



SELBERG ARKITEKTER AS
Postboks 6094 Torgarden

7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Pall Tomasson

Vår ref.
2023/16869
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
6.12.2023

Del av Studentbyen på Moholt, detaljregulering Tilbakemeldingsbrev etter oppstartsmøte

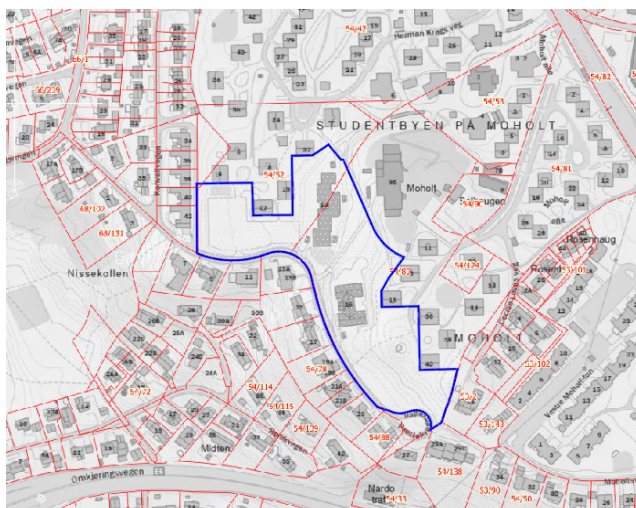
Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 28.8.2023 og til møte med kommunen 28.11.2023.

Planarbeidet gjelder planlegging av nye studentboliger på Moholt.

Planens navn er: Del av studentbyen på Moholt, detaljregulering

Planident skal være r20230039.



Planavgrensning markert med blått

Plankonsulent er Selberg Arkitekter AS, Sluppenvegen 17B, 7037 Sluppen, telefon 73188000, post@selberg.no

Kontaktperson hos Selberg Arkitekter AS: Siv Minna Aastorp (siv@selberg.no) mobil: 91821734

Forslagsstiller er Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Kontaktperson hos Studentsamskipnaden: Arvid Skjervik (arvid.e.skjervik@sit.no)

Kontaktpersoner på Byplankontoret er:

Pall Tomasson, e-post pall.tomasson@trondheim.kommune.no, mobil: 47441756 og
Jogeir Engeset Mikalsen, e-post jogeir.engeset.mikalsen@trondheim.kommune.no, mobil:
92286585

Hensikten med planarbeidet

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.

Planleggingen skal ha 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.

Planlagt prosjekt vil ha et sterkt fokus på bærekraft og energieffektivitet. Studentboligene utvikles som et «Powerhouseprosjekt». Dette setter klare føringer med tanke på klima og bærekraft.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er ikke i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012-2024, hvor en større del av området er avsatt til tjenesteyting. Området var i 2014 en del (del 2) av en større reguleringsplan for Moholt studentby. Samskipnaden utsatte del 2 i planarbeidet med helhetlig studentby på Moholt, på grunn av en uenighet i utforming fra beboere i Prestekragevegen.

Nytt planforslag er likt med plankart fra 2014 som ble trukket fra behandling.

Viktige utfordringer i planområdet

Planen er en del av helheten i Moholt studentby, men det er en utfordring å planlegge så mange boliger uten bilparkering og med all adkomst fra eksisterende studentboliger og Jonsvannsveien.

Tidligere uenighet fra beboere i Prestekragevegen gjør at det ikke reguleres adkomst fra denne vegen.

Det finnes et automatisk fredet gravminne fra jernalder sentralt i området. Gravminnet er omgitt av en vernesone, og kan ikke bli direkte berørt av foreslått planlegging.

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategien ved at det fortettes uten økt bilbruk, i område som har god kollektivdekning.

Det vil bli noen utfordringer forbundet med ønske om bevaring av grønnstruktur og trær innenfor planområdet.

Plan for anleggsperiode vil bli utfordrende med hensyn til eksisterende studentboliger og mulig midlertidig bruk av Prestekragevegen samt krysset Jonsvannsveien/Moholt (Allmenningen).

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet.

Følgende råd og anbefalinger er gitt ut fra innsendt planinitiativ:

Generelt:

- Det er viktig å tenke på hva utbyggingen kan tilføre eksisterende bebyggelse i studentbyen.
- Planforslaget bør inneholde forslag til opparbeidelse av eksisterende uterom, som er lite i bruk i dag.
- Åpne gressplener som ikke brukes av studentene i særlig grad (de sitter mest langs fasader på godværsdagen), bør oppgraderes og tilrettelegges for mer brukervennlighet.
- Ny utbygging bygger opp under teorier med torg og gangforbindelser som oppholds- og møtesteder. Oppgradering av eksisterende grønne områder vil derfor være et viktig tillegg til opphold på solrike dager.
- Nærheten til grøntområdet «Nissekollen» bør gjøres mer tilgjengelig, for eksempel med trappeanlegg som også kan være positivt for alle i området.
- Det finnes politisk vedtak om hvilke avvik som kan aksepteres i studentboliger, det bør vises i plansaken https://docs.google.com/document/d/1c1J-beJmPrER-Xw_EV_ASb0Ub0frdm6-IR3_KTJaBQ/edit

Tetthet og skyggevirksomheter:

- Skyggevirksomheter må vises tydelig med en sterk kontrast.
- Illustrasjoner som viser konsekvens av skygge på uterom må utredes i forbindelse med brukbarheten av uterommene.
- Vurdere konsekvenser for skyggelegging av uterom på barnehagen.
- Illustrere skyggevirksomheter på fasader (hvor mange boenheter som ikke har sollys på grunn av tettheten).
- Virksomheter av skygge på fasader bør illustreres med snitt og i oppreist plan (aksonometri)
- Kompenserende tiltak, som henvisning til nærliggende solrike uterom, skal utredes.

Geotekniske forhold/grunnforhold:

- Det er liten dybde (< 5m) til fast fjell i området, og det vil trolig bli behov for sprengning. Hensyn til omgivelsene må ivaretas, og rystelser fra sprengning må inngå som en del av plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
- Ingeniørgeologisk vurdering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis, for tiltak som innebærer sprengning.

Vann og avløp:

- Innspill til plankart og bestemmelser er oppsummert i eget notat (vedlegg).
- Det må utarbeides overordnet VA-plan som en del av planforslaget.

- Avløp må føres nedstrøms, og vi stiller krav om at VA-planen må vise separering av AF-ledning i Prestekragevegen. Det må samtidig legges ny vannledning. Dette medfører arbeid i Prestekragevegen til Fiolsvingen, og det må vurderes om dette er av betydning for planavgrensningen som er foreslått i midtlinje veg i planinitiativet.
- Hele gatebredden bør tas med i planarbeidet.

Byrom og grønstruktur:

- Sikre opparbeidelse av nye trær og vegetasjon med gode bestemmelser
- Viktig med gode uterom/møteplasser/snarveier gjennom området
- Se på muligheten for at noen større trær kan bevares
- Tilstrekkelig areal til beplantning av trær og grøntområder mellom bygningene må ivaretas
- Det bør gjennomføres en analyse av eksisterende trær, og lage en plan for vegetasjon og bevaring av trær, og hvordan det kan bli gjennomførbart.
- Planen bør inneholde forslag om bruk av gravhaugen, og hvordan utsikt skal ivaretas.

Samferdsel/trafikk-sykkel-gående:

- En høy andel sykkelparkering bør være under tak.
- Det bør planlegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass per sengeplass.
- Det bør planlegges for en høy andel for lastesykler (minimum 5 %)
- Sykkelparkering bør skille på beboere (innendørs) og besøkende (utendørs).
- Planområdet må utvides med en stripe nordover for å sikre kjørbar atkomst fra Herman Krag's veg, det er bare en smal gangsti der i dag (Moholt allmenning).
- Bør sikre mest mulig direkte gangforbindelser øst-vest gjennom planområdet som gir kobling mellom Prestekragevegen og gangvegen nord for barnehagen, samt Moholt allé sør for barnehagen.
- Nissekollen og Moholt lokalsentrum er viktige målpunkt for hele studentbyen og i tillegg for omkringliggende boligområder. Det bør etableres et tett gangnett til viktige målpunkt for å stimulere til miljøvennlig transport.
- Internt gang- og sykkelnettverk med forbindelser til eksterne gang- og sykkelnettverk, og til bussholdeplasser rundt området bør ivaretas i planforslaget.
- Reiseforbindelsene til de viktigste målepunktene for beboerne (avstand og tid med ulike reisemidler) bør synliggjøres i planforslaget.
- Metode for potensiale for grønne reiser bør også vises, med notering at målpunktene for beboerne i området kanskje i hovedsak er Gløshaugen o.l.
- Eksisterende bilparkeringsplasser bygges ned (fjernes), hvilke tiltak skal ivareta bilparkeringen?
- Prestekragevegen bør oppgraderes med nytt fortau mot planområdet m/snøopplag og belysning.
- Gangveg nordover fra Herman Krag's veg mot Moholt allmenning må inkluderes i planen. Dette blir sannsynlig en adkomstveg for kjøretøy.

- Det må vurderes i saken om planlagt utbygging medfører tiltak i vegkrysset ved Jonsvannsveien.

Renovasjon:

- Boligene må tilkobles stasjonært avfallssug.
- Boligene kan kobles på eksisterende avfallssug på Moholt dersom det stilles rekkefølgekrav om at terminalen utvides.
- Det er ikke kapasitet på dagens terminal, da det kun er en container for restavfall i dag. Terminalen må derfor utvides til tre fraksjoner, men tomten er veldig liten, så ikke sikkert dette er mulig. Da må denne planen etablere en egen terminal, og finne plass til den i planforslaget.
- Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger og legges på oversiktlige punkter i tilknytning til gangvegnettet.
- I terminalbygget skal det etableres rom for mottak av farlig avfall.
- Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for de typer av avfall som ikke kan gå i avfallssuget.
- Det må sikres fremkommelighet for renovasjonsbilen til alle returpunkt inne på planområdet.
- Det skal lages en teknisk plan for avfallsløsning, som skal godkjennes av Trondheim kommune.
- Det stilles krav til at teknisk plan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
- De stilles rekkefølgekrav til at permanent avfallsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis.

Forurensning:

- Det er nevnt i planinitiativet at forurensningstemaet må følges opp videre i arbeidet. Dette bør tydeliggjøres med krav til undersøkelser gjennom standardbestemmelsen: «Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.»

Klimavennlig markedsomstilling:

- Videre planarbeid må avklare i hvilken grad energieffektivitet, utslippsfri anleggsplass, ombruk, materialbruk mv. sikres i bestemmelsene.
- Det bør vurderes hvilken gjenbruksgevinst som kan ligge i eksisterende barnehagebygninger, enten delvis bevaring eller gjenbruk av materialer.
- Det oppfordres til utarbeidelse av klimagassberegning i planfasen.

Natur:

- Intensjonen i planforslaget bør følges opp slik at det faktisk blir vegetasjon i form av busker og trær og plenareal, da dette vil ivareta og styrke det lokale fuglesamfunnet.

- I følge planinitiativet er det kun registrert tre rødlistede fuglearter. Dette er ikke helt riktig, og man bør se på hele Moholt studentby. Artene fiskemåke, kornkråke, stær og gråspurv er mest aktuelle.
- Tiltak som oppsetting av fuglekasser for stær og gråspurv kan vurderes av utbygger. Dette vil øke hekkemulighetene i området for rødlistede arter.

Klimatilpasning:

- Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering bør vurderes, og dersom andre løsninger velges *skal* det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning). Dette bør sikres i bestemmelsene.
- I mulighetsstudien under *2.3 Konkrete tiltak for bærekraft* er regnbed nevnt under overvannshåndtering. Sammen med naturbaserte løsninger/blågrønne løsninger bør dette sikres i bestemmelsene.
- Det bør vurderes om økt overvannsavrenning fra planområdet, som følge av fortetting, vil ha konsekvenser for nedenforliggende områder utenfor planen (jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning).
- Tilpasning til et endret klima må beskrives som en del av klimatilpasning. Det er behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann.
- Ved nyetablering av grønnstruktur bør trær og vegetasjon plasseres slik at overvann ledes til vegetasjonen, og dermed kan brukes til vanning.

Forhold til barnehagen:

- Sikre at uterommet til barnehagen ikke skyggelegges i åpningstiden.
- Sikre at barnehagens drift hensyntas i bygge- og anleggsfasen (støy, støv, sikkerhet).

Sosial infrastruktur:

- For å sikre best mulig sammensmelting av eksisterende og nye studentboliger bør man vurdere helheten i hele området.
- Det bør gjøres en analyse om bruk av eksisterende uterom, og beskrive mulighetene for et totalt sambruk.
- Det bør vurderes mulig erstatning for gjenbruksaktiviteten Restore «<https://rethinkrestore.no/>» som holder til i Prestekragevegen 14 (eksisterende gamle barnehagebygg).

Antikvariske forhold og arkitektur:

- Det finnes et fredet gravminne fra jernalder med vernesone innenfor planområdet. Gravminnet må sikres i planen.
- God utsikt fra gravminnet bør sikres gjennom plassering av nye bygninger.
- Husvolumene kommer svært tett på hverandre. Det bør testes ut flere alternativer med den valgte typologien.
- Enkelte av blokkene ser ut til å være seks -sju etasjer. Dette kan være å passere en smertegrense, tatt i betraktning at husene står såpass tett.

- Den sørøstligste blokken er høy og vil kunne skape negative konsekvenser for boligene som planlegges i Cecilie Løvøs veg 10-14. Dette må vurderes i planprosessen.
- Viktig at reguleringsplanen er såpass forpliktende at det ikke kvaliteter forsvinner i byggesaken.
- Sikre høye krav til den arkitektoniske kvaliteten gjennom bestemmelser (designmal)? Disse byggene vil sette et preg på området og vil kunne definere strøkskarakteren.

Universell utforming:

- Hvordan tilgjengelighet for alle (UU) er ivaretatt i planforslaget må beskrives og sikres i bestemmelsene.

Dersom det er stillstand i prosessen med å utarbeide en reguleringsplan i mer enn ett år, vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Eventuell ny henvendelse i saken etter dette vil da bli registrert som ny sak.

Dersom det går lang tid mellom varsel om oppstart av planarbeidet og innsending av komplett planforslag, må det vurderes om det er behov for å varsle grunneiere/festere og naboer på nytt eller orientere om status for planarbeidet.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i veilederen, og i vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med [kart- og planforskriften, kapittel 3](#).

Planprogram og konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnet plan og omfattes ikke av krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Planbeskrivelsen bør normalt ikke overstige 15-20 sider.

Nullvekstmålet for personbiltransporten må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontransporten skal skje ved gange, sykkel og kollektivtransport. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Det må redegjøres for anleggsperioden, inkl. trafikk, støv og støy, behov for riggområde, tidsaspekt m.m.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema: Radongass, støv og støy fra trafikk, forurenset grunn, avfallsbehandling, ulykke i av- og påkjørsler, ulykker med gående – syklende, ulykke ved anleggsgjennomføring og konsekvens av økt nedbør.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Annet

Beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Det oppfordrer til å bruke et klart og tydelig språk, i tråd med prinsippene i [Trondheim kommunes språkprofil](#).

Med planforslaget må det følge plan for tilrettelegging utomhus for brann- og redningstjeneste. Informasjon om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap finnes på Trøndelag brann- og redningstjeneste sin hjemmeside, se <http://www.tbirt.no> under *Forskrifter og veiledninger*.

Uterom, byggverk og parkeringsplasser skal utformes i tråd med [bystyrets vedtak 02.09.2021](#).

Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt i denne planen.

Kommunen oppfordrer til energieffektiv bygging. Planbeskrivelsen bør redegjøre for totalt energiforbruk og for miljøoppfølging i anleggsfasen, herunder riving av eksisterende bebyggelse og massetransport.

Kommunen oppfordrer til gjenbruk og bruk av miljøvennlige byggematerialer.

Kommunen oppfordrer til massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Det skal sikres god kvalitet på bebyggelsen mot offentlige gater, ferdselsårer og andre offentlige rom. Bruk av svalganger må unngås, jamfør prinsippene i Trondheim kommunes veileder for byrom og arkitektur.

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagsstiller har hatt et informasjonsmøte med naboer (28.8.2023) for å varsle om planarbeidet og for å innhente innspill.

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde et nytt åpent informasjonsmøte med berørte naboer i området når planforslaget sendes til kommunen som «komplett».

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukersfristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangsbehandling av planforslaget.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ

Planomriss på kart i målestokk 1:5000

Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse

Varsel og samarbeidsparter

Krav til komplettmateriale

Innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi:

Forslagsstiller Arvid Skjervik (arvid.e.skjervik@sit.no)

Trøndelag fylkeskommune

Statsforvalteren i Trøndelag