

Trondheim kommune

v/Byutviklingsdirektør
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Att.: Bente Næverdal

Deres ref.:

Vår ref.: Powerhouse Moholt Trondheim, 10. juni 2024

Powerhouse Moholt studentboliger – krav om separering av avløp i Prestekragevegen

Sit har innledet et samarbeid med Powerhouse-alliansen (Skanska og Snøhetta) for utvikling av Powerhouse studentboliger¹ på Sits tomter på Moholt studentby. Dersom prosjektet kan gjennomføres, vil dette bli de mest miljømessig bærekraftige studentboligene (og boligene) som til nå er bygget i Norge. Powerhouse stempelet krever at byggene er plusshus iht. Futurebuilts definisjon, det vil si at de skal produsere mer energi enn de forbruker over livsløpet (60 år). I tillegg innebærer Paris proof-definisjonen at prosjektet realiseres iht. forpliktelsene i Paris-avtalen og synliggjør hvor lave utslipp som må til i byggebransjen for å bidra til å nå 1,5 graders-målet. Siden kravene knyttet til klimagassutslipp øker for hvert år, vil tidsaspektet være avgjørende for om det vil være mulig å realisere disse studentboligene iht. kravene. Prosjektet vil med ferdigstilling i 2028 kunne møte disse kravene. Utover dette er det krav om at kostnadene er innenfor Kunnskapsdepartementets ramme for studentboligbygging som pr 2024 er 1.513.800 kr pr hybelenhet (student). Vi mener prosjektet vil kunne bli et forbildeprosjekt for Sit, Trondheim kommune og Norge.

I forbindelse med oppstart av reguleringsplan for Powerhouse Moholt studentboliger (2023/16869 r20230039) er det av Trondheim kommune ved kommunalteknikk stilt krav om at avløp fra prosjektet føres ned Prestekragevegen. For å få tillatelse til å koble oss på Prestekragevegen er det videre stilt krav at kommunal ledning i Prestekragevegen oppgraderes fra fellessystem (AF) til separertsystem (overvann (OV) og spillvann (SP)). Dagens avløp i Prestekragevegen er koblet inn på separert ledning i krysset Fiolsvingen/Prestekragevegen/Bregnevegen. Separering av avløpsledningen i Prestekragevegen ligger inne i kommunedelplan Vann som siste prioriterte hovedtrasé i perioden 2026-2033². Videre ligger det i samme kommunedelplan inne krav om at abonnenter tilkoblet eksisterende fellessystem også må separere inn til egne boliger og dekke medfølgende kostnad jf. 13.11 fjerde

¹ <https://www.sit.no/om-sit/powerhouse-moholt>

² <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kdp-vann-i-trondheim/vedleggsrapport/13-avl%C3%B8pssystemet#h.vyk5eqn4t34i>

avsnitt; «Alle tilknyttede abonnenter vil ta få et tilsvarende pålegg om å separere sine private ledninger».

Sits rådgiver innen vann og avløp har synliggjort hvilke konsekvenser kravet om separering av Prestekragevegen vil medføre, se detaljer i vedlagte notat. Oppsummert:

- Separering av rundt 250 meter ledningstrase, kostnad i størrelsesorden 4,7-6,25 MNOK inkl. mva.
- Kostnader for separering inn til hver enkelt abonnent kommer i tillegg
- Separering inn til hver abonnent vil kreve omfattende inngrep i etablert boligstrøk og hageanlegg
- Omfanget av antall abonnenter som blir berørt er relativt lavt
- Behov for omfattende omlegging av kjøremønster under gjennomføring som følge av smal eksisterende veg
- Tiltak for utbedring av veglinjer ivaretagelse av myke trafikanter er ikke inkludert

I innsendt planforslag er det skissert en løsning hvor avløp ledes ut av planområdet i tre retninger, men hvor man uansett er avhengig av tilknytning til Prestekragevegen. En del ledes inn på separatsystem (men ikke aktivt) inne på Moholt studentby. En annen ledes inn på separatsystem lengre sør i Prestekragevegen, mens den tredje delen av utbyggingen uansett må kobles på fellessystemet i Prestekragevegen.

Sit har stor forståelse for behovet for separering av avløpsnett og avlastning av renseanleggene, samt økt behov for overvannshåndtering som følge av klimaendringer. Trondheim kommunes krav om separering til hver enkelt tilknyttet abonnent vil, uavhengig av hvem og når separering gjennomføres, utgjøre en omdømmerisiko for Sit. Fordi dette vil være prosjektet som er årsaken til at naboene påføres betydelige kostnader, og Sit må vurdere, dersom kommunen opprettholder dette kravet, om risikoen i prosjektet anses som for høy.

Sit ønsker derfor at Trondheim kommune vurderer følgende alternativer, slik at realiseringen at dette ambisiøse prosjektet kan være mulig:

1. Trondheim kommune forsøker separering av fellessystemet i Prestekragevegen og gjennomfører dette så snart som det er mulig, slik at grensesnittet for Sits prosjekt blir tilkobling til nytt separatsystem i Prestekragevegen.
2. Trondheim kommune avstår fra kravet om at hver enkelt abonnent blir pålagt å separere på egen tomt. I dette området er antallet tomter det gjelder relativt lavt, og kravet vil derfor ha begrenset effekt sammenliknet med de nye studentboligene som planlegges.

Velger en et av alternativene over, vil Trondheim kommune bidra til at Powerhouse Moholt studentboliger kan realiseres uten at det medfører økte kostnader for kommunen, da det kun er snakk om en forsering. Uten en slik løsning vil prosjektet bli vesentlig mer krevende og det er usikkert om Sit kan gjennomføre prosjektet som planlagt. Dette med bakgrunn i både økonomi, omdømme og fremdrift.

Med vennlig hilsen

Sveinung Hovde

Boligdirektør
tlf. 952 99 361
sveinung.hovde@sit.no
www.sit.no

Vedlegg 1: Notat vurderinger separering Prestekragevegen

Vedlegg 2: HB101 Alternativ Prestekragevegen

