

Saksfremlegg

Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger, detaljregulering - offentlig ettersyn

2024/29619

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt Studentboliger ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS, datert 22.03.2024, sist endret 27.08.2024, i bestemmelser sist endret 27.09.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 27.09.2024.

Det fremmes følgende vedtaks punkt som må følges opp før sluttbehandling av saken:

1. VA-løsning skal endres i tråd innspill fra Kommunalteknikk. Det skal settes rekkefølgekrav om etablering av separasjonssystem i Prestekragevegen.
2. Støybestemmelsene skal endres til å inneholde følgende:
 - a. Det bestemmes en øvre grense for andel tillatte soverom med lydnivå utenfor fasade i nedre del av gul støysone før dempingstiltak.
 - b. Det bestemmes en øvre grense for andel tillatte soverom med lydnivå utenfor fasade i øvre del av gul støysone før dempingstiltak.
 - c. Soverom med lydnivå utenfor vindu i gul støysone sikres dempet fasade og god utlufting av soverommet. Lydnivå på innsiden av vindu i luftstilling skal være maks Lden 55 dB.
 - d. Støyutsatte soverom som er solutsatt sikres utvendig solavskjerming.
3. Plankartet revideres for å inneholde mer detaljerte byggegrensener og høydeanvisninger til hvert bygg, tillegg til påtegning av areal for overvannshåndtering iht. NVE veileder 4/2022.
4. Kvalitet i arkitektur bør sikres mer konkret. Det skal beskrives hvordan arkitekturen skal redusere bygningenes dominerende effekt og forhindre monotoni.
5. Permanente renovasjonsløsninger skal være på plass før brukstillatelse gis. Det skal ikke åpnes for midlertidig brukstillatelse med midlertidig renovasjonsløsning.

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

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for videre utvikling av Studentbyen på Moholt, med en ny del mot sørøst. Viktige utfordringer i planen er utnyttelsesgrad, forholdet til eksisterende bebyggelse og skjemmeproblematikk rundt kulturminne. Det er også utfordringer knyttet til VA-løsning. Byrådet anbefaler å legge planforslaget ut med foreslåtte endringer som skal innarbeides til sluttbehandling.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (forkortes heretter til Sit). Komplette planforslag forelå 22.03.2024. Etter dette har det vært revideringer og komplettering av materialet. Endelig komplett materiale forelå Byplankontoret 29.08.2024.

Det er uenigheter mellom Byplankontoret og forslagsstiller knyttet til VA-løsning, sikring mot støy, utforming av plankart og tillatelse til midlertidig renovasjonsløsning. Det er foreslått vedtakspunkter knyttet til disse uenighetene.

I planbeskrivelsen vises det til gjeldende kommuneplanens arealdel. Det vises da til KPA 2012-2024. Bystyret i Trondheim vedtok 26.09.2024 ny KPA 2022-2034 for Trondheim, men denne er ikke rettskraftig enda.

Fakta

Planområdet er en del av Moholt studentby. Det foreslås åtte nye punkthus med ca. 700 studentboliger totalt, fordelt utover planområdet sammen med gater, fellesarealer, torg og rekreasjonsarealer mellom husene. Det foreslås ingen bilparkering for beboere, med unntak av parkering for bevegelseshemmede.

Planområdet

Området som skal reguleres er på ca. 26 dekar og inkluderer adkomst til området nordfra og deler av Prestekragevegen. I dag står det to barnehagebygg på deler av eiendommene, men disse har ikke vært i drift på lang tid. De benyttes i dag som lager, og forutsettes revet. Vest i området finnes i dag en stor parkeringsplass. Planområdet fremstår ellers som grønt. Et område i sør på ca. 4 900 m² ved et fredet kulturminne blir beholdt åpent og uten nye bygninger. Planområdet ligger eksponert til, på kanten av høyden ved Moholt, over Nissekollen. På grunn av plasseringen i landskapet vil ny bebyggelse være svært godt synlig fra et stort omland i vest og sør, og delvis fra høyden i øst.



Illustrasjon som viser plassering i landskap og kontekst av foreslått tiltak. Plangrense er vist med rød stiple linje.

Kulturmiljø og kulturminner

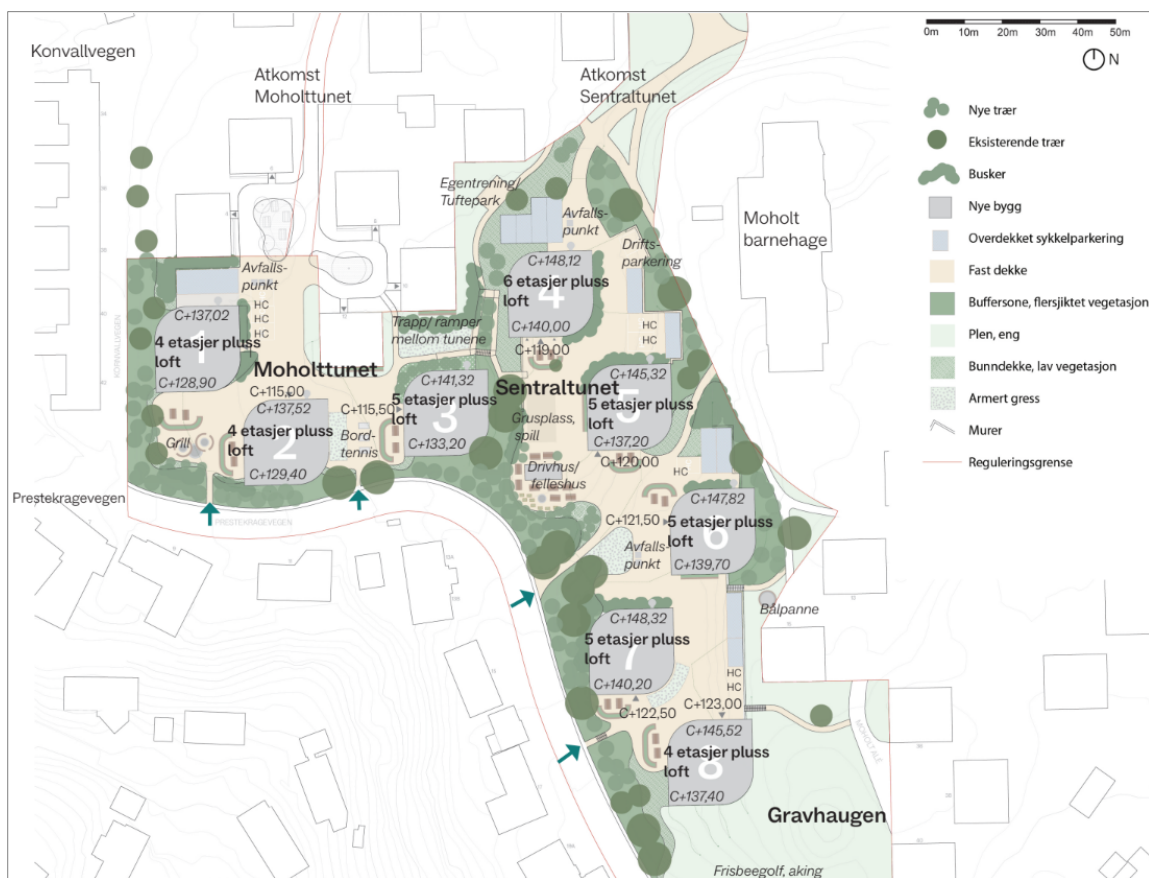
Studentbyen på Moholt er underlagt *Hensynssone kulturmiljø* både i KPA 2012-2024 og i nylig vedtatt KPA for 2022-2034. I søndre del av planområdet ligger et fredet gravminne, en gravhaug fra jernalderen. Det er tatt inn hensynssoner i planen som ivaretar gravminnet.

Bebyggelsen

Ny bebyggelse er forslått som punkthus, med buede hjørner og store skråtak. Høyden på bebyggelsen vil variere mellom 4/6 etasjer og 6/8 etasjer – høyeste tall tilsvarer høyden med «loft». Høydene er tilpasset bygningenes plassering i landskapet og nærhet til eksisterende bebyggelse. Takene er tilpasset nødvendig behov for høsting av solenergi fra solcellepanel på tak. Det høyeste punkthuset vil være omtrent 29,5 meter høyt fra planert terreng.



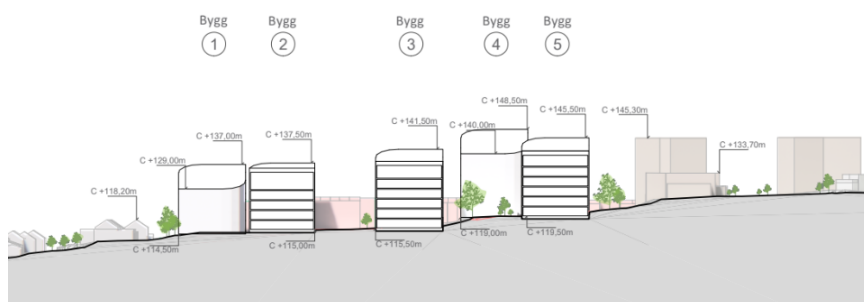
Det er fra forslagsstillers side stort fokus på energieffektivitet og klimavennlige løsninger, og deres mål er å etablere studentboliger etter Powerhouse Paris Proof standard. Dette er et konsept for energi- og klimaeffektive bygg, som tar utgangspunkt i Paris-avtalens 1,5 graders mål. Det er foreslått flere uteoppholdsarealer i planområdet, med en variasjon i rekreasjonsmuligheter. Disse er tenkt både for studentene og som et tilbud for allmennheten.



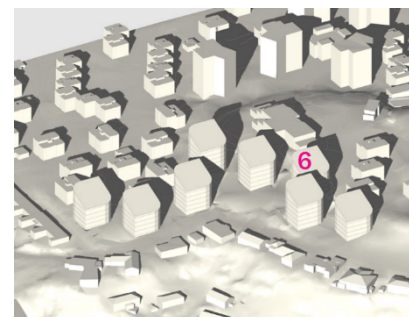
Sol- og skyggeforld

Planforslaget oppfyller krav til utearealer i KPA 2012-2024, og utearealene i planområdet vil ha gode solforhold. Foreslått bebyggelse vil med sin høyde kaste mye skygge på eksisterende studentboliger i Herman Krags veg og Moholt Allé gjennom hele dagen. På morgenen vil foreslått bebyggelse kaste skygger på atriumhus i Konvallvegen og eneboliger i Prestekragevegen.

Foreslått bebyggelse vil også skyggelegge deler av utearealet til Moholt barnehage. Sit vil oppgradere området på og rundt Solhaugen, øst for planområdet langs Moholt allé, som erstatningsareal til barnehagen. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer dette.



Terrengsnitt sett mot nord



Sol- og skyggestudier 21.03 kl15

Bomiljø

Det vil være varierende løsninger for førsteetasjene. Flere boligblokker vil ha fellesarealer, og noen vil ha bofellesskap og leiligheter. I etasjene oppover vil det være hybler i bofellesskap. Foreslåtte utearealer vil ha god sammenheng med helheten i studentbyen for øvrig, og vil bidra til et godt bomiljø. Området rundt gravhaugen skal ryddes opp, og vil fortsatt bli et viktig grøntområde for beboere og naboer.

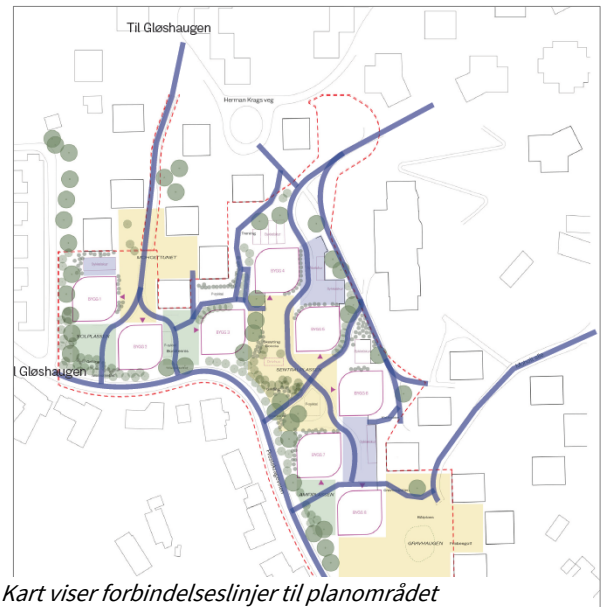
Adkomst og parkering

Hovedadkomst til området blir fra nord, via Moholt allmenning eller Herman Krags veg. Kjøreadkomst er kun ment for nød og nyttetraffic. Det er satt av noen få parkeringsplasser til drift, og én HC-parkeringss plass per boligblokk. Det er ellers ikke foreslått noen bilparkeringsplasser for beboerne i studentbyen. Det er krav om minimum én sykkelparkeringsplass per beboer.

Planforslaget avviker fra parkeringskrav i KPA. Dette vurderes som hensiktsmessig.

Vegetasjon

Tiltaket vil totalt innebære en reduksjon i grøntareal på ca. 2 000 m². Det foreslås å bevare så mye vegetasjon som mulig, og det vil etableres mye ny beplantning mot Prestekragevegen. Dette vil skape en grønn buffer mot eksisterende bebyggelse langs veien, og det vil være nyttig med tanke på overvannshåndtering.



Kart viser forbindelseslinjer til planområdet

Tetthet og høyder

Etter innsendt komplett har forslagsstiller redusert tettheten i planforslaget, etter anbefaling fra Byplankontoret. Antall boligblokker er redusert fra ni til åtte, og det er gjort justeringer på bygningenes plassering og høyder. Dette har gitt bedre kvalitet på uteoppholdsareal og bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Arkitektur

Selv om planforslaget er justert så vil foreslått bebyggelse fortsatt representere et brudd med eksisterende bebyggelse i området, og prosjektet vil fremstå som dominerende. Det er derfor viktig at det til sluttbehandling arbeides videre med å dempe virkningen av ny bebyggelse, og med å sikre bedre utforming. Det bør jobbes med fasadegrep og inngangspartier, samt at arkitektoniske ambisjoner i utførelse, detaljering og materialbruk bør sikres. Dersom god arkitektur sikres kan prosjektet tilføre nye kvaliteter til området.



Fjernvirkning sett fra rundkjøring Utleirvegen/Omkjøringsvegen



Fjernvirkning sett fra Byåsen



Volumstudier sett fra Prestekragevegen sør



Volumstudier sett fra Prestekragevegen nord

Støy

Det er uenighet mellom forslagsstiller og Byplankontoret om støytiltak er tilstrekkelig sikret. Slik planforslaget foreligger legges det opp til et ubestemt antall hybler ensidig mot gul støysone, uten at disse hyblene sikres avbøtende tiltak. Flere av disse er i øvre del av gul støysone. Dette gjelder for de øverste etasjene i boligblokkene. Etter Byplankontorets egen telling omfatter dette omtrent 40-70 hybler, av totalt omtrent 700. Gjennomført luftkvalitetsvurdering viser at det ikke er luftforurensing ved boligblokkene, og derfor ikke negativt samspill mellom støy og støv.

Byplankontoret og Klima- og miljøenheten mener støybestemmelsene må revideres til sluttbehandling. Det må sikres en maksimumsandel med hybler i gul støysone, samt krav om dempet fasade med god utlufting for hybler i gul støysone. Forslagsstiller er uenig og mener at sikring mot støy er sikret tilstrekkelig gjennom TEK17 og foreslåtte bestemmelser. Forslagsstiller viser også til at prosjektet er under utarbeiding og at det derfor er for tidlig å tallfeste støyutsatte hybler.

I henhold til bestemmelser i TEK17 og T-1442 kan hele bokollektivet regnes som en boenhet. Forslagsstiller vil da kunne oppfylle kravene ved at kun ett av soverommene plasseres på stille side, uten å gjøre tiltak for å skjerme resten av hyblene i etasjen. Dette er problematisk, da studentboliger er annerledes enn vanlige boliger fordi studenter i praksis oppholder seg store deler av tiden på soverommet/hybelen sitt. En hybel har derfor generelt en annen bruk enn et ordinært soverom i en bolig. Av hensyn til folkehelse bør derfor hvert soverom sikres stille side eller dempet fasade, og god utlufting. I noen tidligere reguleringsplaner med studentboliger har hybelen blitt regnet som boenheten, jf. [reguleringsplan for Nardovegen 12-14 vedtatt 31.08.2023](#), etter innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag.

Vann og avløp

Foreslått VA-løsning vurderes som ikke akseptabel av Byplankontoret og Kommunalteknikk. Uenigheten gjelder etablering av separasjonssystem for avløpsvann og overvann i Prestekragevegen, ned til krysset med Fiolsvingen/Bregnevegen. Kommunalteknikk har stilt krav om separering av overvann og avløpsvann i Prestekragevegen. [Forurensningslovens kapittel 4 § 22 ledd 2](#) sier at når kommunale ledninger er separert, kan kommunen velge å pålegge at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. I henhold til [Kommunedelplan vann kapittel 13.11](#), vedtatt i Bystyret oktober 2022, fremgår det at Trondheim kommune skal pålegge eiere av private ledningsanlegg til å gjennomføre tilsvarende omlegging eller utbedring ved separering av kommunale ledninger.

Etablering av separasjonssystem vil medføre inngrep i flere private eiendommer, og Sit mener at tiltaket utgjør en så høy omdømmerisiko at prosjektet ikke kan gjennomføres. Sit foreslår derfor en annen VA-løsning i planforslaget, og ber om at Trondheim kommune enten selv forserer etableringen av separasjonssystemet, slik at prosjektet slipper å stå for dette, eller at Trondheim kommune avstår fra kravet.

Trondheim kommune ved Kommunalteknikk vurderer VA-løsningen fra Sit som uakseptabel. Det er ikke aktuelt å forsere utbyggingen av separasjonssystemet, eller å fravike kravet i kommunedelplanen. Det kan være aktuelt for Trondheim kommune å dele på kostnadene for etableringen av separasjonssystemet, da dagens ledninger i Prestekragevegen er av dårlig kvalitet. Dette vil avklares gjennom en utbyggingsavtale, og vil redusere kostnaden for Sit. Det påpekes også at i selve gjennomføringen vil det være Trondheim kommune selv som står for kontakten og kommunikasjon med beboere og påvirkede eiendommer.

Byplankontoret anbefaler at foreslått VA-plan endres i tråd med innspill fra Kommunalteknikk, før sluttbehandling. Etablering av separasjonssystem i Prestekragevegen vil også være den mest miljøvennlige løsningen, i tråd med klimaambisjonene til prosjektet for øvrig.

Plankart

Byplankontoret anbefaler at plankartet revideres, og at byggegrenser og maksimale kotehøyder til hvert bygg tas med i plankartet. Dette er viktig for å sikre at virkningene for naboene, bebyggelsesstruktur, uterom og gateløp blir forutsigbar som illustrert i planen. Forslagsstiller har ikke ønsket dette, og viser til at illustrasjonsplanen er vedlagt bestemmelsene. Byplankontoret vurderer likevel at å ha bestemmelser knyttet til illustrasjonsplanen, slik som foreslått, er en for lite konkret og uhensiktsmessig løsning uten mer juridisk bindende sikring av relevante tema.

Renovasjon

Det er uenighet mellom forslagsstiller og Byplankontoret om muligheten for midlertidig renovasjonsløsning ved brukstillatelse, slik som angitt i bestemmelsene. Forslagsstiller ønsker tillatelse til midlertidig renovasjonsløsning, og viser til at et krav så tidlig i planleggingen gir unødvendig komplisering av et allerede usikkert prosjekt. Valg av renovasjonsløsning er ikke landet, og flere faktorer må vurderes før endelig løsning. Det er også usikkerhet rundt tilstanden til eksisterende avfallssug, som prosjektet ønsker å koble seg på. Forslagsstiller ønsker derfor at det i bestemmelser til første gangs behandling tillates midlertidig renovasjonsløsning.

Byplankontoret og Kommunalteknikk er uenige i vurderingen og påpeker at midlertidige renovasjonsløsninger generelt ikke er ønskelig, og at dette er svært lite egnet for studentboliger. Det er ønskelig fra forslagsstillers side å koble seg på eksisterende avfallssug i studentbyen, noe som i så fall vil være et mindre tiltak enn å måtte etablere ny. Byplankontoret anbefaler derfor at det ikke skal tillates midlertidig renovasjonsløsning ved brukstillatelse, og at permanent renovasjonsløsning skal være på plass før brukstillatelse kan gis.

Planbeskrivelsen

Byplankontoret vil påpeke at planbeskrivelsen som følger saken beskriver mange gode intensjoner, men alt som beskrives her er ikke sikret i planforslaget. Eksempler på dette er prosjektets klima- og miljøambisjoner, og ambisjonen om felles drivhus for studentene. Tiltak som dette må sikres i bestemmelser, dersom det skal være omtalt i planen til sluttbehandling,

Byrådets vurdering

For at Trondheim skal være en studentby er det viktig at det bygges nok studentboliger. Planforslaget viser hvordan det kan etableres ca 700 nye studentboliger på Moholt som fortetting av eksisterende studentby. Sit er en viktig aktør som tilbyr studentboliger med god kvalitet og gode fellesskapsløsninger. Dette vil være et viktig bidrag for å nå byrådets mål om at det skal tilføres i snitt 1800 nye boliger i året. Det er positivt at Sit har store miljøambisjoner for byggeprosjektet med fokus på energieffektivitet og klimavennlige løsninger.

I byrådserklæringen er det et mål at det skal fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren i de enkelte bydelene. På Moholt er det allerede fortettet med fire ni etasjes høyblokker mot Jonsvannsvegen. Planforslaget foreslår åtte nye punkthus på kanten av høyden ved Moholt, over Nissekollen. På grunn av bebyggelsens plassering vil de nye punkthusene bli svært eksponert og være synlige fra et stort omland. Høyden på husene vil variere fra 4/6 og 6/8 etasjer, men vil være inntil 30 meter. Byrådet mener det må jobbes med bebyggelsens utforming og kvalitet før sluttbehandling slik at virkningene av planlagte tiltak ikke blir så store som i skissert prosjekt. Maksimale byggehøyder og byggegrenser må innarbeides i plankartet.

I studentboligene fungerer hybelen både som soverom og som det private oppholdsrommet. Det vil være tilgang på andre oppholdsrom, men disse vil være felles for flere. Dette gjør at krav til støyskjerming og eventuelle avbøtende tiltak må være sikret i planen. Det er uenighet mellom forslagsstiller og fagenhetene om hvordan dette skal ivaretas i planforslaget. Byrådet mener at støyforhold for hyblene må ivaretas bedre enn det som ligger i innsendt planforslag og ber derfor om endringer i støybestemmelsene i tråd med innspill fra fagenhetene.

Kommunedelplan Vann i Trondheim 2022-2033 skal danne grunnlaget for den overordna og langsiktige styringen av vann- og avløpsvirksomheten og øvrig arbeid knyttet til vannmiljø i Trondheim. På bakgrunn av føringene her er det stilt krav til utbygger om separering av overvann og avløpsvann i Prestekragevegen. Sit ønsker en annen løsning for håndtering av VA i prosjektet, og ber om at kommunen enten etablerer separasjonssystemet selv eller avstår fra kravet. Fagenheten mener foreslått VA-løsning fra prosjektet ikke er akseptabel, og fastholder på sitt krav om separering. En eventuell deling av kostnader kan være aktuelt da dagens ledninger i

Prestekragevegen er dårlige, dette må i så fall avklares gjennom forhandling av utbyggingsavtale. Byrådet er opptatt av at det stilles like krav for alle utbyggere. Etablering av separasjonssystem i Prestekragevegen vil være en miljøvennlig løsning som gir en robust løsning for fremtiden. Det er også uenighet rundt etablering av midlertidig renovasjonsløsning. Byrådet er enig med fagenhetenes vurdering av at permanent renovasjonsløsning må være på plass for brukstillatelse kan gis.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Prosjektets fokus på klima og klimavennlige løsninger, både i bygninger og landskap, gjør at utbyggingen sannsynligvis vil bidra til mindre klimagassutslipp enn et ordinært byggeprosjekt, og at bygningene vil bruke lite energi i drift og bruk. Det er en ambisjon fra forslagsstillers side at bygningene i løpet av sin levetid skal produsere mer energi enn de bruker. Konkret er dette kun forankret i planforslaget gjennom bestemmelsen *Bebyggelsen skal planlegges med fokus på energieffektivitet og energiproduksjon*. Det omtalte løsningene er ikke formelt sikret som et juridisk krav i planen.

Planforslaget vil heller ikke gi økt biltrafikk, men bidra til at flere går og sykler, noe som er positivt både for klimaet og folkehelsen.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Det planlegges forretning/tjenesteyting i planen. Innenfor formålet tillates handelsvirksomheter som café eller lignende, arealer til studentorganisasjoner, og ulike felles tilbud til studenter og beboere som sykkelverksted, vaskeri og lignende. Ved fjerning av barnehagene på tomta mister Restore (stuntenes gjenbruksmarked) sine lokaler, og det er tiltenkt et nytt areal til dette i prosjektet.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Avhengig av VA-løsning vil det kunne påløpe kostnader for kommunen knyttet til etablering og opparbeidelse av vann- og avløpsledninger. Det vil kunne påløpe kostnader knyttet til ombygging og utvidelse av eksisterende renovasjonssentral. Dette vil avklares senere i prosessen.

Det stilles ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau i Prestekragevegen. Prestekragevegen er en blindveg med færre en 30 boliger, og planforslaget vil ytterligere redusere biltrafikken. Opparbeidelse av nytt fortau vil også kreve en utvidelse av fortauet inn i grønnstrukturen på siden av vegen. For trafikksikkerheten vil en opparbeidelse av fortauet være positivt, men det vurderes her som et svakere argument da vegen har lite biltrafikk. Dersom fortau i Prestekragevegn opparbeides vil det medføre økte driftskostnader for Trondheim kommune.

Øvrige tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler å legge planforslaget ut på høring, men med en del endringspunkter. Planforslaget har mange gode ambisjoner for energieffektivitet og klimavennlige løsninger som

byrådet håper blir med videre. Det er viktig for byrådet at Sit fortsetter å bygge ut gode studentboliger, slik at studentene har et godt tilbud når de kommer til byen vår. Det er imidlertid en del tekniske krav som ikke er ivaretatt i planforslaget slik det nå foreligger, og det er derfor foreslått vedtakspunkter om sikring mot støy, VA-løsning, utforming av plankart og om midlertidig renovasjonsløsning. Dette må avklares og innarbeides fram mot sluttbehandling.

Byrådet i Trondheim, 23.10.2024

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger, detaljregulering
- 2 Planbeskrivelse. Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger, førstegangsbehandling
- 3 Reguleringsbestemmelser. Del av Studentbyen på Moholt, Powerhouse Moholt studentboliger, førstegangsbehandling
- 4 Vedlegg 4 Illustrasjonsplan
- 5 Vedlegg 5 Brev fra Sit til Trondheim kommune .v Byutviklingsdirektør 10.06.2024
- 6 Vedlegg 6 Brev fra Kommunal teknikk Trondheim kommune til Sit 11.09.2024