

Saksframlegg

**DYBDAHLS VEG 2 OG 4, BERG STUDENTBY
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 06/23062-54 (198699/08)

Saksbehandler: Pål Guthorm Kavli

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Dybdahls veg 2 og 4 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Svein Skibnes Arkitektkontor AS, senest datert 12.12.2008, med bestemmelser senest datert 18.12.2008.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

Sammendrag

Behovet for flere studenthybler i Trondheim er stort. Berg studentby, den eldste studentbyen i Trondheim, stod ferdig i 1963. Den har gjort jobben, er utslitt og trenger erstatning. En arkitektkonkurranse ble initiert av eier og tiltakshaver, Studentsamskipnaden i Trondheim, og Svein Skibnes arkitektkontor AS sitt utkast ble offentliggjort som vinner 16.04.2007. Denne løsningen er lagt til grunn for det foreliggende reguleringsprosjektet.

Antall boenheter er økt fra 287 i nåværende Berg studentby til 644 og utgjør 17950 m² BRA. Regulert areal er på ca. 21 da. 4 hus som til sammen utgjør 600 m² blir bevart og rehabilitert.

Prosjektet har et moderne uttrykk med en særegen arkitektur. Bosituasjonen er organisert på ulike måter i alt fra bokollektiv med åtte hybler i hver til enkelthybler. Universell utforming er gjennomført slik at alle bokollektiv får full tilgjengelighet samt at alle adkomster har rullestoltilgjengelighet utenfra. Målsettingen er å bygge etter lavenergistandard med 80 kwh/m² år. Parkeringsdekningen er lav da en ikke ønsker å invitere til privatbilbruk, men til bruk av sykkel og kollektive transportmidler. Hyblene skal etter planen stå innflyttingsklare til semesterstart høsten 2010 og med oppstart av anleggsarbeider i januar 2009.

Godt besøkte samrådsmøter er holdt med naboer to ganger og med offentlige etater. Merknadene så langt viser at prosjektet er rimelig godt mottatt av naboskapet og av det offentlige.

Saken ble 14.10.08, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Derfra kom det ikke inn vesentlige merknader bortsett fra noen naboer som ønsket bebyggelsen trukket litt lenger vekk fra sin eiendom. Det ønsket er imøtekommet på en rimelig god måte.

Rådmannens konklusjon er at prosjektet på en god måte imøtekommer behovet for å få anlagt nye studentboliger, og rådmannen anbefaler at bystyret godkjenner reguleringsplanen.

Bakgrunn

Tilnærmet komplett planforslag ble mottatt av byplankontoret 01.09.2008. I gjensidig forståelse ble geoteknisk rapport ettersendt den 12.09.2008. Planforslaget er utarbeidet av Svein Skibnes arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver Studentsamskipnaden i Trondheim. Planforslaget er utført i samsvar med kommunens reguleringsveileder og avtaler gjort i oppstartsmøte 29.06.2007.

Planområdet omfatter disse eiendommene: 59/356: Studentsamskipnaden i Trondheim og 59/362: Opplysningsvesenets fond. I tillegg omfatter planforslaget hele eller deler av eiendommene 66/56, 66/593, 66/595, 66/594 og 59/344, disse reguleres til vegareal og er eid av Trondheim kommune.

Det innsendte planforslaget er redegjort for i saksvedlegg 1 og 2 og i orienteringsvedlegg 2. Den etterfølgende saksutredning bygger på forslagstillers beskrivelse av planforslaget. Byplankontoret har gjort tilføyelser og endringer for å utdype forslaget.

Forslagstiller har sendt inn følgende materiale for å belyse saken.

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Oversiktskart

Trondheim kommune

4. Illustrasjonsplan
5. Fasader
6. Geoteknisk rapport m. en kortversjon
7. Støyrapport
8. Sol- og skyggestudie
9. Trafikkstøyrapport
10. Bilder av omkringliggende bebyggelse
11. Bygninger som rives / bevares

Planstatus

Området er vist som eksisterende tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planen berører følgende reguleringsplaner: R96a, av 29.01.52, R96j, av 30.03.95 og R372, av 31.08.95. Alle tilgrensende tomter er regulert til boligformål.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Berg studentby ligger sør for og under 1 km fra Gløshaugen med Norges Tekniske Naturvitenskapelige Universitet (NTNU). Berg studentby er den eldste av flere studentbyer, som ligger mellom Gløshaugen og Dragvoll. Området ligger sentralt i forhold til byen, Studentersamfundet og Lerkendal Stadion, som etter hvert har fått en rekke tilleggsfunksjoner ut over selve stadionfunksjonen. Ved den nærmeste rundkjøring, i krysset Strindveien / Dybdahls veg/ Torbjørn Bratts veg, er det dagligvarebutikk, pizzeria og legekontor. Se orienteringsvedlegg 1, oversiktskart.

Dagens arealbruk

Berg studentby ligger i Berg bydel, og avgrenses i sør av Dybdahls veg og boligbebyggelse langs Dybdahls veg, i øst av Bugges veg, i vest av Peder Kroghs veg og i nord av eneboliger- og tomannsboliger. Planområdet er på ca. 21 da.

Dagens arealbruk er studentboliger, og tilstøtende arealer er rendyrkede boligområder.

Landskap

Berg studentby ligger i en sydvestvendt helling og med fall på over 20 høydemeter. I øvre del ligger en markert rygg. Landskapet har en karakteristisk egenart med sine åpne gressbakker og trær plantet i grupper, godt planlagt og integrert i det opprinnelige Berg studentby.

Rekreasjonsbruk/ lekeplasser

Det er flere rekreasjonstilbud i nærheten bl.a. lekeplasser ved barnehagene, ball-løkke og joggeløype ned mot Nidelva. I tillegg er det store parkarealer i tilknytning til Gløshaugen. Et grøntdrag forbinder området med Estenstadmarka.

Bebyggelse

I dag er det 21 hus på tomten, med til sammen ca. 280 boenheter og ca. 8000 m² BRA. Det er ingen arbeidsplasser i planområdet. Berg Studentby ble tegnet av Herman Krag i 1954 og ble ferdigstilt i april 1963. Bebyggelsen på Berg studentby består av bygninger med flate tak plassert i rekker og avtrappet etter terreng. Den interne organiseringen med 4 hybler rundt et kjøkken er en modell brukt i mange senere studentbyer. I studentbyen er det felleshus, fellesvaskeri og grillplass.

Området har en særpreget arkitektur som skiller seg fra den omkringliggende villabebyggelse, selv om

Trondheim kommune

bygningssmassen har fellestrekk i dimensjoner og skala.

I dag er studentbyen i en slik stand at man ønsker å rive det meste av bebyggelsen, kun 4 enheter langs Dybdahls veg er foreslått bevart. Se orienteringsvedlegg 8.

Grunnforhold, geoteknikk

Området ligger i kvikkleiresonen "Berg Studentby", det utløste krav om dokumentasjon av områdestabilitet i hht. NVE retningslinje 1-2007.

Forurensning

Det har tidligere vært lekkasje på en nedgravet oljetank utenfor blokk K. Da denne ble skiftet ut ble omkringliggende masser fjernet og erstattet med finsand. Forøvrig er det ikke grunn til å mistenke at det finnes andre forurensninger i grunnen. Det er ikke utført miljøtekniske grunnundersøkelser.

Kulturminner i grunn

Området er ikke avmerket på aktsomhetskart for kulturminner, og det er ikke kommet innspill om mulige kulturminner i grunnen.

Trafikkforhold

Hovedadkomst med bil er fra Dybdahls veg; en av Trondheims samleveier/ hovedveg med en ÅDT på 6.400. Dybdahls veg er i senere år rustet opp for å bedre trafikksikkerheten, med gangveg og sykkelfelt. Allikevel er det i krysset ved Peder Kroghs veg registrert flere ulykker. Overgangen over Dybdahls veg sørøst for planområdet er også registrert som et trafikkfarlig punkt.

Parkering

Parkeringsbehovet for bil er i henhold til tellinger ca. 10-15 % blant studentene på Berg, parkeringen foregår ved adkomster og langs intern-gaten. Bilparkeringen er i dag gratis. Ellers er det gang- og sykkeltrafikken som dominerer i området. I tillegg er scooterbruken økende.

Støy

Det er laget en egen utredning for trafikkstøy som viser at nybygget med hybelhotell og bygget som planlegges rehabilitert vil være mest støyutsatt, da disse ligger nærmest Dybdahls veg. Byggene skjermer utearealene slik at disse får tilfredstillende støyverdier. Støyrapporten, datert 08.09.2008, er lagt ved som utrykt orienteringsvedlegg 2.

Kollektivtrafikk

Det er meget god kollektivtrafikkdekning fra området, med bussholdeplasser inntil tomten i Dybdahls veg, som er en hovedkollektivåre (stamrute) for kollektivtrafikken. Busser har avganger her hvert 10 minutt. Studentbyen ligger også nær en lokal togstasjon (Lerkendal).

Skole, barnehage

Innen området er det ingen brukere av de kommunale tjenester innen barnehage- og skolesektoren.

Lekeplasser

Området helt sørøst ved krysset Peder Kroghs veg og Dybdahls veg er av Trondheim kommune registrert brukt til lekeplass for barn og unge.

Trondheim kommune

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp inne i området ble etablert samtidig med bebyggelsen, føringene ligger delvis under eksisterende hus, og SiT er forberedt på å skifte alt. Avløpsledning i nordgrensen av tomten planlegges ikke berørt. Strømforsyningen er koblet mot en trafo som ligger ved hus L, med videre forsyning derfra ut til bebyggelsen.

Trondheim kommune

Utfordringer knyttet til planlegging av ny studentby

I Trondheim pågår det utredninger om universitetets utvidelsesbehov og lokalisering, med området Elgeseter mellom Gløshaugen og det nye St. Olavs Hospital som et aktuelt område i den sammenheng. Videre arbeides det med utvikling av Lerkendal og Tempeområdet som attraktiv lokalisering for kunnskapsbedrifter og nye boliger. Tett inntil alle disse prosjektene ligger Berg studentby. Berg studentby vil være en integrert del av by- og campusutviklingen i og omkring Gløshaugen.

Det er et mål at Berg studentby skal bli et av de mest sentrale og best tilrettelagte boligområdene for studenter i Trondheim, og utgjøre en viktig brikke i å underbygge og videreutvikle Trondheim som universitetets og kunnskapsby.

Hovedutfordringen lokalt er å skape økt kontakt mellom:

- Berg Studentby og Lerkendal Studentby
- Berg Studentby og Gløshaugen

Viktige fokusområder er bl.a.

- bygge oppunder eksisterende sammenhenger og skape nye.
- legge tilrette for attraksjoner både ute og inne som kan bli en del av tilbudet i lokalmiljøet f.eks. rekreasjonstilbud, service, uterom m.v.

Ved at det tilrettelegges for ulike typer aktivitet på området, vil både beboerne, og nære naboer få et møtested som kan bli en betydelig ressurs og gir muligheten for et betydelig sosialt løft. Like viktig er uteområdets mange nye møteplasser for uformell aktivitet, sitteplasser, gressplener, terrasser og tun. Dette vil gi muligheter for en langt mer levende og inkluderende studentby enn det man ser i dag.

Planprosess

Prosjektet er varslet gjennom:

- kunngjøring og varsel om igangsatt regulering i november 2006 i Adresseavisen
- åpen nasjonal arkitektkonkurranse, med tilhørende publisering og utstilling, april 2007
- oppstartsmøte for reguleringsprosjektet ble avholdt den 29.06.2007.

Innspill til planforslaget før første gangs behandling

Forslag om bevaring av Arkibo, Dybdahls veg 2a og b blir ikke tatt til følge. Ønsket om risikovurdering av skredfare er ivarettatt gjennom geoteknisk rapport. Støyrapport er også utarbeidet. Bestemmelsene behandler og sikrer korrekt løsning for geoteknikk og støy. Nettstasjonen som berører området skal innreguleres, og eventuelt behov for oppgradering blir utført.

De nye bygningsvolumene organiseres i toetasjes kuber med åpent rom i mellom oppå en toetasjes sammenhengende blokk. Gulvplan i 1. etasje er 1,5 – 2 m lavere en dagens 1. etasjenivå. Sett fra Bugges vei er konturen av slangen mellom kubene 1 ½ etasje lavere enn på eksisterende tre etasjes bygning, mens gesimsen på kubene blir ½ etasje over. I sum blir inntrykket av bebyggelsen lettere enn før med de lavere åpne gløttene mellom kubene. Se orienteringsvedlegg 3.

Barns behov og interesser er tillagt vesentlig vekt under planlegging av uteområdene. Universell utforming blir lagt til grunn for utforming av området.

Faren for økt trafikkbelastning og redusert trafiksikkerhet i området elimineres ved flere tiltak. Det er med hensikt anlagt få p-plasser. I stedet for bruk av privatbil oppfordres det til kollektive transportformer. Ved

Trondheim kommune

inngåelse av husleieavtale ligger det en aksept hos leietager om restriktiv bilbruk. En trafikkplan for området skal utarbeides og skal hindre gjennomkjøring og parkering rundt i sidegatene. Krysset Peder Kroghs vei – Dybdahls vei blir omarbeidet for særlig å ta hensyn til syklistene.

Første gangs behandling

Viser til bygningsrådets vedtak i sak 166/08 i møte 14.10.2008. Se uttrykt orienteringsvedlegg 9.

Høringsuttalelser og merknader

Det er i alt kommet inn 11 merknader etter offentlig ettersyn. Alle merknadene finnes i sin helhet i uttrykt orienteringsvedlegg nr. 3.

1. Sør-Trøndelag fylkeskommune, 03.11.2008

Planforslaget er ikke i konflikt med allmenne friluftsinnteresser. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Selv om Dybdahls veg 2a og 2b har verneverdier kreves det ikke at de blir bevart da samfunnsnyttene i prosjektet går foran.

2. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 24.11.2008

Her var det ingen merknader.

3. Statens vegvesen, 10.11.2008

Det er gjentatt bekymringen fra samrådsmøtet for støyen og luftforurensningen som beboerne av hotellet kan bli utsatt for.

Tiltak støy: Krav i forhold til støy er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Støysonekart følger reguleringsaken og viser at det er mulig å tilfredstille kravet.

Tiltak luftforurensning: Det blir stilt krav til lufttetthet i husene, samt at bruk av mekanisk ventilasjon med filtrering og varmegjenvinning i alle boenhetene minsker belastningen innomhus.

4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 21.11.2008

Her var det ingen merknad direkte, men det forutsettes at fylkesmannen i ST ivaretar eventuelle spørsmål om samfunnssikkerhet.

5. NVE, 18.11 / 04.12.2008

Her forutsettes det at rådene fra geoteknisk rapport følges opp og kontrolleres av 3. part.

6. Norges Handicap Forbund, 28.10.2008

Det fremmes et ønske om 2 HC p-plasser ved hver inngangsdør.

Svar/tiltak: Et slikt ønske er svært vanskelig å tilfredstille. Dette er et byfortettingsprosjekt i sterkt skrånende terreng med planlagt og ønsket lav P-dekning. SiT, som utleier, kan styre hvor ulike type leietagere skal og kan bo. 6 kollektiver tilpasses spesielt for bevegelseshemmede i blokk D og HC-plasser er i umiddelbar nærhet av disse, om ikke rett ved døren. Adkomsten til alle inngangsdørene er universelt utformet. De fleste av kollektivene er utformet etter prinsippene om universell utforming, med adkomst og tilrettelegging av alle rom på hovedplanet / inngangsplanet. Det er likevel funnet plass til 2 nye HC p-plasser. En på toppen mot Bugges veg og en midt området ved inngang til hus C. Den er ikke vist på plankartet, men i illustrasjonsplan da endelig plassering ikke er bestemt.

Trondheim kommune

7. Anne Kathrine Larsen (på vegne av mor O. Helene Larsen). Biskop Saars gt. 8, 24.11.2008

De er opptatt av å beholde utsikten til Vassfjellet vinterstid spesielt. Forslagstiller har vært i dialog med vedkommende om saken. Det er imidlertid vanskelig å imøtekomme ønsket. Eiendommen får ikke redusert solforholdene på tomte størstedelen av året.

8. Jenny Granli og Håvard Rekstad Peder Kroghs veg 12, 7030 Trondheim. 24.11.2008

Merknadene er presentert i 5 punkter.

1) Siste forslag bryter med områdets byggeskikk. Det bør ikke tillates mer enn 3 etasjes bygninger og bygningene må være plassert med større avstand fra eksisterende bebyggelse enn planen viser.

Svar/tiltak: Studentboligene er kommet noe nærmere den eksisterende bebyggelsen i hovedsak pga. geotekniske hensyn. Juryens positive betraktning av paviljongenes /kubenes småskalapreg som godt tilpasset den omkringliggende bebyggelse, mener vi i hovedsak er beholdt selv om det er kommet til en ekstra etasje i sokkelen. Siluetten mot øst er fortsatt formet av kubene og ikke minst mellomrommet mellom dem hvor den laveste bygningsformen er i 2 etasjer.

De to aktuelle av kubene vil bli flyttet 1m mot øst bakover på sokkelen.

2) Foreslått parkeringsløsning vil medføre vesentlig mer trafikk og fremmedparkering i det nærliggende boligområdet. Parkeringsdekningen på Berg må økes og antall boenheter reduseres. Planlagt vei gjennom studentbyen bør åpnes for gjennomkjøring for beboere i Bugges veg og Biskop Saars gate. Forby gjennomkjøring fra Jonsvannsvegen til Dybdahls veg.

Svar / tiltak: Lav parkeringsdekning er planlagt som middel nettopp for å begrense biltrafikk i området. Parkering for Berg studentby gjøres rede i parkeringsplan som skal følge byggesaken. Gjennom SiT sin styring av utleie vil ikke prosjektet tilføre netto parkeringsbehov/biltrafikk i området. SiT har også et samarbeid med Trondheim parkering om skilting/parkeringsregulering av studentbyer. Nærmere redegjørelse finnes i "Vurdering parkering, versjon 4". Rev 17.12.08 (uttrykt orienteringsvedlegg 7).

3) Under utbygging vil inngjerding av byggeområdet sperre trygge skoleveier for barn i området.

Svar/tiltak: Entreprenøren vil få pålegg om å tilrettelegge for trygg skolevei, i byggesaken, gjennom sikring av anleggsområde, samt skilting av evt. nye/omlagte traseer.

4) Farlig plassering av HC p-plass i krysset Peder Kroghs veg og Lars Onsagers veg.

Svar/tiltak: Denne p-plassen vil få endret plassering til en mer trygg løsning.

5) Støy. Hybelenhetenes fellesrom må få en vindusløsning som er støydempende og ikke lar seg åpne.

Svar/tiltak: Ønsket er vanskelig å tilfredstille da det i alle rom over bakkeplan må være mulig å åpne vinduer for rømning og for vask av vinduer fra innside.

9. Knut Ødegaard, Bugges veg 16, 7051 Trondheim, 19.11.2008

Merknadene er framført i 5 punkter.

1) Den sydligste kubene i rekka mot Bugges veg må flyttes 5 m mot vest da den planlagte løsningen vil gi skygge på uteplassen i store deler av sommerhalvåret.

Trondheim kommune

Svar/tiltak: Den aktuelle kuben vil bli flyttet 3,5 m mot vest.

2) Det blir påpekt parkeringsproblematikk som i merknad 8 fra Granli / Rekstad.

Svar/tiltak: Se punkt 8.2 over.

3) Det er uttrykt bekymring for gatedekket og naboeiendommer i rive-/byggeperioden.

Svar/tiltak: I forbindelse med byggesaken må det settes krav i en plan for anleggstrafikk til oppretting av eventuelle skader som blir påført omgivelsene som følge av byggeprosjektet enten det gjelder veidekket eller andre eksisterende konstruksjoner. Det skal også settes krav om regelmessig renhold (spyling) av vegstrekkene fra byggetomt til Dybdahls veg.

4) Det er ønske om at avfallshåndtering løses ved etablering av vakumanlegg.

Svar/tiltak: Av økonomiske grunner er det ikke mulig å etterkomme ønsket om søppelsug. Det legges opp til nedgravde containere på tre steder, som alle er trukket mest mulig inn på tomten av hensyn til naboer. Dette anses som estetisk sett en like god løsning som søppelsug og funksjonelt sett tilfredstillende.

5) Utnyttelse av tomten. Tetthet /trafikksikkerhet.

Svar/tiltak: Se punkt 8.2 og 8.3 over.

10. Ulla-Britt Ertsås og Arne Hognestad, Dybdahls veg 12, 7051 Trondheim, 23.11.2008

Merknaden er delt i to spørsmål.

1) Det blir pekt på samme problemstilling som i pkt. 9.1 om plassering og høyde av den sørligste kuben på slangen mot Bugges veg.

Svar/tiltak: Den aktuelle kuben vil bli flyttet mot vest så langt det er mulig. Se for øvrig ”Innspill til planen før førstegangs behandling”.

2) Bekymring for følgene av anleggstrafikk og for trafikksikkerhet.

Svar/tiltak: Se pkt. 8.2 og 8.3 samt pkt. 9.3 over.

11. Einar Lund. Siv.ark MNAL, Dalvikvegen 11, 2316 Hamar, 01.12.2008

Ønsket etter samrådsmøtet om å bevare ”Arkibo”, Dybdahls veg 2a og 2b, er endret til at i alle fall en av boligene blir bevart for ettertiden.

Svar/tiltak: Pga. av samfunnsnyttene som ligger i prosjektet, ser en seg ikke i stand til å etterkomme dette ønsket, selv om en deler synet om det ideelt sett hadde vært ønskelig å bevare bygningene.

.Beskrivelse av anbefalt planforslag

Planlagt arealbruk

Foreslått reguleringsformål er:

Områder for boliger/ studentboliger.

Offentlige trafikkområder; Kjøreveg, annen veggrunn, gangveg og sykkelveg.

Trondheim kommune

Fareområder: Nettstasjon.

Spesialområder: Frisiktsone ved veg.

Det er planlagt 644 boliger som fordeler seg på følgende vis.

I kubene:

37 stk. med 8 hybler i hver. Til sammen 296 hybelenheter (HE) (296 HE) som utgjør 46 % av boligene.

I slangen:

62 enkelthybler	(62 HE)	
62 parhybler	(124 HE)	
6 3-persons kollektiver	(18 HE)	
2 4-persons kollektiver	(8 HE)	54 %
9 6-persons kollektiver	(54 HE)	
6 7-persons kollektiver	(42 HE)	
5 8-persons kollektiver	(40 HE)	
		(348 HE) Til sammen totalt 644 hybelenheter (HE)

Selve hyblene er alle på ca. 11 m² nettoareal og areal pr. student BTA er på ca. 25 m².

Totalt bebygd areal BRA er på 17650 m² og i tillegg kommer 300 m² parkeringsareal på bakkeplan.

Planlagt bebyggelse / Arkitektonisk konsept

Den nederste bygningskroppen er delvis bygd inn i og følger terrenget, mens boksene oppå har en skala som kommuniserer med den eksisterende villabebyggelsen i nærområdet. Den nederste bygningskroppen i to etasjer er både bolig og base for de frittliggende kollektivene (boksene). Bygningsgrepet følger terrenget fra topp til bunn på tomten og definerer på samme tid de store uterommene. Grepet gir en strukturerende hovedform og en oppdelt bygningsmasse, både som formkontrast til omkringliggende bebyggelse og i terrengtilpasning. Bebyggelsen kompletteres med et „Hus for korttidshybler“ og fellesfunksjoner. Hus for korttidshybler er plassert i adkomstsonen i sørvest.

Boksene på toppen av bygningskroppen tar opp trekk fra småhusbebyggelsen i området rundt, i plassering og skala. Ved å sette disse to systemene sammen gis det et godt svar på utfordringen med å sette 644 hybler inn på området uten å sprengte målestokken for tetthet og skalaproblematikk.

Det oppnås en frihet til å plassere bygningene på toppen i forhold til en gunstig sol-orientering og som også danner en rekke forskjellige private og halvprivate uterom mellom seg. Den nederste bygningskroppen brukes også som bærer av infrastruktur, så som lufttilførsel, vann, strøm og tele/data, via kulvert i bakkant.

I prosjektdokumentasjonen er et heishus på taket over 2. etasje på hybelhotellet ved en feiltagelse uteblitt. Det skal stå ved oppbygget for korttidshyblene som er nærmest hovedadkomsten. Dette blir bragt i orden i alle dokumenter til offentlig ettersyn og kan sees på modellen som er utstilt i rådhuset.

Boformer

Det er tatt utgangspunkt i bofellesskap som hovedboform, fordi studenter ofte foretrekker en sosial boform. Fordelen ved å ha flere beboere pr. enhet er at man kan sette av mer areal til varierte fellesfunksjoner; våtrom, kjøkken og oppholdsareal. Denne løsninger gjør det også lettere å etablere tilnærmet full tilgjengelighet med rullestol til bofellesskapenes inngangsplan med rullestolstilpasset våtrom og kjøkken. Det er tenkt fire hovedkategorier av boenheter: Bofellesskap med fra 2 til 8 beboere,

Trondheim kommune

hybelleiligheter for en eller to personer og hybelhotell. Hybelhotellet er samlokalisert med servicebygget, og er et tilbud for studenter som har et behov for kortere botid. I plan 2 i servicebygget er det løsninger tilnærmet hotellrom. I kubene på toppen er det 8 enkeltrom med våtrom og kjøkken.

I kubene er det i hovedsak bofellesskap med 6-7 beboere med felles kjøkken, stue og våtrom.

I sokkel / slange er det en variasjon med bofellesskap fra 2 til 8 personer på 1 til 2 plan. Her er det også egne bofellesskap på ett plan hvor det er spesielt tilrettelagt for en integrering av brukere med behov for tilrettelegging for rullestol.

Bokvalitet

Prosjektet legger opp til løsninger hvor de enkelte hybler er godt tilrettelagt for privatliv med god lydisolasjon mot tiliggende hybler og fellesrom. Dagslys og utsyn er godt ivarettatt og balansert opp mot kravene til energioptimale løsninger.

Fellesarealene er romslige med vekt på varierte bruksmuligheter / samværsformer. Det er også lagt vekt på god brukbarhet og kapasitet på bad og toaletter. Det samme gjelder garderobene.

Fellesrommene i kubene er orientert mot ettermiddagssol og utsikt mot vest. Dette er også med på å gi varmetilskudd i store deler av året. Fellesrommene i slangen ligger delvis som 2-etasjes åpne løsninger inn mot terreng. I disse tilfeller er det lagt vekt på daglysinnfall / utsyn via 2-etasjes åpent inngangsparti og suplerende overlys i bakkant. Øvrige fellesrom over 1 og 2 plan har løsninger med dagslys og utsyn fra to sider. I sokler mot Peder Kroghs veg er det bofellesskap for 2 personer med hybler og fellesrom med dagslys og utsyn mot vest. Deler av fellesareal i bakkant kan supleres med overlys i tillegg til at disse sokkeletasjene er planlagt med ekstra romhøyde.

Kobling til historie og integrering av eksisterende bebyggelse

Ved å bevare bebyggelsen langs Dybdalhs veg er en del av det opprinnelige Berg studentby synlig og integrert i prosjektet. Her vil det bli foretatt en bygningsmessig rehabilitering. Selve landskapsgrepet er også en integrering av historien på området, ved at den nye bebyggelsen rammer inn og utvikler terrenget fra det opprinnelige Berg studentby.

Universell utforming

Alle fellesfunksjoner inne og ute skal i størst mulig grad være utformet etter prinsippet for universell utforming, dvs. tilrettelagt for alle. Alle bofellesskapene skal være tilgjengelige på hovedplanet. I bofellesskap skal minimum ett av badene ha HC-standard.

Alle hovedløsninger og hovedadkomster er tilrettelagt etter prinsipper for universell utforming. Alle aktivitetsområder og gårdsrom har tilgang med ramper, med en bevisst taktil nummerering i dekker og på endevegger. Ramper markeres med sterke farger på rekkverk, mens vannrenne og kantsteiner kan brukes som ledelinjer for svaksynte. Inngangsdørene vil fremheves i markante farger. På samme måte vil også postkasser og vaskemaskiner få en fargekoding.

Det er 4 heiser i prosjektet: en i Hus A, samt 3 frittstående heiser, som både tar opp nivåforskjeller for utvendige trafikklinjer, samt gir tilgang til innganger på kuber som ligger på tak. Det har også blitt lagt vekt på at flest mulig av bygningenes adkomster har inngang direkte fra terreng. Utvendige stigningsforhold er i størst mulig grad tilpasset dette.

Tilgjengelighet i boliger:

Trondheim kommune

- Hus A, hybler for korttidsleie, med til sammen 61 hybelenheter, er tilgjengelig for rullestolbrukere, og har et HC-wc pr. etasje, men er ikke beregnet for å bo i etter krav til universell utforming.
- Bofellesskap: Av 125 Kollektivenheter (som enhet regnes kollektiver fra 2 til 8 personer, hus A ikke medregnet) er 118 tilgjengelige for rullestolbrukere, dvs. 94 %.

Brukbarhet for beboelse, etter prinsipper for UU:

- Av 644 HE regner vi på 283 som definert for beboelse etter prinsippene for Universell Utforming, dvs. 44 %.
- Spesielle tilrettelagte kollektiver: I hus E er det lagt opp til 5 stk. 3-persons kollektiver, for beboere med særskilte behov og bevegelseshemming. Disse kollektivene har en stor hybel, samt tilrettelagt kjøkken. Dette er en fordel da SiT som utleier kan styre hvem som bor hvor. Dette er ikke ment som en erstatning for andre tilpasninger i resten av prosjektet, men være en tilleggskvalitet.

Utnyttelse og høyder

Det legges opp til en mer enn en dobling av antall beboere i området, fra ca. 280 til ca. 644 boenheter. De fleste av disse vil være arealeffektive studentkollektiver, slik at den totale tomteutnyttelsen %-TU = 90 %. Tillat bruksareal BRA er i bestemmelsene satt til 18 650 m². I det regnes 650 m² BRA til overdekning av parkerte sykler på anviste plasser. Det beregnes 1 m² pr. sykkel. Hyblene på nederste plan i hele slangen og som delvis ligger under bakken er tatt med i arealregnskapet for BRA. Den totale BRA innenfor alle regulerte huslinjer på plankartet er høyere (ca. 22 500 m²), dette er fordi man vil ha mulighet til å ha noe fleksibilitet i forhold til endelig plassering av "boksene" i byggesaken.

Bebyggelsen har følgende gesimshøyder. Største høyde er på nedsiden av bygningsboks oppå slange på 4 etasjer = 12,7 m. Høyde oppunder utkraging = 6,5 m. Høyde på slange / 2 etasjer = 5,7 m. Høyde på slange / 1 etasje = 3,5 m.

Uterom

Terrengtilpasning og landskapsgrep. Den nye bebyggelsen tar vare på det karakteristiske landskapet ved at den slynger seg og legger seg med og inn i terrenget. Bebyggelsen skaper nye rom og møteplasser, med forskjellig grad av privathet.

Den markerte landskapsryggen bevares som et viktig element i prosjektet og er et sted hvor studentene kan utføre aktiviteter som soling, lesing, grilling osv. Fra åsryggen kan man på enkelte punkter komme rett opp på taket og takterrassene. Mellom bygningskropper i "knutepunkter" dannes gårdsrom for sosiale aktiviteter. Betongramper blir brukt både som sitteelement og for å ta opp terrengforskjeller. I gårdsrommet sentralt i prosjektet blir betongrampen et selvstendig objekt som står i kontrast til den myke åsryggen. Det legges opp til forskjellige aktivitetssoner og ulike nivåer langs den eksisterende vegforbindelsen. Det tilstrebes å danne en halvprivat sone med vegetasjon inn mot bygningene som skjermer mot aktivitetene utenfor.

Terrenget skal på enkelte punkter ha en planfri overgang mellom tak og terreng. Takterrasser innarbeides til å bli en viktig del av den grønne karakteren ved studentbyen. De store åpne arealene karakteriseres med parkmessig beplantning i hovedsak bestående av trær og enkelte områder med buskvegetasjon. De mindre gårdsrommene mellom byggene blir i hovedsak beplantet med trær av ulike arter, samt en mer småskala vegetasjon i forbindelse med vannarrangement og på takterrasser.

Det er sikret i bestemmelsene at uteområdene skal få en parkmessig opparbeidelse.

Størrelsen på samlet felles uteareal (unntatt veg og parkering) er i forslaget i overkant av 14 000 m². I

Trondheim kommune

tillegg kommer halvprivate uteareal på tak på ca. 2 000 m². Dette er godt over kravet i uteromsnormen (kommuneplanens arealdel). Prosjektet er som vist i illustrasjonsplanen tilpasset studenter uten barn, men det vil enkelt kunne innpasses lekeutstyr. Det vises også til solstudier, som dokumenterer kvalitet på foreslått uteareal.

Parkering

Prosjektet har fokus som et miljøprosjekt, og det legges i prinsippet ikke opp til parkering for beboerne innenfor området. Antall parkeringsplasser vist på planen er 30, og dette er tenkt som HC-parkering, besøksparkering og eventuell parkering for beboere med spesielle behov.

Studentsamskipnaden har en parkeringstelling for Moholt og Berg studentbyer som viser en bruksprosent på Berg på 10-11 %. For å unngå muligheten av at lav parkeringsdekning på nye Berg studentby skal føre til fremmedparkering i nabolaget foreslåes det at parkeringsplassen på tilliggende Lerkendal studentby sees i sammenheng. Her er det 70 p-plasser på 140 hybelenheter. Samlet vil dette gi en dekningsgrad på 15-16 %. Det foreslåes fortsatt at det blir en restriktiv praksis for bruk av p-plasser. Dette både av lokale og globale miljøhensyn, og for at ikke lett tilgang til p-plasser skal skal genere økt bilbruk. Det settes av plass og organiseres sykkelparkering for alle beboerne, en plass til hver hybel 644 i alt. Innenfor planområdet vil det tilrettelegges med besøks- og HC-parkeringer på nedre og øvre del av tomten. Se uttrykt orienteringsvedlegg 7.

Infrastruktur / Trafikk

I krysset Peder Kroghs veg / Dybdahls veg er det som tidligere nevnt registrert flere ulykker. Det planlegges en omlegging av dette trafikkfarlige punktet ved at forholdet mellom gående, syklende og biler organiseres på en bedre måte enn i dag. Sykkelfeltene langs Dybdahls veg forlenges til rundkjøringen, dette er et viktig strekk som til nå ikke er etablert. Opprusting av fortau på østsiden av Peder Kroghs veg er også tatt med i planforslaget. Alle disse trafikktiltakene er det knyttet rekkefølgebestemmelser til slik at en opparbeidelse sikres. I tillegg er gangfeltet over Dybdahlsvegen sørøst for planområdet registrert som trafikkfarlig. Her er Trondheim kommune i gang med et sikkerhetstiltak (bedre belysning) for å bedre trafikksikkerheten.

Det stenges for gjennomgangstrafikk på tomten, men det er lagt opp til at servicekjøring og utrykning kan foregå som tidligere.

Vann- og avløp

Det skal etableres nye VA-ledninger fra kommunal ledning og frem til de enkelte byggene. Dette gjelder i hovedsak overvannsledninger og avløpsledninger. Forslag til overordnet plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett vil ettersendes i løpet av planprosessen. Siden det er vurdert å benytte CO₂ varmpumpe for oppvarming av varmt forbruksvann, vil det vurderes om avløpsnettet splittes i gråvann og spillvann. Gråvann ledes til felles oppsamlingskum som varmpumpen kan hente varme fra før vannet slippes ut i det kommunale nettet. Spillvann ledes direkte til de kommunale avløpsledningene. Bortledning av overvann fra området er foreslått i hovedsak via åpne renner og lukkede rørledninger til ett åpent fordrøyningsbasseng (dam) og ett lukket.

Berg studentby ligger ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er imidlertid lagt opp til vannbåren varme med fjernvarmetilknytning i tilfellet den energiformen blir valgt. Det er en målsetning at utbyggingen ikke vil kreve økt kapasitet på strømforsyningen, og at trafoen beholder sin plassering. Telekabler og bredbånd følger i hovedsak veiene.

Trondheim kommune

Miljøforhold / Renovasjon

Avfallsløsning må imøtekomme behovet fra et stort antall individer. Sammenlignet med fastboende har ikke studenter med en relativt kort botid, en like sterk tilknytning til området og dermed i samme grad ansvarsfølelse for å holde orden. Løsningen må ivareta behovene på en slik måte at det ikke blir til sjenanse for naboer. Den må være lett tilgjengelig og praktisk å bruke slik at ikke andre tilfeldige og uønskede løsninger får utvikle seg.

Av økonomiske grunner er det ikke mulig å etterkomme ønsket om søppelsug. Det legges opp til nedgravde containere på tre steder, som alle er trukket mest mulig inn på tomten av hensyn til naboer. Dette anses som estetisk sett en like god løsning som søppelsug og funksjonelt sett tilfredstillende. Illustrasjonsplanen viser plasseringen på tomta.

Tekniske forhold: energi/ miljø

Miljøvennlig materialbruk, lavt energiforbruk og en effektiv teknisk infrastruktur er nøkkelord for prosjektet.

Det foreslås følgende energimålsetning for ny studentby på Berg:

Den totale netto energibruken skal etter planen ikke overstige 80 kWh/m² år. Bygget skal ha løsninger som gir et godt inneklima, er robust i forhold til brukervaner og enkeltfeil, samt at det skal gi mest mulig spart og omlagt energi, på en mest mulig kostnadseffektiv måte.

På Berg studentby skal resirkulering og gjenbruk være et fokusområde både i rivingsfase, i byggefase og i driftsfase. Målet er at minimum 60-70 % av eksisterende rivingsmaterialer enten

brukes igjen på stedet eller leveres til resirkulering. Det er laget egen rapport om dette.

For gjennomføringen av prosjekteringen foregår det en rådgivnings- og utviklingsprosess i regi av ECOBOX og Husbanken som formidler kontakt med ulike forsknings- og rådgivningsinstanser, samt NTNUs fagmiljø. Kfr. uttrykt orienteringsvedlegg 6.

Planlagt gjennomføring

Prosjektet kan gjennomføres i ett byggetrinn. Rehabilitering/ ombygging av husene ut mot Dybdahls veg vil skje i forlengelsen av nybyggingen. Målet for anleggsstart er januar 2009, med innflytting til høstsemesteret 2010. Det vil foregå en kontinuerlig byggeprosess over hele tomta, med rekkefølge på graving/støping/bygging bestemt av geotekniske forhold. Detaljert plan for dette er ikke klar pdd.

Områdestabilitet / geoteknisk prosjektering

Geoteknisk utredning er revidert 12.09.08. I følge utredningen er det dokumentert at sikkerhet mot leirskred er ivaretatt iht. NVE retningslinje 1-2007. For byggeperioden kreves det stabiliserende tiltak for høye graveskråninger, og at det knyttes bestemmelser om rekkefølge ved utgraving og oppføring av bygg. I forbindelse med byggesaken kreves geoteknisk prosjektering og geoteknisk kontroll med utførelse.

Den geotekniske vurderingen og tredjepartskontroll av denne foreligger som uttrykt orienteringsvedlegg 1 og 8. En oppsummering av den geotekniske utredningen foreligger som orienteringsvedlegg 9.

Vesentlige konsekvenser av planforslaget

Samfunnsmessige konsekvenser

For skolekapasitet og barnehagedekning vil utbyggingen ikke medføre noen endring, da Samskipnaden har familieleiligheter andre steder.

Trondheim kommune

Rekreasjonsinteresser og barn- og unges interesser: pr. i dag brukes gressbakkene rundt husene primært av beboerne på området. En viktig premiss for prosjektet er en betydelig oppgradering av uteområdet, med tilrettelegging for ulike aktiviteter, både for beboerne av studentbyen og naboer, barn og unge. Se illustrasjonsplanen og beskrivelse av uteområdene.

I forhold til dagens situasjon representerer prosjektet et stort løft med tilgjengelighet for alle etter prinsippene om universell utforming. Dette gjelder både innomhus, ved at mange flere boenheter enn i dag blir tilgjengelige og brukbare, og utomhus, ved at tilgjengeligheten mellom og rundt huset, og gjennom området blir bedret.

Parkeringsløsning avviker fra parkeringsnormen for Trondheim kommune. Målsettingen er å redusere bilbruken fra og i området ift. standard bruk. Løsningen det legges opp til, er i sambruk med Lerkendal studentby, Studentsamskipnaden i Trondheim på deres p-plasser med gnr./bnr. 59/338 og 59/339 og forutsetter at det fremlegges tinglyst avtale om leieforholdet.

Det vises til eget notat (uttrykt orienteringsvedlegg 7) om parkeringsbehov/ foreslått løsning.

Håndtering av avfall er spesielt viktig som kommentert under pkt. om miljøforhold.

Med et såpass stort antall personer på en plass, er strømmen av individer til og fra spesielt stort. Syklende og gående som krysser Peder Kroghs vei vil i veiutformingen bli prioritert og ha fortrinn framfor biltrafikk. Også støybildet fra beboerne, spesielt i sommerhalvåret, vil være spesiell da det store flertall er unge mennesker.

Selv om bygningsvolumet har vokst og høydene har økt noe, vil en av sol- og skyggediagrammet se at forholdene ikke vil endre seg nevneverdig. For noen naboer i øst vil det kl. 1800 ved vår- og høstjevndøgn bli noe mer skygge på eiendommen.

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering og konklusjon

Prosjektet vil, når det står ferdig, bedre studentboligsituasjonen i Trondheim betraktelig. Området har fått en vesentlig økning i utnyttelsen og er relativt tungt utnyttet. En god områdeplan og en rik, stedstilpasset og frodig utforming av bygningskroppene gjør at et slik utnyttelse blir mulig. Løsningen vil bli til gagn for studenter, Studentsamskipnaden i Trondheim og Trondheim kommune. For beboerne i nabolaget vil det alltid være en utfordring og ha en slik institusjon i sin midte, men det fremlagte prosjekt er et akseptabelt svar på oppgaven som skal løses.

Løsningen tar opp i seg alle tiltak/tema som i dag er på dagsorden for en positiv utvikling: Universell utforming, lavenergi standard, prioritering av gående og syklende, trafiksikkerhet og tilrettelegging for bruk av kollektive transportmidler.

Rådmannen finner at planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert, og i samsvar med kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen og utarbeidet i henhold til Trondheim kommunes retningslinjer for planfremstilling.

Planforslaget kan vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 07.01.2009

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Plankart, senest endret 12.12.2008
Saksvedlegg 2:	Planbestemmelser, senest endret 18.12.2008
Orienteringsvedlegg 1:	Oversiktskart
Orienteringsvedlegg 2:	Illustrasjonsplan, 17.12.2008
Orienteringsvedlegg 3:	Fasadeoppriss 1:500, oktober 2008
Orienteringsvedlegg 4:	Sol- skyggestudier, 01.09.2008
Orienteringsvedlegg 5:	Modell 1:250 (utsatt i rådhuset)
Orienteringsvedlegg 6:	Modellbilder
Orienteringsvedlegg 7:	Bilder fra omkringliggende bebyggelse
Orienteringsvedlegg 8:	Bygninger som rives/bevares
Orienteringsvedlegg 9:	Reguleringsplan for nye Berg Studentby - Geotekniske forhold, Notat nr G-not-004-1 fra Rambøll Norge AS, datert 19.09.2008
Utrykt orienteringsvedlegg 1:	Geoteknisk rapport, revisjon 1, 12.09.2008
Utrykt orienteringsvedlegg 2:	Støyrappport, 08.09.2008
Utrykt orienteringsvedlegg 3:	Innkomne merknader
Utrykt orienteringsvedlegg 4:	Møtereferat fra 3 samrådsmøter
Utrykt orienteringsvedlegg 5:	Kopi av annonse m. adresseliste
Utrykt orienteringsvedlegg 6:	Imagine Berg. NAL/ECOBX, workshop, møter
Utrykt orienteringsvedlegg 7:	Vurdering parkering, versjon 4, revisjon 17.12.2008

Trondheim kommune

Utrykt orienteringsvedlegg 8: 3 partskontroll av utredning av kvikkleiresoner. 18.09.2008
Utrykt orienteringsvedlegg 9: Saksprotokoll, bygningsrådet 14.10.2008, sak 166/08