




Del av studentbyen på Moholt, detaljregulering

Innkomne merknader



Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Rapport nr.	PL-004
Dato:	22.03.2024
Konsulent:	 SELBERG ARKITEKTER AS plan arkitektur landskap



Statens vegvesen

SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden

7434 TRONDHEIM

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan-Kristian Janson / 90412554	23/235500-2	23025 Powerhouse Moholt	21.12.2023

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid – Detaljregulering Powerhouse Moholt studentboliger – Gnr. 54 bnr. 52 og 80 m.fl. – Trondheim kommune

Viser til deres brev av 14.12.2023.

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av eksisterende studentboliger på Moholt. Det planlegges 12 punkthus med ca. 800 studentboliger. Det skal være et sterkt fokus på bærekraft og energieffektivisering. Det planlegges nullutslippsbyggeplasser i kombinasjon med klimavennlige materialer. Ombruk og gjenbruk skal være en del av løsningen, i tillegg til fornybar energiproduksjon og energieffektivisering.

Uttalelse til oppstartsvarsel

Statens vegvesen har som fanesak framkommelighet og trafikksikkerhet samt bærekraftig utvikling. Vi er godt fornøyde med at det satses på sykkelvennlige løsninger. Generelt må det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sorgenfriveien 11
7031 TRONDHEIM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Snu- og atkomstmuligheter for renovasjons- og utrykningskjøretøy må ivaretas særskilt.

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som framkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Transportforvaltning midt 1
Med hilsen

Helge Stabursvik
seksjonsleder

Jan-Kristian Janson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG, Postboks 2600, 7734 STEINKJER

TRONDHEIM KOMMUNE, Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE FYLKESDIREKTØREN, Postboks 2560, 7735 STEINKJER

Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår dato: 08.01.2024

Saksbehandler: Tormod Hagerup/

Vår ref.: 202319774-2 Oppgis ved henvendelse

22959915/torg@nve.no

Deres ref.:

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Powerhouse Moholt studentboliger, gnr. 54, bnr. 52 og 80 m.fl. - Trondheim kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 15.12.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Selberg Arkitekter AS

Kopimottakere:

Siv Minna Aastorp



Selberg Arkitekter AS
Siv Minna Aastorp
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Høringsuttalelse - varsel om oppstart planarbeid - detaljregulering Powerhouse Moholt studentboliger - 5001/ 54/52, 54/80 og 54/256

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS viser til ovennevnte sak, lagt ut til høring.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg. Det er planlagt tolv punkthus med totalt 795 studentboliger. Punkthusene vil være spredt utover planområdet. Bygningenes buede former tar utgangspunkt i å minimere energibehov og energibruk. Da området er eksponert for vind har bygningene delvis buede former som vil redusere hjørneeffekten og kanaliseringseffekten av vind. Høyden på bebyggelsen vil være ca. 25 meter. Takene er planlagt utformet med en vinkel på 20 grader som øker potensialet for høsting av solenergi.

Eksisterende barnehagebebyggelse på deler av eiendommene er ikke i bruk og forutsettes revet. Området vil få kjøreadkomst fra nord – via Moholt studentby

Vi har følgende innspill:

Det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats, uansett årstid. Dette innebærer blant annet at følgende må planlegges tidlig i prosessen:

- kjørbare adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer.
- vannforsyning til brannslukking.

Premisser for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats finner dere her: [Retningslinjer tilrettelegging](#).

Legg merke til følgende:

- Tiltaket må ikke redusere vår tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg.
- Høye byggverk er en utfordring for innsatsmannskapene. Det må gjøres ekstra tiltak for å lette innsatsen i slike byggverk.
- Parkeringskjeller eller andre rom under bakken utenfor bygningskroppen må tåle belastningen til utrykningskjøretøyer. Vektbegrensningen på dekket må skiltes. Forslag til skilt finner dere i vår veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats.
- Solcelleanlegg kan være et risikomoment og en utfordring for brannvesenet. Slike anlegg må derfor monteres på en slik måte at mannskapene kan gjøre en effektiv slokkeinnsats uten skade på personell. Det vises til NEK 400.
- Lagring og håndtering av farlig stoff kan være risikofyllt og derfor må brannfarlig gass ikke lagres i kjellere og/eller på loft. Vi viser til forskrift om håndtering av farlig stoff.

De branntekniske kravene kan påvirke vesentlige forhold som byggverkets plassering, planløsning og infrastruktur. Vi anbefaler derfor at tiltakshaver tidlig involverer et foretak med god kompetanse innenfor fagområdet brann, og at den branntekniske rådgiveren følger prosjektet helt til ferdigstillelse.

Med hilsen

Christian Widén-Björk
branningeniør

Joar Ølmheim
brannmester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Trondheim kommune,
Byplankontoret



Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Powerhouse Moholt studentboliger - Trondheim kommune

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Overordnede føringer

Planens formål er å legge til rette for å kunne etablere innovative og klimavennlige studentboliger etter Powerhouse Paris Proof standard på Moholt i Trondheim. Planområdet er ca. 23 daa. Det er planlagt ca. 12 punkthus, med rundt 800 studentboliger.

Det fremgår at planforslaget ikke er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012- 2024, hvor en større del av området er avsatt til tjenesteyting. Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien ved at det fortettes uten økt bilbruk, i område som har god kollektivdekning.

Landbruk

Statsforvalteren som landbruksmyndighet er opptatt av at sentrale utbyggingsområder gis en god utnytting, jf. føringer i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette vil over tid gi mindre arealbehov, og derigjennom redusert press på jordbruksområdene rundt byen. I dette prosjektet legges det opp til en svært høy arealutnyttelse. Det er likevel viktig at det sikres en minimumsutnytting i bestemmelsene i tråd med KPA, samt at det tas inn begrensninger for overflateparkering.

Vi støtter for øvrig kommunens oppfordring til forslagsstiller om å bruke tre i prosjektet, jf. arbeidet med Trebyen Trondheim.

Klima og miljø

Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn i planlegging. I by- og tettstedsområder, og rundt kollektivknutepunkter, skal det legges vekt på høy arealutnyttelse og fortetting. Dette innebærer blant annet krav om minimum antall boliger pr dekar,



og effektive parkeringsløsninger med maksimumskrav for parkerings-plasser pr. boenhet. Planforslaget bør vise antall boenheter pr dekar. Det legges i dette prosjektet opp til fortetting uten økt bilbruk, i et område med god kollektivdekning. Det er i utgangspunktet positivt. Imidlertid, fortettingen skal skje med kvalitet. Høy utnyttning må ikke gå på bekostning av bokvalitet, viktige grøntareal, uteområder og lekeplasser, naturmangfold og overvannshåndtering.

Det må gjøres en vurdering av hvordan planen bidrar til å nå nullvekstmålet. Flere tverrforbindelser og etablering av et gangnett, blant annet mellom Nissekollen og Moholt lokalsentrum som er viktige målpunkt for hele området, vil styrke mulighetene for miljøvennlig transport.

Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform og det bør settes av tilstrekkelig areal for sykkelparkering, transportsykler, sykkelvogner osv. Sykkelparkeringen kan med fordel etableres innendørs for å bedre komfort og sikkerhet for syklende.

Eventuelle nye gang- og sykkelveger i planen bør sikres gjennom rekkefølgekrav.

Grunnforurensning

Planområdet er ikke registrert i Grunnforurensningsbasen, men grenser til et areal som er registrert som forurenset. Moholt studentby (lokalitet ID: 4896) og Moholt allé (lokalitet ID: 15025), rett øst for varslet planområde, er registrert som forurenset grunn med akseptabel tilstand med dagens bruk. Det må vurderes om det er fare for forurenset grunn også innenfor planområdet. Er det fare for forurenset grunn må det gjennomføres miljøundersøkelser som del av reguleringsplanarbeidet for å sikre at området vil være egnet til boligbebyggelse.

Vi vil minne om kravet til håndtering etter kap. 2 i forurensningsforskriften (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider), som gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det har vært virksomhet som kan ha forurenset grunn, det finnes tilkjørte forurensete masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn. Kommunen har myndighet etter disse bestemmelsene.

Naturmangfold

Det er registret flere rødlistede fuglearter er nær planområdet, deriblant fiskemåke (sårbar) og kornkråke (sårbar), gråmåke (sårbar), grønnefink (sårbar), båndkorsnebb (sårbar). Det må vurderes om tilgjengelig kunnskap om arter i området er god nok, og om det eventuelt er aktuelt å innhente mer kunnskap, blant annet om arters bruk av området.

Mest mulig av eksisterende vegetasjon bør bevares, noe også planinitiativet peker på som et mål i prosjektet, i tillegg til å etablere ny vegetasjon. Vi oppfordrer til bruk av stedege arter, og at dette sikres i bestemmelsene. Vi stiller oss bak kommunens oppfordring om å lage en plan for vegetasjon og bevaring av trær, og hvordan det kan bli gjennomført.

Planforslaget må ta hensyn til naturmangfold i influensområdet for planområdet. Det må skriftlig redegjøres for hvordan miljørettsprinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (nml.) er vurdert og sett opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i samme lov, og hvilke konsekvenser de foreslåtte tiltakene vil ha for naturmangfoldverdiene. Dette forutsetter et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet, herunder kunnskap om hva som kan påvirkes og hvilke effekter planen vil ha, jf. naturmangfoldloven § 8.



Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf. forskrift om fremmede organismer. Alternative løsninger og plasseringer og avbøtende og kompensierende tiltak skal vurderes.

Friluftsliv

Det må redegjøres for hvordan mulighetene for friluftsliv sikres i planforslaget. Det er blant annet kort veg til Nissekollen friluftsområde, vest for planområdet. Dette nærturterrenget er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Vi støtter kommunens tilbakemelding i tilbakemeldingsbrevet om at økt tilrettelegging for ferdsel til dette området kan være positivt for flere enn nye beboere i prosjektet.

Klima og klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning som skal legges til grunn for kommunens planlegging. Ut fra planinitiativet leser vi at det er høye klimaambisjoner i prosjektet, og at det satses på nullutslippsbyggeplass i kombinasjon med klimavennlige materialer, ombruk og gjenbruk, fornybar energiproduksjon og energieffektivisering. Tiltak som blant annet nevnes for å oppnå bedre bærekraft nevnes å være å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon, flytte så lite masse som mulig, sørge for god vekstjord, lokal overvannshåndtering, fokus på stedlige vekster, bruke vegetasjon som vindskjerming/øke biologisk mangfold/overvannsinfiltrasjon, fokus på miljøvennlig drift og vedlikehold. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet synes det er positivt at det legges opp til dette, og ber om at dette blir konkretisering gjennom planprosessen, og sikret i reguleringsbestemmelsene.

Overvann bør løses på overflaten, og ikke gjennom overvannsnett. Fortetting, flere harde flater og manglende drenering medfører økt overvannsbelastning på ledningsanlegg og vassdrag. Overvannshåndteringen må gjerne sees i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventede klimaendringer som økt nedbørintensitet og -mengde, samt for å bidra til redusert avrenning og forurensning til sjø og vassdrag. De statlige planretningslinjene stiller krav om at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Statsforvalteren anbefaler at det som ledd i planprosessen blir utarbeidet et enkelt klimagassregnskap, og at plandokumentene gjør rede for

- Tiltak for å redusere energiforbruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Samtidig ber vi om at planbeskrivelsen omtaler og drøfter hvordan utbyggingen vil bidra til å nå bærekraftsmålene, og hvilke miljøkrav og -kriterier som skal stilles i planen, ved anskaffelser og ved utbygging.

Landskap

Planområdet har en eksponert beliggenhet i en sørvestvendt helning, og er synlig fra et stort omland. Tiltaket må tilpasses landskapet best mulig, og virkningen på landskapet må vurderes og eventuelt visualiseres.

For tema støy og luftforurensning viser vi til uttalelse fra helse- og omsorg under.



Barn og unge og Helse og omsorg

Støy- og luftforurensning

Deler av området ligger i støysone fra E6. Det må foreligge en støyutredning som viser at kvalitetskrav i henhold til T 1442/21 kan ivaretas i henhold til tabell 2. ÅDT på nærliggende veier må også legges til grunn i støyberegningene.

Området ligger innenfor gul sone for luftforurensning og det må foreligge en utredning og bestemmelser som sikrer tabell 1 i T 1520. Ved overlapp mellom støy og luftforurensning må det gjøres en medisinskfaglig vurdering (v/ Kommuneoverlegen) av samspillseffekter og konsekvenser for helse.

Det må stilles tydelige krav til forurensning og sikkerhet i bygge- og anleggsfasen. Det bør foreligge en rekkefølgeplan for utbyggingsområdet.

Bokkvalitet:

Det planlegges for en høy andel studentboliger. Bokkvalitet må sikres for fremtidige studenter, herunder bør det særlig legges til rette for gode sosiale møteplasser som kan fremme fellesskap og således motvirke ensomhet. Fortetningen må ikke skje på bekostning av bokkvalitet, jf. SPR-BATP. Planforslaget på høring må ivareta kvalitetskrav i henhold til kommunens norm for uterom og ha gode solforhold. Uteområdene må være store nok og også legge til for leik. For å skape gode uteområder som kan brukes av ulike aldersgrupper og fungere som en sosial møteplass mellom generasjoner, er det en forutsetning at uteområder planlegges tilgjengelig for alle, herunder må universell utforming sikres. Tilgang til sol/lys i boenhetene må også kunne ivaretas, og det stilles krav til at det ikke etableres boenheter som er ensidig belyste fra nord eller øst. Jf. gjeldende KPA.

Det må redegjøres for skyggevirking på naboeiendommer.

Barn og unges interesser:

Det fremkommer at barnehagebebyggelse på planområdet ikke er i bruk. Området fremstår som et grønt område. Dagens bruk av området må beskrives og dersom det er arealer som i dag er i bruk av barn og unge legger Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges i planleggingen (RPR-BU) føringer om at det skal være erstatningsarealer. Planbestemmelsene må sikre kvalitetskrav til lekeplasser i henhold til RPR-BU og kommunens norm.

Det må redegjøres for sosial infrastruktur (barnehage- og skolekapasitet), trafikksikker skoleveg og avstand til sosiale arenaer for barn og unge. Det bør stilles rekkefølgekrav til barnehage. Og skolekapasitet.

Samfunnssikkerhet

Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og viser til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Se vedlegg 5 for eksempler på uønskede hendelser og lenker til nyttige regelverk. Statsforvalteren påpeker at en ren sjekklister uten videre beskrivelser og analyser ikke er å anse som en ROS-analyse.

ROS-analysen skal vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, samt vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Se mer informasjon på klimatilpasning.no og i Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sine veiledere. Vi



viser samtidig til utarbeidede [klimaprofiler](#) for alle fylker som kan benyttes i arbeidet med ROS-analysen.

Intensjonen med en ROS-analyse er blant annet å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for å godkjenne ROS-analysen i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Statsforvalteren vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Statsforvalterens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkryssing uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunnlag eller vises til kilde.
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert.
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser.
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene, eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Det er gjort vurderinger på skog- og lyngbrann i den foreløpige ROS-analysen. Utfra plandokumentene anbefaler Statsforvalteren at man tar opp temaer med brann, slukkevann, solceller, og tilgangen på disse for slokkemannskap i det videre arbeidet ROS-analysen, og vi viser til [veileder fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS 2023, Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats](#).

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Vi vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Videre arbeid

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Statsforvalteren vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Statsforvalteren ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Statsforvalteren oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Statsforvalterens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.



- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Elisabeth Varsi Stubbrud (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Klima og miljø: Kjersti Sandven – 73 19 91 73

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnsikkerhet: Anette Lie – 74 16 83 03

Oppvekst og Velferd, Helse og omsorg: Ann Marit Kristiansen – 74 16 84 37

Kopi til:

Trondheim kommune

Trøndelag fylkeskommune

Statens vegvesen

Postboks 2300 Torgarden

Fylkets hus, Postboks 2560

Postboks 1010 Nordre Ål

7004

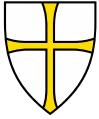
7735

2605

TRONDHEIM

STEINKJER

LILLEHAMMER



SELBERG ARKITEKTUR AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår dato: 22.01.2024 **Vår referanse:** 202370663-2 **Vår saksbehandler:**
Deres dato: 14.12.2023 **Deres referanse:** Håkon Hattrem

Fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering Powerhouse Moholt studentboliger - 54/52 og 54/80 m.fl. - Trondheim kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 14.12.2023 med varsel om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Powerhouse Moholt studentboliger.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av eksisterende studentboligområde på Moholt. Det planlegges tolv punkthus med om lag 795 studentboliger. Studentboligene skal utvikles som et «Powerhouseprosjekt», med fornybar energiproduksjon og energieffektivisering, og det planlegges nullutslippsbyggeplasser i kombinasjon med klimavennlige materialer.

Areal- og samfunnsplanlegging

Overordnede føringer

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, hvor en større del av området er avsatt til tjenesteyting (barnehager). Barnehagene er ikke i bruk og foreslås revet gjennom dette prosjektet. Til orientering kan det se ut til at formålet tjenesteyting er videreført i forslag til ny KPA. Dette bør justeres, slik at det er samsvar mellom KPA og reguleringsplanen som nå fremmes.

Planforslaget legger opp til fortetting uten økt bilbruk, med god opparbeiding for gående og syklende, i et område som har god kollektivdekning. Dette er i tråd med den kompakte areal- og transportutviklingen som fremmes i både Byvekstavtalen, Regional plan for arealbruk (RPA) og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling.

Barn og unge, universell utforming

Barn og unges oppvekstvilkår skal hensyntas i alle plan- og byggesaker, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §1-1. Moholt studentby består av studentboliger til både enkeltpersoner og familier, og de romslige og grønne uteområdene er attraktive oppholdsplasser for både store og små beboere.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Når det nå foreslås en reduksjon av grønnstruktur, fra 12800 m² til 7800 m², er det viktig at betydningen av og kvaliteten på grøntområdene kartlegges og ivaretas tidlig i planprosessen, for å sikre at fortettingen ikke går på bekostning av barn og unges interesser. Ved omdisponering eller utbygging av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Universell utforming er tatt inn i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hvordan universell utforming er ivaretatt bør komme fram av planforslaget.

Fortetting og bokvalitet

Pbl. § 3-1 slår fast at planlegging etter loven skal legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår. Videre oppfordrer RPA til at fortetting aldri bør gå på bekostning av bo- og steds-kvalitet. Fylkeskommunen støtter kommunens tilbakemelding fra oppstartsmøtet om at studentboligene blir liggende svært tett på hverandre, og at høyden på de høyeste boligene framstår problematisk, både med tanke på sol/skygge og vind internt på området, og for påvirkningen det vil kunne få på nabobebyggelsen. Fylkeskommunen oppfordrer til at dette kartlegges og vurderes nærmere. Videre er gravhaugen med omkringliggende grønnstruktur et meget populært utkikkspunkt og rekreasjonssted for beboerne i området, både sommer og vinter, og området er etter fylkeskommunens vurdering en vesentlig bokvalitet å ivareta i det videre planarbeidet.

Selv om Bygningsrådet i Trondheim kommune har vedtatt at kommunens boligkrav kan fravikes for sentralt lokaliserte studentboliger, er det viktig å ta hensyn til at det er familieboliger på Moholt studentby, hvor familier med barn bor i lengre perioder. Fylkeskommunen oppfordrer derfor kommunen til å vektlegge bokvalitet og gode oppvekstvilkår, og så langt det lar seg gjøre unngå avvik fra kommunens boligkrav.

Ombruk og gjenbruk

Mulighetsstudien som er utarbeidet forutsetter at barnehagene innenfor planområdet blir revet. Fylkeskommunen oppfordrer til at man så langt det lar seg gjøre etterstreber ombruk og gjenbruk av byggematerialene som rives, i tråd med prosjektets vektlegging av klima og bærekraft.

Nyere tids kulturminner

Hele planområdet ligger innenfor hensynssonen for Moholt Studentby, tegnet av Hermann Kragh på 1960-tallet. Eksisterende punkthus på 4 etasjer er plassert i tunformasjoner og/eller i strukturer som er veltilpasset plassert i det kupert landskapet. Tunene dannes i stor grad av at de teglkledde volumene nærmest møtes i hjørnene. Situasjonene som oppstår gir le, romslige utearealer, utsyn og gode oppholdsplasser med sol ulike tider på døgnet og gjennom året. Bygningsvolumene hensyntar den menneskelige skalaen med sin begrensede høyde.

Kvalitetene som ligger boligmiljøet i Moholt studentby som fysiske rammebetingelser bør videreføres når man vurderer nye tilføyelser. Planarealet ligger i skjæringspunktet mellom eksisterende boligområde, med ett- og toetasjes eneboliger og rekkehus, og studentbyen med vernehensyn og det over omtalte særpreget. Ivaretagelse av gode og romslige uterom og sikring av tilstrekkelig avstand mellom byggene, samt hensyn til tilgrensende boligområder, bør sikres i planen.

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Eldre tids kulturminner

Gravhaug med kulturminne-ID 36323 ligger ved den sørlige kanten av Moholtplatået, der terrenget faller av mot Nardo og Nidarvoll og videre ned mot Nidelva. Gravhaugen har en monumental utforming og plassering der den ligger henvendt mot det brede dalføret på begge sider av Nidelva oppover mot Tiller og Heimdal. Til tross for relativt tett bebyggelse i områdene rundt er mye av den opprinnelige landskapskonteksten fortsatt bevart på grunn av plasseringen og det eksisterende grøntområdet omkring den. Dette er et av svært få gravminner innenfor den bymessige bebyggelsen i Trondheim der det fortsatt er mulig å forstå den opprinnelige sammenhengen mellom gravminnet og landskapet det ligger i. Det er sterkt ønskelig å opprettholde denne situasjonen mest mulig upåvirket av moderne tiltak.

Vi vurderer at blokkene 8, 9, 10, 11 og 12 slik de er foreslått plassert (se kartutsnittet under) vil kunne ha en utilbørlig skjæmmende virkning på gravhaugen jf. kulturminneloven § 3. Dersom planforslaget opprettholdes med denne utformingen må det påregnes innsigelse fra fylkeskommunen på det grunnlaget som er nevnt over. Vi er imidlertid åpne for dialog rundt videre planlegging og vil gjerne delta i en diskusjon om eventuelle alternative løsninger som kan bidra til å fjerne eller sterkt redusere skjæmmeproblematikken. Vi ber Trondheim kommune om å ta initiativ til å innkalle relevante parter til dialog.



Panorama som viser utsikten mot sør fra toppen av gravhaugen, 12.01.2024. Foto: TRFK

Trøndelag fylkeskommune

Seksjon Kommunal

Samferdsel

Fylkeskommunen ber om at AtB involveres tidlig i planprosessen. Den omfattende utbyggingen av studentboliger vil sannsynligvis legge press på metrobuslinje 3 som går i Jonsvannsveien ettersom studentene er en gruppe som tradisjonelt reiser mye med kollektiv.

Avslutning

Fylkeskommunen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/offentlig ettersyn. For ordens skyld må vi påpeke at planer som ikke tar hensyn til nasjonale eller regionale interesser kan medføre innsigelse fra fylkeskommunens side.

Vi er som alltid til disposisjon for videre råd og drøftinger dersom kommunen har behov for dette.

Med vennlig hilsen

Anne Caroline Haugan
Seksjonsleder

Håkon Hattrem
Rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:

Nyere tids kulturminner: Heike Schmidtke (heisc@trondelagfylke.no)

Eldre tids kulturminner: Knut Harald Stomsvik (knust@trondelagfylke.no)

Samferdsel: Helene Hvidsten (helhv@trondelagfylke.no)

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG

STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED



Selberg Arkitekter AS
Postboks 6094 Sluppen

7434 Trondheim

v/ Guro Aarø Ianssen

Vår saksbehandler
Malin Grendal

Vår referanse
24/00001-19
Deres referanse

Vår dato
06.02.2024
Deres dato
01.02.2024

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid, reguleringsplan (detaljregulering), Moholt studentby gnr. 54, bnr. 52 og 80 m.fl., Trondheim kommune

Bakgrunn

AtB har mottatt varsel om oppstart av planarbeid. Hensikten med planen er å legge til rette for å kunne etablere innovative og klimavennlige studentboliger. Det er planlagt ca. 12 punkthus, med rundt 800 studentboliger.

Innspill

De nærmeste holdeplassene til planområdet er Moholt studentby og Fiolsvingen. Det er viktig å sikre god atkomst til disse. Ulike personer møter ulike barrierer i forbindelse med reiser med offentlig transport. Vi ønsker generelt å minne om at kollektivsystemet skal kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig uavhengig av den enkeltes funksjonsevne. Universell utforming handler om at alle skal kunne komme seg til/fra holdeplass og reise kollektivt, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. Vi oppfordrer til at gangforbindelser utformes universelt så langt dette er mulig, med eget areal for myke trafikanter - fritt for trapper, bratte stigninger og lange omveier.

Det vil med denne utbyggingen bli mange flere reisende fra holdeplassene Moholt studentby og Fiolsvingen. Holdeplass Fiolsvingen vil også være nærmeste holdeplass for en rekke planlagte utbygginger langsmed Torbjørn Bratts veg. Fiolsvingen retning sentrum burde ideelt sett hatt en utforming med plattform med større leskur, og fortau/gang- og sykkelveg i bakkant av plattformen. Trøndelag fylkeskommune har en pågående reguleringsplan for Fv. 6658 Torbjørn Bratts veg og del av Utleirvegen. Vi har en generell oppfordring om å etablere større leskur på de nærmeste holdeplassene, og oppfordrer prosjektet til å gå i dialog med vegeiere for å vurdere muligheten for dette. AtB eier ikke infrastruktur, slik at utforming av kollektiv infrastruktur må avklares med vegeier.

Anleggsfasen

Vi ber om at tiltak i minst mulig grad kommer i konflikt med kollektivtrafikken. Der tiltak påvirker ordinær rutetrafikk, ber vi om at det tilrettelegges for gode midlertidige løsninger i dialog med AtB i god tid før tiltak

AtB AS

Post- og besøksadresse: Prinsensgate 39, 7011 Trondheim
Fakturaadresse: AtB AS 880013 c/o Visma Services Norge AS, Postboks 1560, 7435 Trondheim
Telefon: 478 02 820 – Epost: atb@atb.no – www.atb.no
Org. nr.: 994686011

settes inn. Det er viktig med tidlig involvering av AtB for å kunne være forutsigbar i planleggingen av midlertidig kjøring mot vår operatør, for kunder og elever, og for å lage trafikk sikre løsninger. Det er viktig at god fremkommelighet for kollektivtrafikken og for de som benytter seg av kollektivtilbudet (myke trafikanter) ivaretas i anleggsfasen. Vi ber om at dette sikres i bestemmelsene.

Med vennlig hilsen

Malin Grendal
Arealplanlegger
Seksjon areal, materiell og infrastruktur

Dette brevet er elektronisk signert.

Liste over kopimottakere:
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune
Trøndelag Fylkeskommune

Til

Selberg Arkitekter AS

v/ Siv Minna Aastorp

INNSPILL TIL VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID FOR POWERHOUSE MOHOLT STUDENTBOLIGER – DEL AV STUDENTBYEN PÅ MOHOLT, DETALJREGULERING r20230039.

Innspill er utarbeidet av PIR2 på vegne av Cecilie Løvøs veg 14 AS, som står bak planforslaget i Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, som grenser til varslet planområde.

Vårt hoved-innspill er at de to østligste blokkene, nærmest Cecilie Løvøs veg, bør reguleres med plassering og størrelse som ikke gir unødvendige negative virkninger for de nye boligene som reguleres i Cecilie Løvøs veg.

I tillegg peker vi på at planinitiativet viser en utbygging med svært høy tetthet og fremmedartet bebyggelsesstruktur. Og vi stiller spørsmålstegn ved om verdier i området, og bokvaliteten i og inntil planområdet blir godt nok ivarettatt med utbygging, fremstilt i planinitiativet.

Om planforslaget i Cecilie Løvøs Veg 10-14 og Moholtsvingen 36

Planforslaget for Cecilie Løvøs veg legger til rette for fem nye leilighetsbygg med ca. 75-80 boliger i variert størrelse. Planforslaget inkluderer nye gangforbindelser fra Moholtsvingen og Cecilie Løvøs veg til Prestekragevegen.



R20210044 Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, planforslag

Planen vil bli behandlet 1.gang i bygningsrådet februar 2024. Det har vært tett dialog med SiT i utviklingsfaser av planen, med utveksling av plangrunnlag mellom partene.

Gangforbindelsen mellom Moholtsvingen og Prestekragevegen er tilpasset planinitiativet for studentbyen.

Forholdet til overordnet plan og omgivelser

Bevaring kulturmiljø

I vedlegg 5 til KPA 2012-24 er planområdet for Powerhouse Moholt studentboliger vist som hensynssone 570 bevaring kulturmiljø for 16.6. Moholt studentby. Sonen er beskrevet slik i vedlegget: *Arkitektonisk overbevisende og meget gjennomført studentboligby fra 1960- og 70 tallet. I tillegg særlig kvalitetsfylt utendørsmiljø.*

Planinitiativet kap. 4.3 beskriver et fredet kulturminne innenfor planområdet, et fredet gravminne fra jernalder som skal tas hensyn til. Vi savner imidlertid en omtale av hvordan verdifulle kvaliteter i det antikvariske og særpregede kulturmiljøet tas hensyn til.

Vi stiller spørsmål ved om det er tatt tilstrekkelig hensyn, og foreslår at det vurderes nærmere hvilke type bebyggelse og utnyttelse som er riktig i dette kulturmiljøet.

I bylandskapet

Illustrert bebyggelse viser at store deler av de åpne grønne områdene rundt eksisterende studentboliger vil forsvinne med ny bebyggelse.

Vi støtter Byplankontorets tilbakemelding (s. 6-7), der det stilles spørsmål ved både høyde på og tetthet i planlagt bebyggelse, og at de sørøstligste blokkene kan skape negative konsekvenser for nye boliger i Cecilie Løvøys veg 10-14.

I kap. 4.1 i planinitiativet oppgis at «Plasseringen gjør at bebyggelse ikke vil være spesielt synlig da dette er tilsluttende utbygging i området.» Vi vil bemerke at dette ikke er riktig, all den tid dette høydedraget er svært godt synlig i bylandskapet sett fra innfarten til byen fra sør og fra Byåsen.



Eksisterende situasjon sett fra Søndre Hoem (Trikkestop)

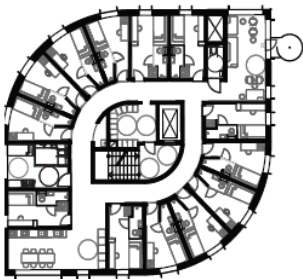
Vi ber om at hensyn til den karakteristiske landskapsformen på toppen av Moholt-plataet vektlegges, og at virkning sett fra Byåsen illustreres.

Planlagt bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen i Cecilie Løvås veg er trukket tilbake fra skråningen i sør, som er en viktig landskapsform som fortsetter nordvestover inn i studentbyen. Nye studentblokker planlegges i denne skråningen.

Bebyggelsen i reguleringsforslag for Cecilie Løvøs veg har små fotavtrykk og kompakt form, slik at det skal harmonere med den verdsette arkitekturen i studentbyen.

De 12 blokkene med studentboliger har store fotavtrykk (20x20meter=400m² BTA) og med ca. 25 meter høyde over bakken.



Typisk planløsning fra Powerhouse Moholt – mulighetsstudie feb. 2023 (Snøhetta)

Vi mener den planlagte bebyggelsen isolert kan vise til svært positive virkninger for miljø/energi, men at det bør vurderes hvor tungt det skal veie opp mot det fremmedartede uttrykket bebyggelsen har og virkningen for kulturmiljøet og bylandskapet.

Det er ikke sannsynlig at dette arkitektoniske uttrykket formene uttrykker er «tidløst»/har kvalitet over tid, og hvordan kan det da forsvares at de er så mange, store og synlig i byen? Byantikvaren og byarkitekten bør få uttale seg.

Av betydning for nye boliger i Cecilie Løvøs veg

I nærområdet vil de planlagte blokkene ligge svært tett innpå nye boliger i Cecilie Løvøs veg.



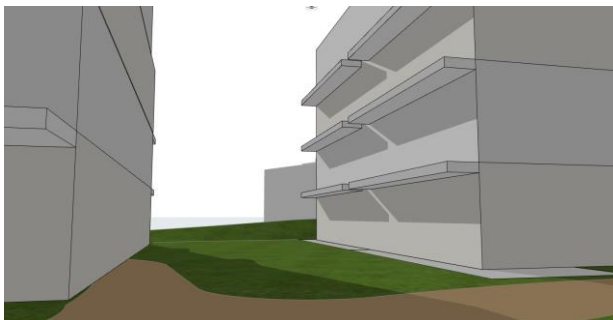
Eksisterende og planlagt bebyggelse i Cecilie Løvøs veg, sett fra sør øst

Eksisterende og planlagt bebyggelse i Cecilie Løvøs veg, med studentboliger iht. planinitiativ (brun farge), sett fra sør øst



R20210044 Cecilie Løvøs veg 10-14 og Moholtsvingen 36, planforslag vist med bebyggelse varsel om planoppstart.

Utsyn



Virkning sett fra sett fra planlagt bebyggelse i Cecilie Løvøs veg. Standpunkt mellom blokk B og C

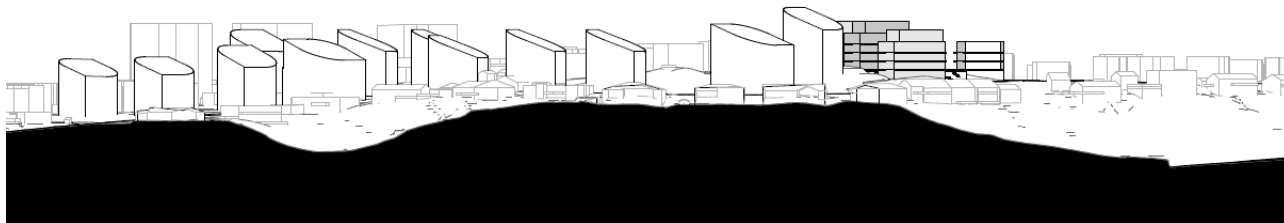


Virkning sett fra sett fra planlagt bebyggelse i Cecilie Løvøs veg. Standpunkt mellom blokk B og C med nye studentboliger.

De to nærmeste blokkene med studentboliger vil reduserer utsyn og åpenhet for boligene Cecilie Løvøs veg. Plassering foran åpning mellom planlagt blokk B og C er spesielt uheldig.

Den nærmeste blokken med studentbolig er satt inn i den bratteste delen av skråningen, der det er 6 meter høydeforskjell. Dette fremstår som svært dårlig terrengtilpasning, og uheldig for

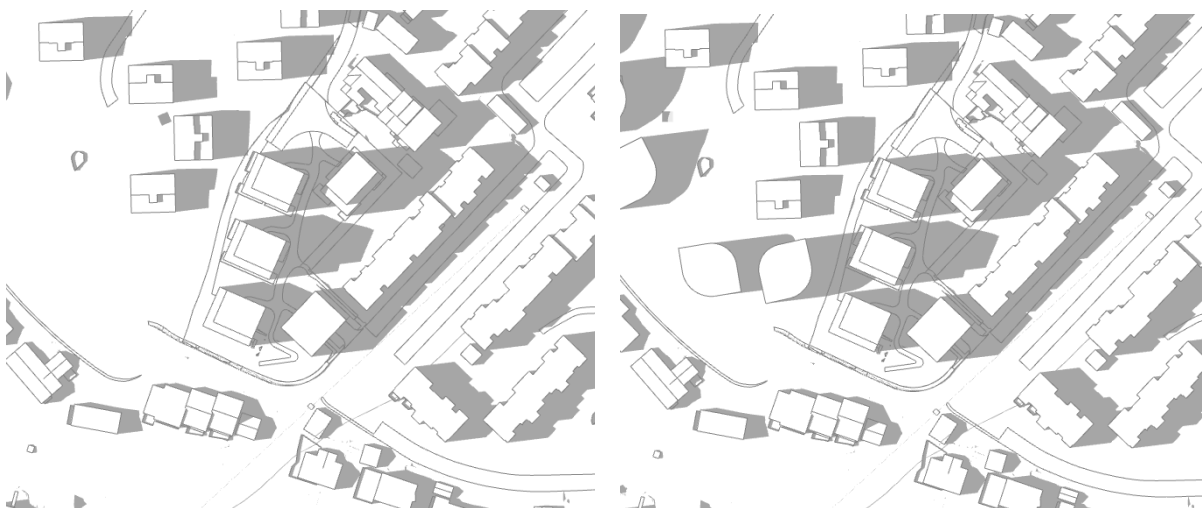
massebalanse. I tillegg rager denne blokken høyest av de planlagte studentboligene, og gir en uheldig og dramatisk virkning for lavere bebyggelse rundt.



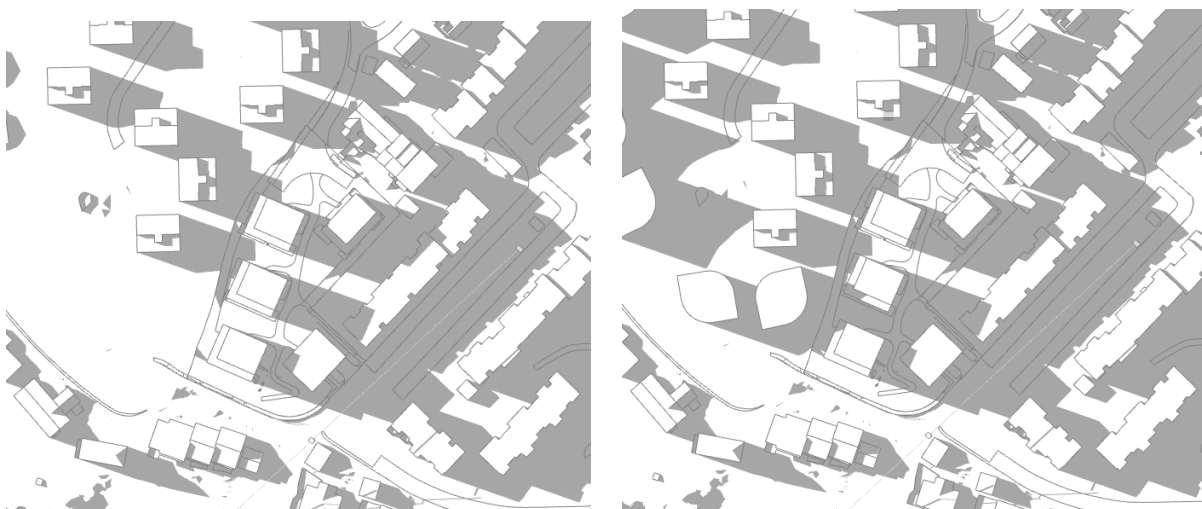
Utklipp fra 3D-modell med høyder på nye studentboliger og planlagt bebyggelse i Cecilie Løvøs veg. Illustrasjon PIR2

Vi ber om at de to nærmeste studentboligene planlegges med hensyn til og i sammenheng med planforslaget i Cecilie Løvøs veg.

Sol/skygge



Solforhold 23. juni kl 18. Nye studentboliger vil gi betydelig innvirkning på sommeretid på privat og felles uterom.



Solforhold 23. juni kl 20. Nye studentboliger vil gi betydelig innvirkning på sommeretid på privat og felles uterom.

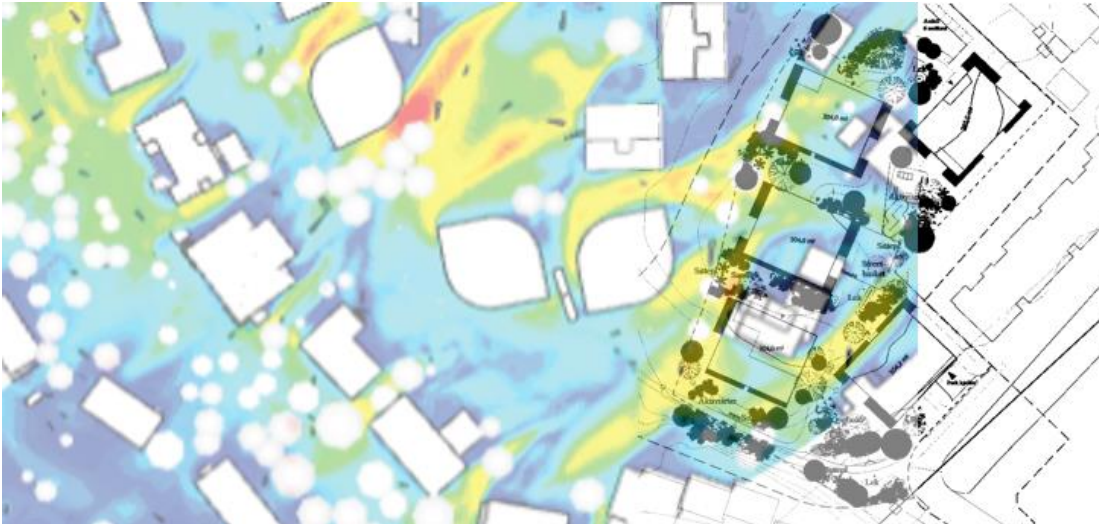
Vi mener de to nærmeste blokkene med studentboliger skyggelegger felles uteoppholdsareal, og private utearealer i blokk B og C i Cecilie Løvøs veg på de mest attraktive tidspunktene.

Vi ber om at blokkene reguleres med plassering og størrelse som unngår dette omfanget av negativ virkning for boliger planlagt i Cecilie Løvøs veg.

Vindeffekt

Prosjektområdet ligger eksponert for vind, og mulighetsstudiet viser at vindeffekt av planlagt bebyggelse kan gi svært ugunstig effekt for boliger i Cecilie Løvøs veg.

Vind fra sørvest er fremherskende gjennom året og blokken som er planlagt nærmest Cecilie Løvøs veg vil forsterke svak vind til kuling inn på planlagte felles og private uteplasser i Cecilie Løvøs veg.



Illustrasjon som viser vindeffekt av planlagt bebyggelse (Mulighetsstudie Snøhetta) og situasjonsplan Cecilie Løvøs veg (PIR2)

Vi ber om at planlagt bebyggelse plasseres og utformes slik at det ikke medfører forsterket vind på uteplasser for boliger i Cecilie Løvøs veg.

Vi vil gjerne inviteres til dialog, i den videre planprosessen!

Med vennlig hilsen

PIR2 AS


Maryann Tvenning

Partner - Sivilarkitekt MNAL

KONTAKTPERSONER:

PIR2 AS v/ Maryann Tvenning Maryann.Tvenning@pir2.no Tlf 93206884

Cecilie Løvøs veg 14 AS v/ Dag Roar Mathisen dagroar@boligcompaniet.no Tlf 90839161

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Del av studentbyen på Moholt, detaljregulering

Arealplan-ID: r20230039

Frist for innspill: 20.01.2024

Altinnreferanse: AR587645608



Svar fra berørte parter:

Navn:

MARIT JOHANNE LØVLI

Telefon:

45256996

E-post:

jyseteng@online.no

Uttalelse

Vedr oppstart av planarbeid for Powerhouse Moholt. Det er svært viktig at de nye boligene reduseres i høyde og volum. Dette for å bevare identiteten og det arkitektoniske særpreget ved atriums-husene fra 1968 i den eksisterende bebyggelsen i Blomsterbyen. Vi vil minne om at atriumshusene ble bygget før studentboligene i Herman Krags veg og at disse ble bygget i en sammenheng og hører sammen arkitektonisk. Så mange og så tette boligheter og 6-7 etasjer som nå er planlagt er utvilsomt langt over smertegrensen både når det gjelder estetikk, støy og trivsel i Blomsterbyen. Videre bør boligene bygges i bedre avstand fra eksisterende bebyggelse av hensyn til denne. Vi støtter uttalelsen fra Mette Bye, byantikvar og Ingrid Risan, avdelingsleder Byplankontoret i deres vurdering i e-post fra 2020: «Videre bør volumet i vest som ligger vis a vis de lave atriumshusene i Konvallvegen flyttes østover lenger unna av hensyn til disse, og det anbefales å omgruppere tunet her». Vi vil også tilføye at den nye bebyggelsen utgjør en trussel for kulturlandskapet og estetikken på Moholt. Fra omkjøringsveien vil den nye planlagte bebyggelsen se monstrøs ut og danne en enorm «vegg» mot Moholt. Et naturlig og sammenhengene grøntområde på toppen av Nissekollen til Strinda, Bekkvoldalen og mot Strindamarka vil bli ødelagt til evig tid. Dette fremkommer ikke av planarbeidets skisser. Mvh Even, Sigurd Ola, Marit og Ole Løvli.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_MARIT JOHANNE LØVLI_20231229_173015.pdf

Selberg Arkitekter
post@selberg.no

Kopi:
Byplankontoret, Trondheim kommune

Kun sendt per e-post.

Vår ref.:
52337

Deres ref.:
23025 Powerhouse Moholt

Trondheim
17.01.2024

Powerhouse Moholt – innspill ved varsling om oppstart av planarbeid

1. INNLEDNING

Pretor Advokat AS ved undertegnede bistår følgende beboere i øvre del av Prestekragevegen Terje Rydland (nr. 19), Beret Aksnes, Eirik Aksnes, Kari Aksnes (nr. 23), Ingjerd Revhaug, Knut Revhaug (nr. 27), Bård Skatvold, Greta Skatvold (nr. 29A), Bjørn Bjugan, Lisbeth Bjugan (nr. 29B), Richard Stien og Lisbeth Stien (nr. 29C). Heretter omtalt som beboerne i Prestekragevegen.

Jeg viser til varslingsbrev av 14.12.2023 og tilhørende planmateriale gjort tilgjengelig på SiT's nettsider.

På vegne av beboerne i Prestekragevegen gis med dette innspill til det igangsatte planarbeidet.

2. INNSPILL TIL PLANFORSLAGET

2.1. Generelt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av studentboliger på Moholt og videreutvikle det eksisterende studentboligområdet. Det fremgår av planinitiativet at det planlegges 12 punkthus med 795 studentboliger.

Store deler av planområdet består av arealer som er grønne og ubebygde. Det er trukket frem flere steder i planmaterialet at forslagstiller SiT har høye ambisjoner for bærekraft og at boligene skal utvikles som et Powerhouse-prosjekt med sterke føringer for klima og bærekraft. Dette i seg selv er positivt, selv om det kan stilles spørsmål ved hvor bærekraftig det er å bygge ned grønnstruktur.

Moholt Studentby er fra før Trondheims største studentby. En ytterligere økning i studentboliger vil legge press på viktige kvaliteter som i dag bidrar til at Moholt Studentby og området for øvrig er et attraktivt sted å bo. For beboerne i Prestekragevegen er det forståelig at SiT har behov for flere studentboliger. Dette bør imidlertid ikke gå på bekostning av viktige kvaliteter for nærområdet og særlig ikke barn og unges interesser.

Store deler av det planlagte utbyggingsområdet er i reguleringsplan r1082d «Studentbyen Moholt» regulert til Friareal. Planinitiativet innebærer dermed en omregulering av areal fra grøntareal til utbyggingsareal.

2.2. Konsekvenser for grønnstruktur

Arealene som planlegges bebygd er i dag all hovedsak grønnstruktur og åpne arealer. Det er beskrevet i planinitiativet at den planlagte utbyggingen vil innebære en reduksjon av vel 5000 kvadratmeter med grønnstruktur. Det er uheldig dersom det legges opp til en slik betydelig nedbygging og omregulering av grønne områder uten at det gjøres en nærmere vurdering av hvordan disse områdene brukes i dag og kvaliteten på disse.

Det foreligger ingen beskrivelse i planmaterialet for områdets bruk i dag og hvilke kvaliteter det åpne grønne arealet innehar. Dette må det i en langt større grad redegjøres for slik at beslutninger i saken er basert på et tilstrekkelig informasjonsgrunnlag.

Grønnstrukturen er viktig ikke bare på grunn sin bruk til uorganisert lek og rekreasjon, men også på grunn av sin funksjon for biologisk mangfold og håndtering av overvann. Åpne grønne arealer er en stadig større mangelvare i en tett by, og bør derfor ivaretas fremfor for å bygges ned.

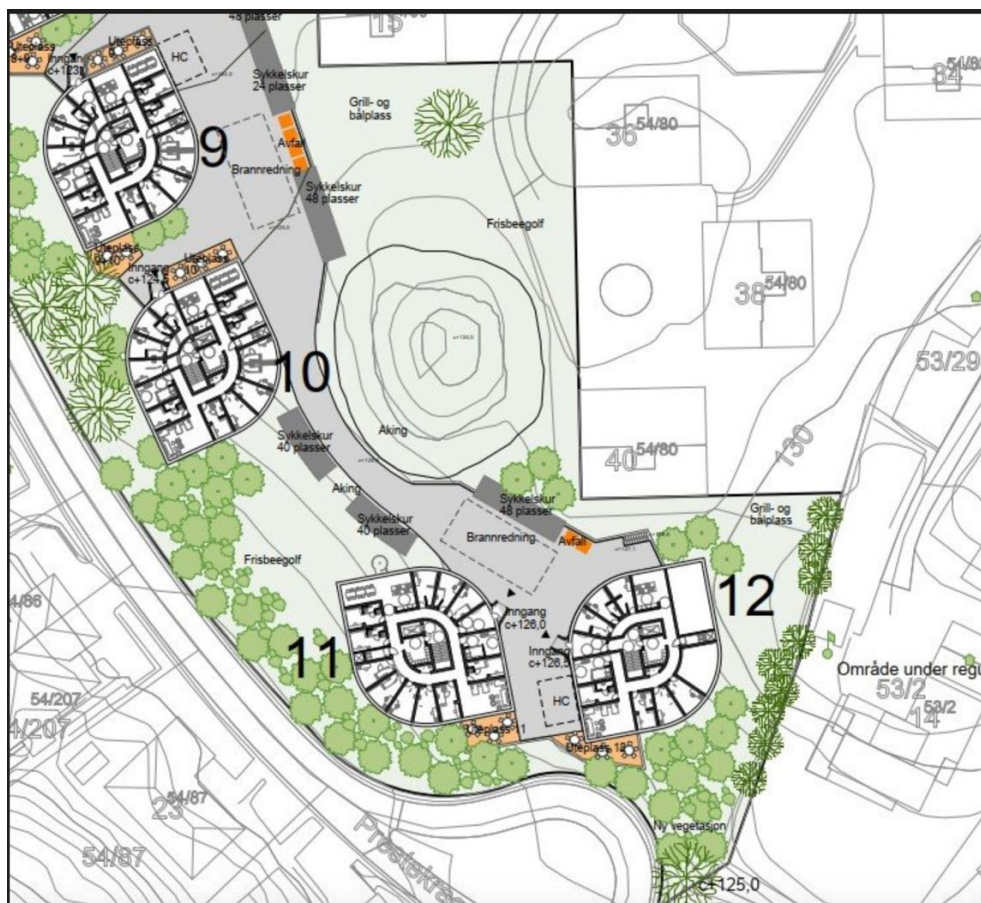
Planavgrensningen skjærer seg inn i et velbrukt og nødvendig grøntområde som ikke tåler nedskalering. Stadig fortetting reduserer grøntarealer i Trondheim, noe som også har skjedd på Moholt de senere årene. Nettopp derfor er det så viktig å ta vare på de få grøntområdene vi har igjen, særlig de som er så tilgjengelige og populære slik som dette området.

Beboerne i Prestekragevegen har god oversikt over bruken av grøntarealer i studentbyen. Barn, barnehage, ungdom, studenter og andre voksne bruker hele grøntarealet ved kulturminnet i det daglige gjennom hele året. Her foregår aktiviteter som aking, ski- og snowboard-kjøring, ballspill, frisbeekasting, soling, grilling, og pikniker og hyggelige sammenkomster. Området byr på romantiske solnedganger samtidig som det kan benyttes til eksamenslesing, fotografering og rekreasjon. Området er velegnet til en pause i en travel hverdag i et åpent rom med lys og utsyn. De estetiske kvalitetene ved området gir en indre ro. En stopp i spaserturen på utkikkspunktet ved gravminnet er noe mange unner seg.

Etter beboernes oppfatning er det ingen andre grøntarealer i nærområdet som kan by på de samme kvalitetene som akkurat her. Utsikten og åpenheten samtidig som området er tilbaketrukket, relativt usjenert og uten organisert tilrettelegging av fritidsaktiviteter, gjør området attraktivt og unikt. Dette ivaretar mangfoldet av opplevelseskvaliteter som framheves i Kommunedelplan for friluftsliv og grønne områder i Trondheim, og som er viktige kvaliteter å ivareta.

Det er for beboerne svært vanskelig å forstå at SiT vil ødelegge dette området når studentbyen skal utvides og det vil komme mange flere studenter. Dette vil heller føre til at området blir enda mer verdifullt og nødvendig i en stadig mer tettbygd studentby.

Det er i planinitiativet vist plassering av punkthus 11 og 12 helt øst i planområdet og innerst i Prestekragevegen. Denne plasseringen av bebyggelse bidrar til å ødelegge brukbarheten av grøntområdet, og medfører at det i stedet for åpne arealer blir etablert veg, to sykkelskur, manøvreringsarealer, parkering, m.m. Sykkelskurene vil stenge all åpenhet mellom kulturminnet og den delen av friområdet som er vist som areal til frisbeegolf.



Figur 1 Utklipp fra planinitiativet på side 20

2.2.1 Utredningskrav ved nedbygging av grønnstruktur

Ettersom planforslaget utvilsomt berører grønnstruktur og arealer som i dag brukes til lek og er egnet for lek, er vår oppfatning at de Rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR) kommer til anvendelse.

Det følger av retningslinjene i pkt. 5 bokstav b det i nærmiljøet skal finnes areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, og at de kan brukes av ulike aldersgrupper med muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Slik grøntarealet fremstår i dag oppfylles disse kravene, og barn og unge har tilgang til et sted som er åpent og uberørt.

I RPR pkt. 5 bokstav d fremgår det et uttrykkelig krav fullverdige erstatningsarealer dersom det skjer omdisponering av friområder som er i bruk eller er egnet for lek. Det samme kravet til erstatning gjelder dersom det skjer utbygging på eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I tillegg til de rikspolitiske retningslinjene som legger føringer for planleggingen, mener vi at også Miljødirektoratets veileder M-100-2014 om planlegging av grønnstruktur bør legges til grunn i det videre arbeidet.

Vi viser også til kravene i gjeldende kommuneplanens arealdel hvor det i bestemmelsen i § 11.1 fremgår at «Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.».

Samt bestemmelsene i §§ 6.1 og 8.1 om at barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas, og at arealplanlegging skal fremme god folkehelse.

I det videre planarbeidet må det redegjøres godt for planforslagets konsekvenser for grønnstruktur, og ikke minst hvordan dette forholder seg til bestemmelsene i KPA.

2.3. Kulturminner

Planområdet er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette begrunnet både i arkitektonisk kvalitet for eksisterende bebyggelse fra 1960- og 70-tallet, men også på grunn av et kvalitetsfylt utendørsmiljø. Innenfor planområdet befinner det seg et automatisk fredet kulturminne i form av et gravminne fra jernalderen.

Kulturminnet ligger sentralt i planområdet og man risikerer at dette svekkes betydelig ved den skisserte utbyggingen.

Fra planinitiativet på side 16 hitsettes:

«Tiltaket er planlagt i et område som har mye grøntareal i tillegg til noe bebyggelse og parkeringsareal. Plasseringen av bebyggelsen har imidlertid tatt hensyn til kulturminnet. I tillegg til at utformingen og plasseringen av byggene bidrar til å kunne minimere behov for terrenginngrep og bevarer mye av grøntareal.»

Beboerne i Prestekragevegen er ikke enige i dette utsagnet, hverken det som angår kulturminnet eller det som angår grøntarealer.

I utklippet inntatt ovenfor fra planinitiativet ser man at kulturminnet vil bli totalt innebygget om bygninger, veg og sykkelskur plasseres som skissert. Dette er uheldig, og kan medføre et inngrep i kulturminnet etter kulturminneloven § 3. Det fremgår av bestemmelsen at ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne.

I spørsmålet om et kulturminne blir utilbørlig skjemmet fremgår i lovkommentaren til kulturminneloven ved Riksantikvaren på side 49 at *«utgangspunkt for vurderingen er det visuelle inntrykket på stedet. Her er det særlig den estetiske siden av kulturminnets opplevelsesverdi i sitt opprinnelige miljø som har betydning. Men vurderingen innebærer i høy grad også et kulturhistorisk skjønn.»*

Det følger av kulturminneloven § 8 fjerde ledd at forholdet til kulturminner skal utredes og avklares i reguleringsplanprosessen. I det videre arbeidet forventes derfor at forslagsstiller SiT har fokus på kulturminnet og dialog med kulturminnemyndighetene for å få et godt vurderingsgrunnlag. I tillegg bør det vurderes andre plasseringer av bebyggelsen eller fjerning av deler av denne for å ivareta kulturminnet bedre.

2.4. Nissekollen

Det er beskrevet i planinitiativet under pkt. 4.13 at den planlagte utbyggingen medfører at grønnstruktur som benyttes til opphold/rekreasjon bygges ned. Forslagsstiller peker på at opprettholdelse av gangadkomster vil gjøre at Nissekollen er lett tilgjengelig for beboerne. Kommunen har i sitt tilbakemeldingsbrev etter oppstart pekt på at et trappeanlegg ved Nissekollen kan gjøre dette området mer tilgjengelig.

For beboerne i Prestekragevegen er det viktig å påpeke at Nissekollen aldri vil kunne erstatte grøntområdet ved gravminnet. Området har ikke de særegne kvalitetene som vi finner ved kulturminnet. Det er svært bratt og utsikten kan på ingen måte sammenlignes. Dessuten er det tilrettelagte aktiviteter og idrettsanlegg som dominerer området og skaper mye støy, blant annet fra høytaleranlegg. Området egner seg ikke til den rekreasjonsbruken som vi finner i Prestekragevegen. For mange er det dessuten for langt unna, og selv ved etablering av trapper er området for bratt og vanskelig tilgjengelig.

Når det gjelder forholdet til RPR pkt. 5 viser vi til at Nissekollen ikke kan regnes som et *erstatningsareal* for området som planlegges nedbygd, fordi det allerede er regulert og i bruk som friområde.

Det varslede planområdet har heller ikke tatt med seg området ved Nissekollen og man må i så tilfelle utvide planområdet for å kunne legge til rette for tiltak her. Eventuelle tiltak må da sikres som rekkefølgekrav.

3. AVSLUTNING

Planarbeidet er i en tidlig fase, og det gjenstår betydelige arbeider før det vil kunne foreligge et komplett planforslag. Likevel er det flere forhold i den skisserte utbyggingen som beboerne i Prestekragevegen anser som problematiske og som gjør at utbyggingen vil ha negativ innvirkning på områdets kvaliteter, ikke bare for studenter, men for øvrige beboere også.

Forslagsstiller oppfordres i det videre planarbeidet til å vurdere nøye omfang og utstrekning på den planlagte bebyggelsen, og særlig om det kan gjøres grep som i større grad ivaretar kulturminner, grønnstruktur, og naturmangfold.

Med hilsen,
Pretor Advokat AS



Christoffer Hansen
Advokat
christoffer@pretor.no

Fra: Mari Rønning <marironn123@yahoo.no>

Sendt: lørdag 20. januar 2024 21:05

Til: Firmapost SA <post@selberg.no>

Emne: 23025 Powerhouse Moholt: Merknader

Kommentarer/merknader til planarbeidet «23025 Powerhouse Moholt»

Generelt er det veldig bra at det kommer fine nye bygg og studentliv på tomtene til de gamle barnehagene. Det vil bli et løft for hele nabolaget hvis det gjøres i balanse med resten av området.

Her er mine kommentarer på dette stadiet i prosessen:

- **Støtter kommentarene fra naboene på nabomøtet i høst: De planlagte bygningene er for høye, for mange, og for tett.**
- **Utsikten fra gravminnet må bevares.**
- **Villparkering i Blomsterbyen fra studentbyens beboere er allerede et problem. Når parkeringsplassene blir bygd vekk og det kommer flere hybler, er det svært sannsynlig at det blir enda mer villparkering i Blomsterbyen. Hva gjør SiT for å unngå det?**
- **SiT må sørge for at byggarbeidere ikke parkerer sine privatbiler i Blomsterbyen når de jobber på Powerhouse.**
- **Ingen adkomst med kjøretøy via Blomsterbyen og Prestekrageveien etter byggeperioden. Planene må vise tydelig hvor adkomstveiene skal gå til området og inne på området. All adkomst skal være direkte fra Jonsvannsveien, ikke via Prestekrageveien.**
- **Planene må vise tydelig hvor anleggstrafikken skal gå i anleggsperioden. Ingen anleggstrafikk skal gå gjennom Blomsterbyen og i Prestekrageveien. All adkomst må være direkte fra Jonsvannsveien. Formuleringen i Planinitiativet kap 4.17 er for utydelig: «så langt det er mulig» må endres til «skal».**

Med vennlig hilsen

Mari og Magnus Rønning