR RISIKO** (>1 % av årets timer). **ORANSJE = MIDDELS TIL STOR RISIKO** (0,5-1 %). **GUL = LITEN TIL MIDDELS RISIKO** (0,1-0,5 %). **GRØNN = LITEN RISIKO** (0,01-0,1 %). **INGEN FARGE = SVÆRT LITEN RISIKO** ($<0,01$ %).

Planforslaget medfører ikke negative konsekvenser for Ladehammeren som nærmiljø- og friluftsområde, da en ikke griper inn i grøntområdet på Ladehammeren. Dette er også positivt for naturmiljøet på Ladehammeren. Planforslaget vil ikke berøre kulturminner, og tiltaket vil heller ikke medføre fare av geologisk eller geoteknisk art, da pipen skal fundamenteres på fjell på et område som er planert fra før, og hvor byggegroppen for pipens fundament hovedsakelig er sprengt ut ved tidligere anledning. Til sist vurderes planforslaget til ikke å medføre spesielt økt risiko for trafikkulykker, da tiltaket ikke vil innebære økt trafikk etter installasjon, og fordi den økte trafikkmengden anleggsarbeidet vil medføre ikke anses å være av stor betydning i et allerede godt trafikkert område med industrivirksomheter (herunder tungtransport).

Hovedproblemstillingene i planarbeidet har vært luktproblematikk og fjernvirkning. Planforslaget vil, med en ny høyere pipe (opp til kote 60), medføre en bedre spredning av ventilasjonsluften fra renseanlegget med dertil vesentlig forbedring av luktproblematikk for naboer. En ny ventilasjonspipe vil bli langt mer synlig fra de nære rekreasjonsområdene Korsvika, Ladestien og Ladehammeren. I sum reduseres konsekvensene for lukt som følge av planforslaget, men medfører større konsekvenser for fjernvirkning.

Trondheim kommune



Tiltaket sett fra Brattøra Pir II



Tiltaket sett fra Ladestien i Korsvika

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Ikke relevant; planen bidrar ikke til en økning i bilkjøring, men vil bidra til en reduksjon av luktplager for det ytre miljø.

Rådmannens vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Planen er godt utredet, særlig med hensyn til luktproblematikk, støy og fjernvirkning. Se planbeskrivelsen.

Forslag til reguleringsplan, med ny ventilasjonspipe opp til kote 60, er vurdert som akseptabel mht fjernvirkning. Samtidig er det nå en større sikkerhet for at foreslått høyde gir tilstrekkelig forbedring av luktproblematikken for omgivelsene.

Visuelt vil en pipe opp til kote 60 medføre endringer for landskapsbildet, spesielt på grunn av nærheten til den karakteristiske, grønne kollen på Ladehammeren, i tillegg til områdets nærhet til noen av byens viktigste utfartsområder, som Korsvika og Ladestien. Denne endringen i landskapsbilde vurderes som akseptabel og er langt mindre dramatisk enn tidligere forslag.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av en ny pipe samt øvrige tiltak for å forbedre luktproblematikk fra Ladehammeren renseanlegg innebærer en investeringskostnad for kommunen. Etablering av en ny 50 meter høy pipe (opp til kote 60) er kostnadsestimert til 13,2 millioner kroner. Det er tatt høyde for midler til dette i budsjett for 2018. Driftskostnadene for renseanlegget ventes ikke å øke på grunn av dette.

Medvirkningsprosess

Planen og planprogrammet ble varslet første gang i 2010. Siden det har gått så lang tid, ble berørte naboer varslet på nytt pr brev, datert 19.4.2016, samtidig som informasjon ble lagt ut på kommunens hjemmesider. Da høringsfristen var gått ut var det ikke kommet noen innspill og kun én person møtte på folkemøtet 3.5.2016.

Det foreliggende planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 12.6.-22.7.2017. Det kom inn sju merknader innen høringsfristen. De fleste av merknadene er positive til at det etableres en ny pipe som skal fjerne luktplagene. En av naboene mener at man må kunne få bort luktplagene ved på gjøre andre tiltak enn å etablere en ny høyere pipe. I tillegg går merknadene på landskapshensynet og fargebruk på pipa. Merknadene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Trondheim kommune

Det er etter førstegangs behandling gjort følgende endringer:

Det er tatt inn en bestemmelse om fargesetting av pipa for å redusere de negative fjernvirkninger av pipa.

Konklusjon

Hovedproblemstillingene i planarbeidet har vært luktproblematikk og fjernvirkning. Planforslaget med en ny høyere pipe, opp til kote 60, medfører en bedre spredning av ventilasjonsluften fra rensanlegget med dertil vesentlig forbedring av luktproblematikk for naboer. En ny ventilasjonspipe vil bli langt mer synlig fra de nære rekreasjonsområdene Korsvika, Ladestien og Ladehammeren. I sum reduseres konsekvensene for lukt som følge av planforslaget, men medfører større konsekvenser for fjernvirkning.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 28.11.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Randi Storeng
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Planbeskrivelse

Vedlegg 2: Reguleringskart, datert 8.8.2016.

Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser, senest datert 20.11.2017.

Vedlegg 4: Fotomontasjer av pipa

Vedlegg 5: Merknad fra nabo med svar fra Molab