



Detaljregulering av Reier Søbustads veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 18.2.2021

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

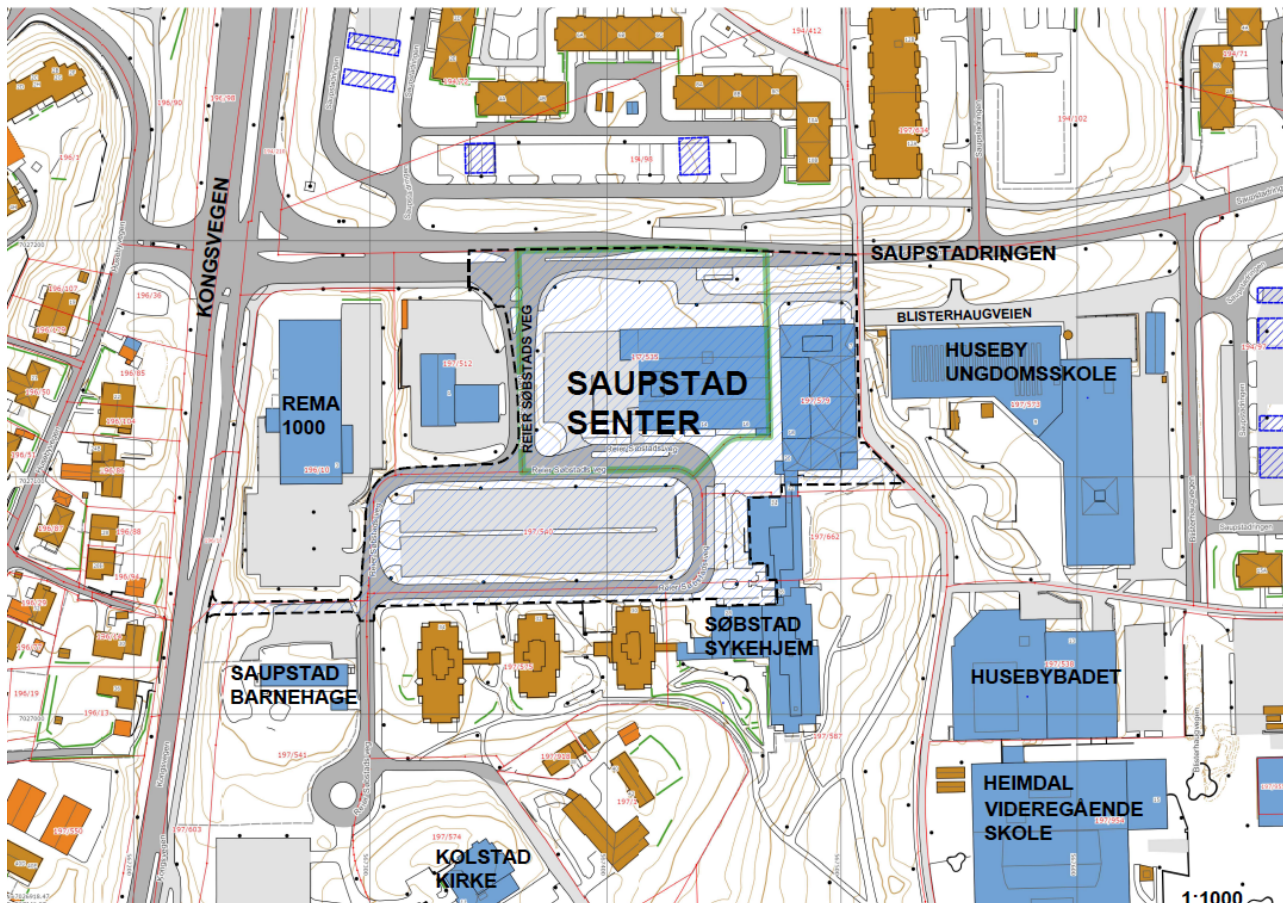
Innledning

Planforslaget er innsendt av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Saupstad Senter AS. Rett Hjem Arkitekter AS har utarbeidet skisseprosjekt for planforslaget. Opprinnelig plankonsulent var ARC Arkitekter AS, og i all hovedsak vil deres planbeskrivelse brukes, dog med nødvendige justeringer for å tilpasse til eksisterende planforslag.

Planforslaget ble sendt inn 22.12.2020, og var komplett for behandling 5.2.2021.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en etappevis oppgradering og bymessig utvikling av Saupstad Senter til et attraktivt senterområde for bydelen. I nordlig del av planområdet, hvor dagens butikkbygning ligger, planlegges det for ny dagligvarebutikk og nye lokaler for forretning og tjenesteyting i første etasje og parkering i underetasjen. I 2-6.etg planlegges det for samlet ca. 162 boenheter rundt et felles gårdsrom/takhage. Eksisterende butikkbygning forutsettes revet. Området som i dag benyttes til parkering for bydelscenteret utvikles til boligområde i form av 2 punkthus med samlet ca. 118 boenheter og parkeringskjeller i underetasjen. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for et sterkt lokalt senter, en attraktiv møteplass for handel og opphold og attraktive bomiljøer med gode fellesarealer for lek og uteopphold.

Planbeskrivelsen er plankonsulentens beskrivelse av planforslaget.



Over: kart som viser planområdet

Planstatus

Tidligere vedtak i saken

Denne plansaken er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd. Behovet for å utarbeide reguleringsplan for området kommer delvis fra krav gitt i gjeldende reguleringsplan (r1127ag - Saupstad senter). Den stiller krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan. Gjeldende plan gir dermed noen rammer for planarbeidet, men den nye planen vil også kunne erstatte gjeldende plan.

Planprogram/krav om konsekvensutredning

I brev fra Trondheim kommune datert 23.2.2018 skriver kommunen at reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet. Skisseprosjektet viser et samlet utbyggingsareal på ca. 26 750 m² BRA.

Overordnede planer

I kommuneplanen arealdel 2012-2024 er området vist som eksisterende boligområde og tjenesteyting. Området er i tillegg innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre. Boligbebyggelsen nord og øst for dagens Saupstad senter ligger i hensynssone for kulturmiljø.

Det stilles krav om høyere tetthet i bestemmelsesområdene for lokalsenter og kollektivåre, min. 6 boliger pr. daa, samt føringer for sentrets funksjoner og innhold. Hovedtrekkene i bestemmelsene som omhandler lokalsentrene er at de skal planlegges helhetlig. Etablering av ny bebyggelse skal bidra til å bygge opp under

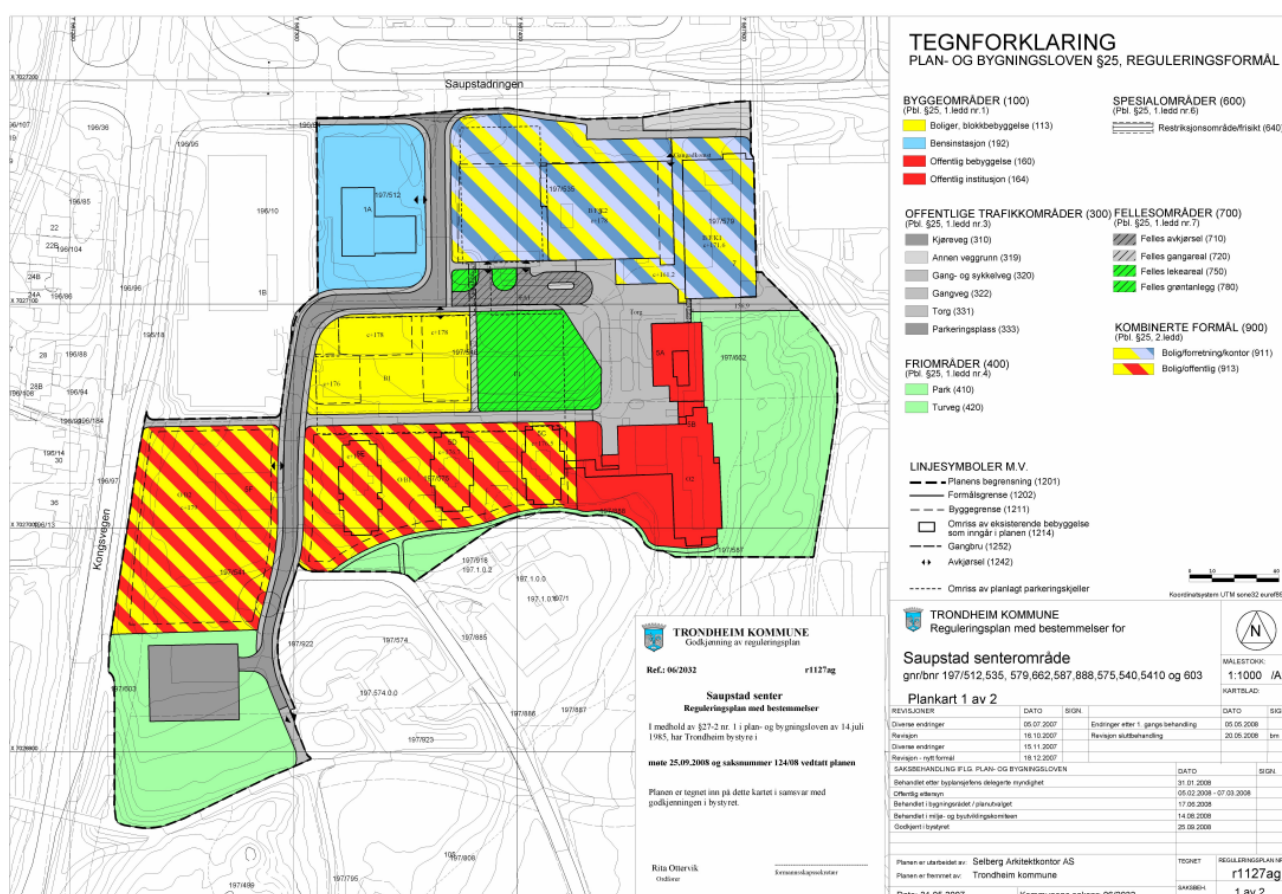
områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes som gode rammer for senter og plasser. Tilgjengelighet for mye trafikanter skal prioriteres. Bebyggelsen for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

I bestemmelsesområde for lokalsenter tillates også større etableringer av forretningsareal, der det for Saupstad er angitt med 6 500 m² BRA i KPA § 39.4.

Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering KPA § 14.1 og krav til uterom for bolig KPA § 30.3.

Gjeldene reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Saupstad senter, r1127ag, vedtatt 25.9.2008. Gjeldende plan gir rammer for hvordan Saupstad skal utvikles med næring, boliger og offentlig tjenesteyting rundt offentlig torg og lekeplass.



Over: gjeldene reguleringsplan for Saupstad sentrum

Innenfor planforslagets avgrensning er det regulert kombinert bolig, forretning og kontor (B/F/K1 og B/F/K2) som inkluderer eksisterende bebyggelse mot Saupstadringsen. På eksisterende parkerings-plass er det regulert bolig (B1) på den vestlige delen med park (F1) mot øst og felles parkeringskjeller under begge.

Bebyggelsen innenfor planforslagets avgrensning er regulert til maks. kote +178 i B/F/K2 og deler av B1. Bygg mot vest i B1 er begrenset til +176 og bygg i B/F/K1 er regulert til maks. +171,6. I felt B1 tillates en utnyttelse på inntil 10.400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller. Tilsvarende er utnyttelse for B/F/K1 og B/F/K2 hhv. 7.500 m² T-BRA og 19.400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller. Gjeldende plan stiller krav til at det utarbeides bebyggelsesplan før det åpnes for bygging innenfor

felt B/F/K2, hvor nærsenteret planlegges. I dag tilsvarer en bebyggelsesplan en detaljreguleringsplan.

Planen er ikke gjennomført siden vedtak. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldene reguleringsplan, dog med høyere utnyttelse.



Kart som viser tilgrensede planer og oversikt over status for tilgrensede planer

Plannr.:	Plannavn:	Vedtatt:
r0463a	Saupstadringen / Kongsvegen (Saupstad senter), gnr.196/10, 81 m.fl.	19.10.2004
r1127ah	Saupstad kirke, gnr197 bnr 574 m.fl.	31.10.2008
r1127ab	Saupstad gård, gnr 197 bnr 1 Reguleringsplan r20140052	30.09.2003
r20140052	Saupstadringen 13, gnr/bnr 197/538, 194/97 m.fl	18.02.2016
r1127u	Eiendommene Saupstad m.fl. Justert føring av gangbru over Kongsvegen og gangveg østover til Huseby skole	26.09.1978

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging (20.09.1995)

I planleggingen skal hensynet til barns oppvekstmiljø ivaretas.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitik for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)

Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med

støyfølsomt bruksformål. Retningslinjen er veiledende.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Forholdet til/avvik fra gjeldene plan

Hovedvekten av forhold som berører overordnede planer er avklart i forbindelse med behandlingen av gjeldende plan og videreføres i det nye planforslaget:

Kommunepalens arealdel

Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering § 14.1 og krav til uterom for bolig § 30.3. Det stilles krav om 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet, min. 1,5 bilparkeringsplasser per 100 m² forretningsareal og min. 1,0 bilparkeringsplasser per 100 m² kontorareal i henhold til KPA.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 parkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretning/tjenesteyting/kontorareal.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA. Trondheim kommune ønsker å redusere bruken av privatbil, til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport. Planområdet ligger sentralt plassert i bydelen, inneholder holdeplass for Metrobuss og har god nærhet til offentlig og privat tjenesteyting og hovedveiene i området. Vi mener en lavere parkeringsdekning er mer i tråd med kommunens overordnede politiske mål om redusert bilbruk.

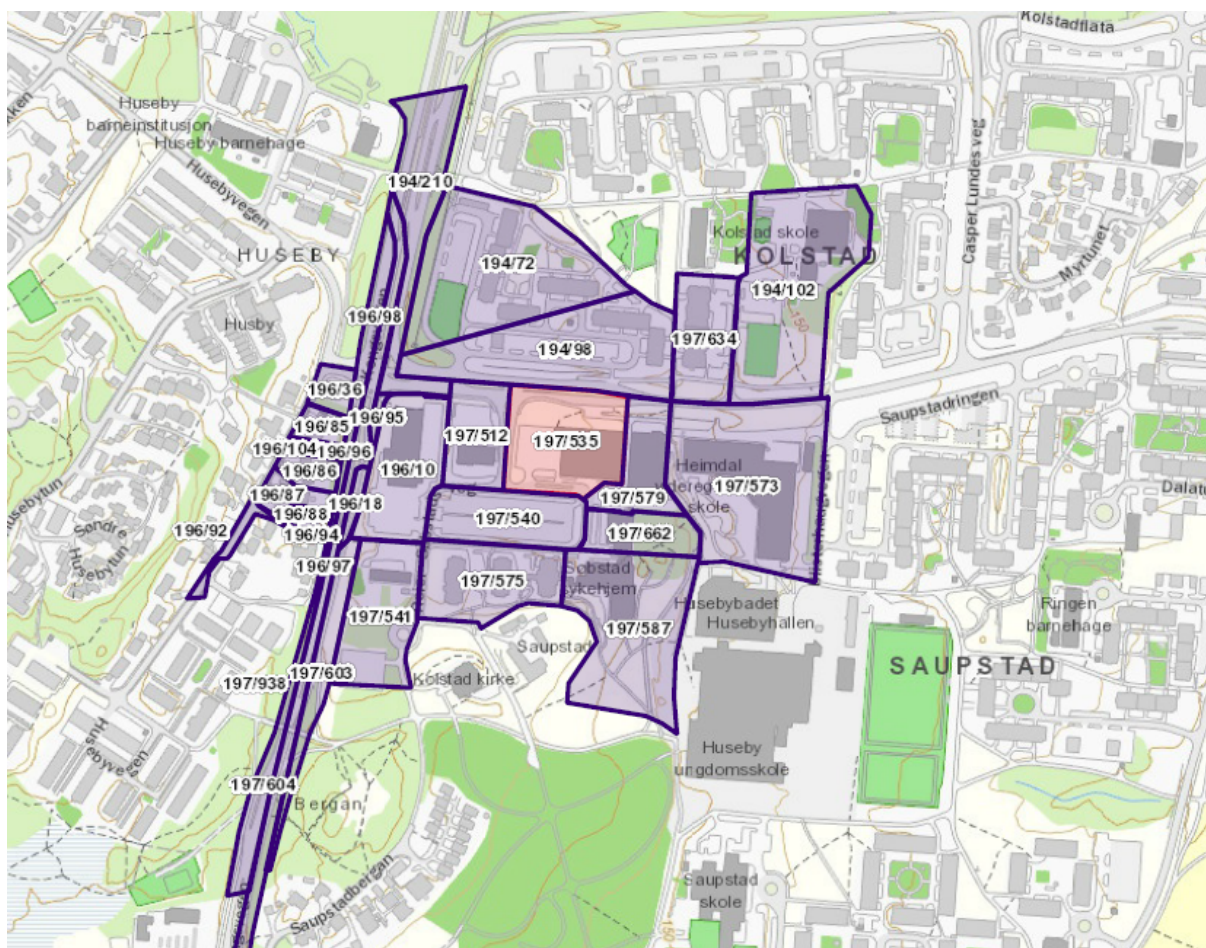
I bestemmelsene til KPA stilles det krav om min. 50 m² samlet uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Planforslaget legger opp til 30 m² uterom per 100 m² BRA boligformål eller boenhet, og følger derav uteromskravene for midtbyen og indre sone. Planområdets ligger med god nærhet til parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus. Parken har åpne plenflater og store arealer gir rom for lek og utendørs opphold. Planområdet har også god nærhet til den offentlige grønnstrukturen som strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer



Kartutsnittet over viser grenser og gnr/bnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet.

Eiendom	Hjemmelshaver
Direkte berørte eiendommer	
197/535	Coop Midt Norge Sa
197/540	Saupstad Senter AS
197/579	Saupstad Senter AS
197/512	Certas Energy Norway AS
197/575	For Trygdeboliger Boligstiftelsen
197/587	Trondheim Kommune
197/662	Trondheim Kommune
197/541	Trondheim Kommune
196/10	Mtb Handel AS
194/98	Trondheim Kommune

Beliggenhet, avgrensing, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 24,14 daa og ligger på Saupstad, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Reier Søbstds veg i sør og vest, tidligere Heimdal VGS i øst og Saupstadringen i nord.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag bydelssenter for nærområdet som omfatter enkelte mindre forretninger, dagligvare, apotek, spisested, treningssenter, tannlegesenter og offentlige tjenester som bibliotek, ungdomsklubb, helsetjenester o.l. En stor andel av arealet i planområdet benyttes som bakkeparkering for bydelssentret.

Tilstøtende arealer

Mot vest: Bensinstasjon mot Saupstadringsen og dagligvareforretning mellom Reier Søbstds veg og Kongsvegen

Mot nord: Saupstadringsen med et større boligfelt, Kolstad, på motsatt side av veien.

Mot øst: Trondheim folkebibliotek Saupstad og bygg som tidligere huset Heimdal VGS, som nå har flyttet til nytt bygg lenger sør. Bygget er i bruk for midlertidig omlokaliseringer inntil ny permanent bruk avklares.

Mot sør: Søbstad helsehus, Søbstad legesenter og kommunale boliger i 3 blokker på 4 og 5 etasjer.

Stedets karakter; struktur, estetikk/ byform eksisterende bebyggelse

Saupstad og Kolstad er typiske eksempler på tidlig storskala utbygging av boligfelt i utkanten av byen på 1960-70-tallet. Området har en enhetlig bebyggelsesstruktur bestående av lave, og i hovedsak hvite boligblokker, og derav navnet «Kvitbyn». Bebyggelsen er i hovedsak boligblokker i 3-4 etasjer organisert en i hestekoform rundt uteoppholdsareal. I ytterkant av området er det oppført rekkehus og kjedehus.

Planområdet ble tidlig etablert som bydelssenter og bebyggelsen i planområdet er fra omtrent samme tidsepoke som de omkringliggende boligfeltene. Bebyggelsesstrukturen i planområdet følger noe av de samme prinsippene som området for øvrig ved at bebyggelsen er organisert rundt en sentral plass som i dag benyttes til bakkeparkering, men byggene i seg selv har en noe annerledes utforming på grunn av byggenes funksjon. Eksisterende bygg i nord-øst danner i tillegg et mindre torg som forbindes med gangbro og bussholdeplass på Saupstadringsen ved en smal passasje mellom byggene.

Skoleaksen, øst for planområdet, med Huseby ungdomsskole, gamle Heimdal VGS, Husebybadet, nye Heimdal VGS, Kolstad arena og Saupstad skole lokalisert fra nord til sør, ble alle utbygd på 1970-tallet - med unntak av nye Heimdal VGS, som stod ferdig i 2018. De gamle skolene fremstår som slitte og utearealene består i stor grad av asfaltflater. Nye Heimdal VGS har gitt bydelen et nytt samlingspunkt og gitt området et betydelig løft for skole, idrett og kultur.

I planområdet har eksisterende bebyggelse tidstypisk arkitektur, med utstrakt bruk av tegl. Deler av bygningsmassen er nedslitt og har behov for oppgradering. Uteområdene er dominert av atkomstveier og større parkeringsarealer på bakkeplan. Det sentrale plassrommet er utflytende og utformet på bilens premisser.

Landskap, topografi, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturellverdi

Da drabantbyen Saupstad/Kolstad ble bygd ut, klarte de å bevare deler av det tidligere kulturlandskapet i bydelen. Store åpne arealer med plen og trær preger derfor området. Saupstad ligger på et platå mellom marka i vest og Bjørndalen i øst. Terrenget heller ned mot Bjørndalen. Planområdet har moderat helning og faller fra kote +166 i sørvest til kote +155 i nordøst.

Eksisterende bebyggelse i sør kaster noe skygge inn i planområdet, men det er ellers generelt gode

solforhold i planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte verneverdige bygg i selve planområdet.

Litt sør for planområdet ligger Saupstad gård fra 1800-tallet der våningshuset og to driftsbygg er vernet. Kolstad kirkested er registret som kulturminne.

Planområdet grenser inn mot hensynssone kulturmiljø i KPA: *Kolstad/ Saupstad (ofte kalt 'Kvitbyen') og Huseby/ Flatåsen er den største samlende boligutbyggingen i Trondheim, som startet på slutten av 1960-tallet. Det opprinnelige markante helhetsepreget, som var gjennomført over et meget stort område, med flere separate byggetrinn, er for en stor del i god behold. Epokeavgjørende ved sin løsning av trafikken, som ble holdt helt utenfor de store parkmessig behandlede tunene.*

Naturverdier

Planområdet har nærhet til viktige naturverdier. Grønnstrukturen i Saupstadområdet er romslig og har god sammenheng. Planområdet har nærhet til bydelspark, skolegård for nye Heimdal VGS og gravlund. Den offentlige grønnstrukturen strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

Det er ikke registret viktige naturtyper eller sårbare eller truede arter i planområdet.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus, og som forbinder bydelssenteret med skole- og idrettsområdene i øst og Saupstad barnehage i vest, er et viktig rekreasjonsområde i bydelen. Parken har åpne plenflater, gangveier som også benyttes som skolevei, belysning, sitteplasser, store trær og annen kultivert vegetasjon. Området har generelt trygge gang- og sykkelveger som er godt skjermet for biltrafikk. Store arealer gir rom for lek og utendørs opphold.

Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Trafikksituasjon i området er forholdsvis oversiktlig med opparbeidede fortau, gang- og sykkelvei og gangfelt. Til tross for at trafikksystemet skiller gang- og sykkeltrafikk fra biltrafikk, er det dels vanskelig å orientere seg i bydelen. Det er registret få trafikkulykker i området, men mange beboere uttrykker bekymring for trafiksikkerheten.

Kongsvegen er hovedveg i området, og viktigste forbindelse mot Byåsen i vest og Heimdal i sør. Saupstadringen har en ÅDT på 7700 og grenser til planområdet i nord, og rommer holdeplass for metrobuss. Adkomst til metroholdeplassen sammenfaller med adkomst til gang- og sykkelbruen som går over Saupstadringen. Broen er sentral i gang- og sykkelveinettet. Området har et godt kollektivtilbud. Metrobusslinje 2 og busslinje 4 Lade/ Strindheim stopper her og gir god kollektivdekning med hyppige avganger. Saupstadringen går som en ringveg rundt planområdet og

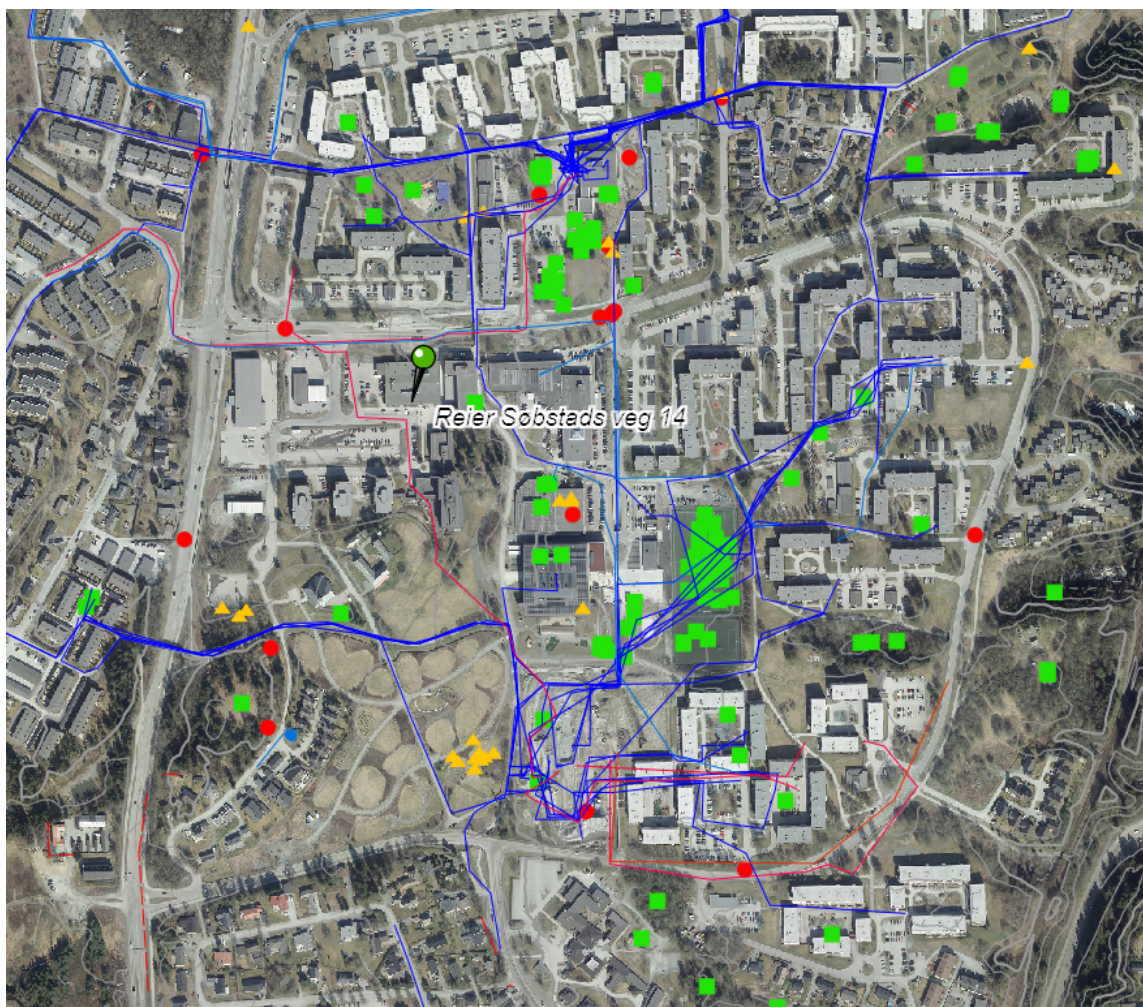
tilstøtende områder i vest og sør. Det mangler fortau langs Saupstadingen og farten er høy. Vegen oppleves som en barriere for mange trafikanter. Undergangene under vegen er ikke universelt utformet og medfører at mange velger å krysse vegen i plan slik at det oppstår farlige krysningspunkt.

Området har trygge gang- og sykkelveier som gir forbindelser mellom bydelen og marka og byen forøvrig. Trondheim kommune planlegger å bygge gang- og sykkelbru over Bjørndalen. Den vil gi området god kobling med Tiller.

Barns interesser

Selve planområdet har i dag begrenset tilbud til barn og unge med hensyn til lek og uteaktivitet. Planområdet grenser til flere offentlige institusjoner som bibliotek, barne-, ungdom- og videregående skole, samt idrettsplass, som er viktige møteplasser. Selv om deler av den eldre bebyggelsen og uteområdene er nedslitt, er skolene viktige møteplasser, og spesielt nye Heimdal VGS og Kolstad Arena med uteområder er blitt en attraktiv møteplass for ungdom i bydelen. Bydelsparken sør for planområdet brukes blant annet som akebakke på vinterstid. Barn og unge beveger seg forholdsvis trygt gjennom området fra flere retninger. Saupstadingen oppleves som en barriere for mange trafikanter, og det er registrert flere farlige krysningspunkt.

Trondheim kommune har gjennomført barnetråkk i perioden 2009-2013 for Saupstad skolekrets:



Saupstad skole barnetråkkregistrering. Veger elevene synes er trygge (blå linjer) og veger de synes er farlige (røde linjer). Steder elever liker (grønn), steder de prøver å unngå (oransje) og steder de vil endre (rød).

Sosial infrastruktur

Bydelssenterområdet er et samlingspunkt for den sosiale infrastrukturen i bydelen. Innenfor planområdet ligger Saupstad Helsestasjon, Boxåpner Kultursenter for barn og ungdom, holdeplass for metrobuss og holdeplasser for taxi. Planområdet grenser til Trondheim Folkebibliotek Saupstad, Søbstad helsehus, Kolstad kirke og skoleaksen med barne-, ungdoms- og videregående skoler.

Saupstad barnehage og Husebygrenda familiebarnehage ligger henholdsvis ca. 150 m sørvest og 250 m vest for planområdet.

Universell utforming

Terrenget har slak helning mot øst men tilkomstforholdene er tilfredsstillende mht. universell utforming. Det er 2 parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede utenfor hovedinngang til helsestasjon og bibliotek og 2 plasser utenfor dagligvarebutikken Coop Extra. Eksisterende bygninger innenfor planområdet er fra ulike byggeår og deler av bygningsmassen tilfredsstillende ikke dagens krav fullt ut. Deler av bygningene har tilfredsstillende atkomstforhold, særlig blant de offentlige utadrettede lokalene og tjenesteyting på gateplan.

Teknisk infrastruktur

Vannledning VL 180 PE renoverert i 2007 ligger i Reier Søbstads veg strekker seg fra nord til sør i vestre del av planområdet. I samme trasé ligger spillvann og overvann fra 1972. Det går en avstikker fra hovedledningen i kum 9667 mot øst i planområdet. Vannledning har maks kapasitet på 40 l/s v / 20 mVs resttrykk, som er mindre enn brannkravet på 50 l/s og 20 mVs resttrykk for planlagt bebyggelse. Det ligger to kommunale spillvannsledninger i planområdet, en i Saupstadringen i nord og en i Reier Søbstads veg i sør. Begge er SP 200 BTG og har avløp mot øst. I samme traséer som spillvannsledningene ligger også kommunale overvannsledninger, som også har avløp mot øst. Alle avløpsledninger er fra tidlig 70-tallet. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og fjernvarmerør går gjennom området.

Grunnforhold og flomfare

Geoteknikk

Geoteknisk rapport utført av Rambøll, datert 03.05.2019, revidert 09.12.20 med et tilleggsnotat, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Tidligere utførte grunnundersøkelser, på eller like ved tomtene, viser varierende dybder til berg, dvs. fra berg i dagen til en løsmassemektighet på ca. 5 meter over berg (fra det som var terreng ved det tidspunktet undersøkelsene ble utført). Det kan ikke utelukkes at det enkelte steder forekommer større løsmassemektighet over berg. I grove trekk framstår det som at dybden til berg er minst i sørøstlig retning, men bergoverflaten ser ut til å fluktuere en hel del. Det må også påregnes at de øvre meterne av berget er forvitret (flussberg). Generelt ser det som at det opprinnelig lå et lag torv over fast leire i området. Mektiligheten av torv ser ut til å variere, men kan se ut til å være størst i nordvestlig retning. Det er usikkert og ikke nærmere undersøkt i hvilken grad denne torva allerede er masseutskiftet, utover at det må antas være utført under fundamenter for eksisterende bygg. Det er observert betydelige skjevsetninger på dagens utenomhusarealer, noe som indikerer setning ømfintlige masser i grunnen. Det er ikke funnet at det er utført målinger av grunnvannstand i området. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale på og

ved tomtene.»

Videre står det i tilleggsnotatet: «Alle bygg må fundamenteres til mineralisk grunn, også veier. Parkanlegg/grøntområder kan anlegges oppå det konsoliderte torvlaget. Byggene fundamenteres i det faste leirlaget og for enkelte bygg delvis på berg. Det må utføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse byggeplan for hvert bygg. Supplerende grunnundersøkelser vil blant annet avdekke om leirlaget er fast nok til å fundamentere i eller om samtlige bygg må fundamenteres til berg.»

Grunnforurensning

Miljøteknisk rapport utført av Rambøll, datert 08.05.2019, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Fyllmasser under veg- og parkeringsarealer er av ukjent opprinnelse, og gir grunn til å tro at det kan ligge tilført diffus forurensning i grunnen. Diverse bilaktivitet gjennom 50 år kan ha forurenset grøntområder på tiltaksområdet med oljlekkasjer, eksos, og dekk- og vegslitasje. Bensinstasjonen på nabotomta kan ha hatt lekkasjer som har spredd seg til nordvestre del av tiltaksområdet, og oljeforbindelser kan muligens påtreffes over leirlaget.»

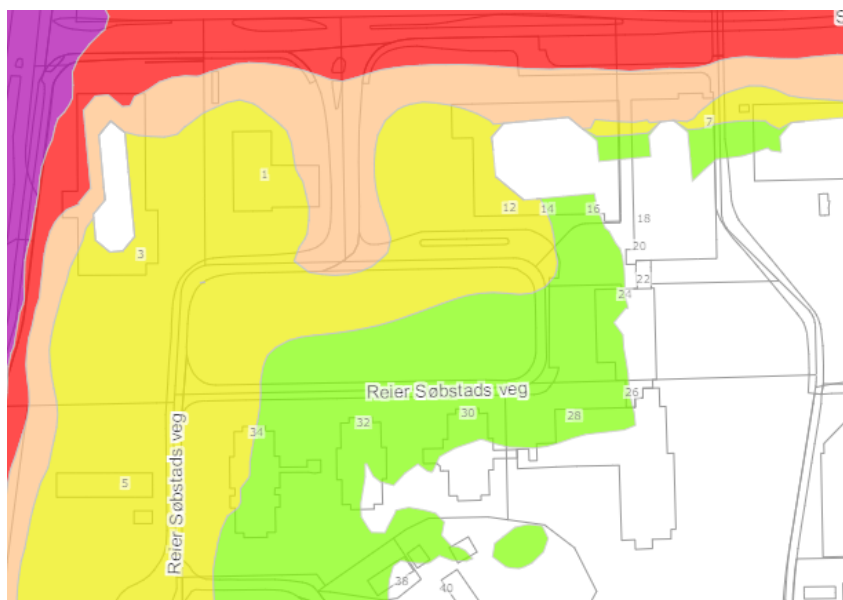
Flomfare

Overordnet VA-notat utført av Rambøll, datert 05.07.19, følger planforslaget. I notatet konkluderes det med følgende:

«Planområdet drenerer til Bjørndalen/ Leirelva og videre til Nidelva i Trondheim. Nedbørfeltet som planområdet inngår i er relativt lite og det går bekkeløp i flere retninger fra planområdet. (...) Planområdet har moderat helning mot nord og vil ikke berøres av flom.»

Støyforhold

Planområdet ligger i stor grad i gul støysone med støy fra nærliggende veier, og grenser mot rød støysone nærmest Saupstadringen i nord. Mot sørøst og øst ligger området i stor grad i grønn og hvit støysone.



Støysonekart, eksisterende situasjon

Luftforurensning

Den lokale luftkvaliteten i området er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veier; Saupstadringen i nord og Reier Søbstds veg vest for Saupstad Senter.

Risiko og Sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en ROS-analyse til gjeldende plan som peker på følgende punkter:

- Området er støyutsatt for støv og støy fra nærliggende veianlegg.
- Det kan være fare for ulykker i anleggsperioden som følge av redusert fremkommelighet for myke trafikanter. I tillegg er trafiksikkerhet et aktuelt tema, men statistikk viser at frekvens og alvorlighetsgrad i dette området er svært liten.
- Det vil være behov for ny nettstasjon som følge av utbyggingen.

Næring

Innenfor planområdet og eksisterende senter er det en dagligvarebutikk, 3T Saupstad Treningscenter, og to gjenbruksstasjoner. Sør for senteret mot Reier Søbstds vei ligger holdeplasser for taxi. Vest for planområdet og Reier Søbstds vei ligger bensinstasjon, dagligvare og apotek.

Eksisterende analyser og utredninger

- Rapport om eldres situasjon på Saupstad
- Scenarier for utvikling utarbeidet av Byplankontoret 2016
- Strategisk plan for uterom
- Pågående arbeid med kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt
- Fantastic Kolstad
- Reguleringsplan for nye Heimdal Videregående skole
- Arbeid gjort i programmet for områdeløft Saupstad Kolstad

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget omfatter følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)

- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus-/anlegg (2083)

Grønnstruktur

- Park (3050)

Hensynssoner

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområder

- Utforming

Arealformål	
§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	2535,3
Renovasjonsanlegg (1550)	50,4
Uteoppholdsareal (1600)	1628,9
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)	5838,4
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)	2142,6
Sum areal denne kategori:	12195,6
§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (2011)	3749,8
Fortau (2012)	1649,2
Torg (2013)	2583,2
Gang-/sykkelveg (2015)	833,2
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	651,0
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	586,6
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	979,3
Kollektivholdeplass (2073)	130,0
Parkering (2080)	270,8
Parkeringshus-/anlegg (2083)	9187,1
Sum areal denne kategori:	20620,1
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur	
Park (3050)	510,2
Sum areal denne kategori:	510,2
Totalt alle kategorier:	33325,9

Bebyggelsens plassering og utforming

Det legges opp til at det nordlige feltet videreføres som et kvartal for næringsdrift. Det er en base på én etasje for nærings- og tjenesteyting med et kvartal av tre boligblokker (4-5 etasjer) på taket. Basen og boligblokken mot nord danner en støyskjerm mot den trafikkerte Saupstadringsen og gir utearealer med tilfredsstillende støynivå på tak. De tre blokkene over basen står i en oppløst kvartalsstruktur med et åpent parti mot punkthusene i sør. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket av næringsbasen og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Blokkene er visuelt delt inn i mindre enheter for å skape brudd i fasadene og å bryte opp volumene.

I det sørlige feltet er det to punkthus (7-8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet.

Mellom næringskvartalet, den eksisterende helsestasjonen og punkthusene kobles et nytt og eksisterende uterom sammen og danner et torg og gågate. Dagens kobling mellom helsestasjonen og biblioteket har nylig blitt åpnet for gjennomgang, slik at det har blitt skapt en åpen kobling mellom torg og senter på den ene siden og skolene på den andre siden. Disse uteoppholdsarealene har fått en mer urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.



Planlagt bebyggelse sett fra nordvest, fotomontasje

Bebyggelsens høyde

Det høyeste bygget legges mot sørvest i BB1. Her legges det opp til 8 etasjer over parkeringskjeller, med maks. kotehøyde +186, m. I BB2 legges det opp til 7 etasjer over parkeringskjeller med maks. kotehøyde +182,8 m. Delfeltene BB1 og BB2 reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyde +186,1 m og +182,9 m. Blokkene på næringsbasen trappes ned fra 5 etasjer mot nord, 4 etasjer mot vest og øst til 3 etasjer mot sør. Maks kotehøyde er hhv. +178,7 m, +175,5 m og +174,6 m. Delfeltet reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyder på +178,8 m og +175,6 m.



Planlagt bebyggelse sett fra nordøst, fotomontasje

Grad av utnyttning

Planforslaget legger opp til ca. 11,7 boliger per dekar og er dermed iht. KPA § 27.4. Det legges totalt opp til ca. 26 733 m² BRA ny bebyggelse i planen. 6 146 m² BRA areal til ny forretning/tjenesteyting og 20 587 m² BRA til bolig. Planområdet måler ca. 24,14 daa totalt, noe som gir en utnyttelse på 111 % BRA for hele planområdet. Arealutnyttelsen anses som høy, men er i tråd med KPA § 39.2.

Jfr. KPA § 39.4 kan det etableres forretningsareal innen lokalsenterområde Saupstad på 6500 m². Det estimeres at Rema 1000 på gårds- og bruksnummer 196/10 har et forretningsareal på ca. 2200 m² - i tillegg til Boots Apotek på gårds- og bruksnummer 197/579 på ca. 250 m². Det gir mulighet til å etablere 4250 m² forretning innen BKB. Illustrasjoner viser ca. 4200 m² satt av til dette formålet; 3525 m² netto handelsareal, og 675 m² for pauserom, gangareal o.l.

Opprustning av eksisterende arealer i Saupstad senter utgjør i tillegg 4949 m² BRA. I det nordlige kvartalet er det 6145 m² BRA areal til forretning/tjenesteyting/kontor og 11 567 m² BRA til bolig; 17 712 m² BRA totalt.

I det sørlige kvartalet har punkthusene et bruksareal på 8911 m² BRA, i tillegg til fellesrom, som kan benyttes av beboerne av begge delfeltene, på 108 m² BRA; 9 019 m² BRA totalt.

	B1	B2	BKB					
	Hus D	Hus E	Hus A	Hus B	Hus C		Uetg.	1. etg
Bolig	4752,8 m ²	4050,5 m ²	6618,1 m ²	2293,3 m ²	2655,9 m ²			
Næring							935,8 m ²	5209,7 m ²
Felles		108 m ²						

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 19 400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B/F/K2 (nordlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal 22 283 m² BRA inkl. parkeringskjeller på 4 571 m² i det nordlige kvartalet. Det gir en differanse på 2 883 m² BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 10 400 m² T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B1 (sørlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal på 12 069 m² BRA inkl. parkeringskjeller på 3 050 m² BRA i det sørlige kvartalet. Det gir en differanse på 1 669 m² BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

Antall arbeidsplasser/størrelse på næringsareal

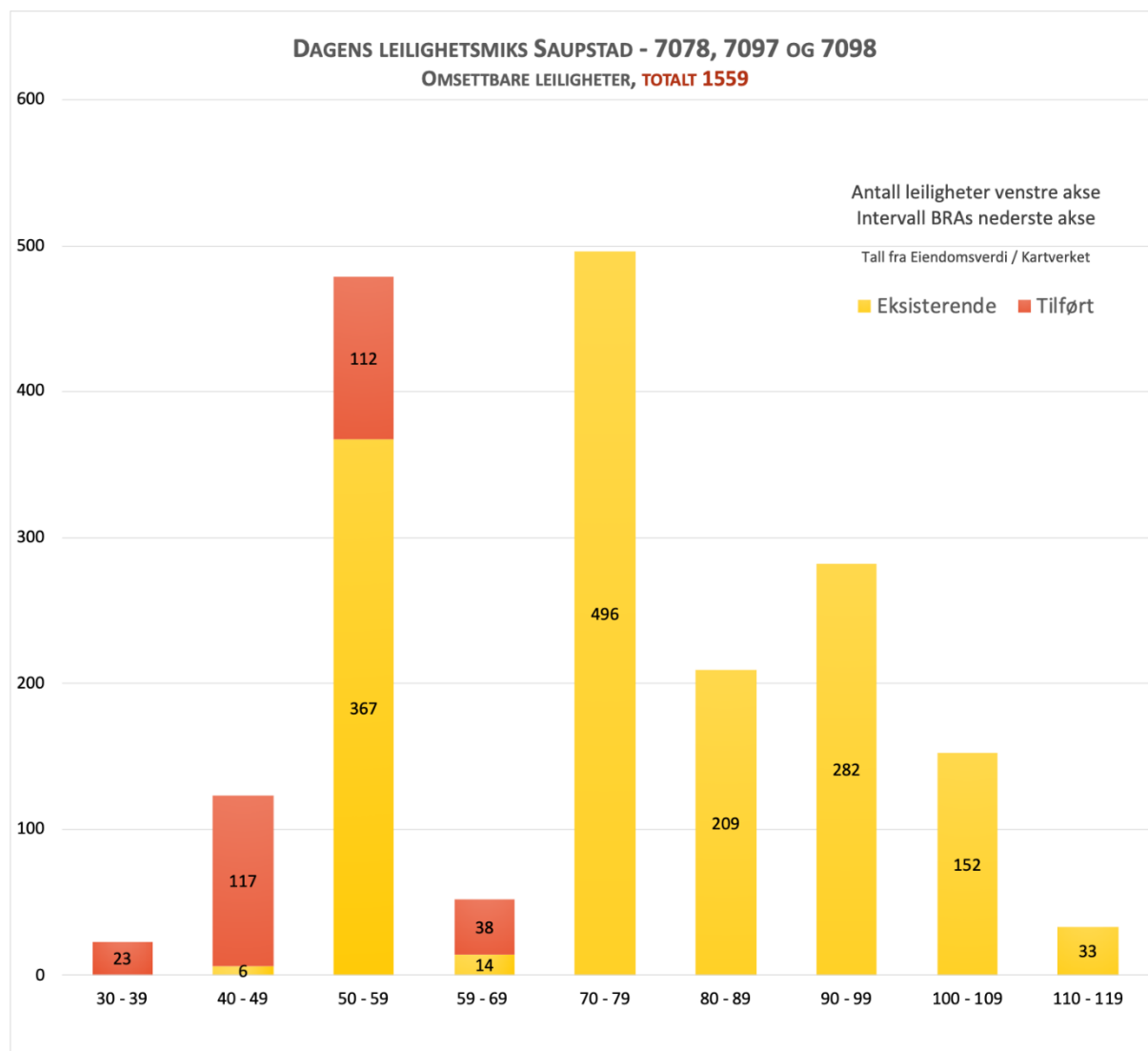
Skisseforslaget viser følgende næringsareal:

- Basen i det nordlige kvartalet (BKB) viser 6146 m² BRA areal til forretning/tjenesteyting i 1.etasje og treningssenter i underetasjen.
- Eksisterende Saupstad senter (BFKT) som inneholder forretningsareal, helsestasjon, kulturenheten/BOA, møteromsavdeling og areal til tjenesteyting på til sammen i 1.etasje. Kontorarbeidsplasser for kommunen og tannlege i 2.etasje og ungdomsklubb i underetasjen. Til sammen 4940 m² BRA fordelt på 3 plan.

Antall boliger i leilighetsfordeling

I planforslaget ønskes det å legge til rette for stabile og attraktive bomiljøer og boliger med gode bokvaliteter. Foreslått ny bebyggelse har til hensikt å tilby en variert leilighetsfordeling med forskjellige størrelser, dog med fokus på mindre leiligheter da det iht. oversikt Eiendomsverdi/Kartverket er en mangel på disse i området. Eksisterende bebyggelse omfatter i dag en stor andel store borettslagsleiligheter, mens det er underskudd på plasseffektive selveierleiligheter egnet for studenter, single og unge par. Sett i et helhetlig perspektiv, vi foreslått bebyggelse bidra til en mer variert boligsammensetning i området. Eksisterende boliger tilfredsstillende i mindre grad dagens krav til tilgjengelighet. Alle boligbygg i planen er over tre etasjer og stiller derav krav til heis og tilgjengelig boenhet i alle leiligheter over 50 m². For leiligheter opptil 50 m² BRA, er kravet at min. 50 % av dem skal være tilgjengelig boenhet.

I BKB planlegges det 162 boenheter med snittstørrelse på ca. 48 m² BRA. I BB1 og BB2 planlegges det 2 punkthus med til sammen 118 leiligheter med snittstørrelse på ca.55 m² BRA. Planforslaget legger til rette for utbygging av 280 leiligheter totalt.



Graf av dagens leilighetsmiks for postnummer 7078, 7097 og 7098 der det kommer frem at det er mangel på leiligheter i størrelse inntil 50 m² og fra 60-70 m². Røde kolonner viser leilighetsmiks med leiligheter tilført iht. planforslagets illustrasjonsprosjekt. Kilde: Eiendomsverdi/Kartverket

Parkering

Bilparkering til både boliger og nærings- og forretningsareal legges i parkeringskjeller under byggene med innkjøring fra Reier Søbstats vei på nordside av delfelt BB1.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m² BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m² forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA. Det legges opp til sykkelparkering inne og ute som er i overkant av kravene for ytre sone. Min. 2,5 plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet og 1,5 plasser pr. 100 m² BRA forretningsareal.

I gaten mellom BKB og BB1/BB2 legges det opp til 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser. Videre legges det opp til 13 p-plasser i sørlig del av Reier Søbstats veg for å kompensere for 9 plasser i østlig del av Reier Søbstats veg som vil fjernes.

Tilknytning til infrastruktur

Rambøll skriver i Overordnet VA-notat, datert 05.07.19 og revidert 14.12.20, at det vil være mest hensiktsmessig med tilkobling til vann- og avløpsledninger og fjernvarme i nord mht. høyder på ledningene.

Ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmenettet.
Nye nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Trafikkløsninger

Atkomst

Hovedatkomst til området blir den samme som dagens eksisterende avkjørsel fra Saupstadringen. Hovedtraséen for biltrafikk i Reier Søbstds vei tydeliggjøres ved at deler av vegen omformes til enveiskjørt som tilrettelegges på de myke trafikanters premisser. Biltrafikken skal hovedsakelig følge Reier Søbstds vei vest, med direkte atkomst til varelevering og parkeringskjellere og deretter de eksisterende boligene sør for punkthusene.

Planen foreslår avkjøring til varemottak direkte fra Reier Søbstds veg, og det er forsøkt å få denne plassert lengst mulig vekk fra krysset med Saupstadringen. Avkjøring til én felles parkeringskjeller er lagt litt lengre inn i området, noe som reduserer risiko for tilbakeblokkering av kø til Saupstadringen.

Veg/infrastruktur

I planen er det lagt inn en generell oppstramming av vegnettet. Eksisterende kryss ved innkjøring til senterområdet fra Saupstadringen anbefales justert slik at krysset blir strammet opp og utformes mer oversiktlig, med kun et kjørefelt i begge retninger. Det er vurdert to ulike trafikksituasjoner i Reier Søbstds vei: Toveis-trafikk eller enveiskjøring av trafikken på deler av strekningen. Det er i Notat Trafikkanalyse utført av Asplan Viak, datert 17.12.2020, blitt vurdert at enveiskjøring er den beste løsningen for helheten i området. Hovedbegrunnelsen for enveisreguleringen er at det er ønskelig å etablere, og erstatte parkeringsplasser langsgående og så nært omsorgsboligene som mulig, og samtidig sikre nok areal til fortau på begge sider av vegen. En løsning med toveistrafikk uten gjennomkjøring forutsetter også at det blir lagt til rette for en sikker snumulighet, noe som viser seg å være vanskelig å få til i praksis i dette området. Forskjellen i trafikkmengder med toveis- og enveistrafikk er relativ liten at dette ikke anses som avgjørende.

Myke trafikanter

For myke trafikanter er tilgjengeligheten til området betydelig forbedret i foreliggende planforslag. Planforslaget styrker tilretteleggingen for de myke trafikantene med bredere gågate både øst og sør for senteret, flere nye og sammengende fortau, lettere og logiske kryssinger for gående og redusert areal for kjørende trafikk. Grepene for økt fremkommelighet for gående bidrar også til å øke attraktiviteten for bruk av kollektivtransport i området.

Deler av Reier Søbstds vei, mellom nytt senter og punkthusene, etableres som kjørevei med særskilt hensyn til myke trafikanter. Det er avsatt 6,5 m bredde fra fasade til kant av kjørebane på nordlig side, og 3,5 m på sørlig side. I forhold til fremkommelighet for trafikanter bør dette arealet være tilstrekkelig i tillegg til at man får en sone for aktivitet knyttet til virksomhet i fasade. Området mellom nytt og eksisterende Saupstad senter/BOA reguleres til en bred gågate og torg som opparbeides med harde flater, beplantning, belysning og møblering. Gågaten/torget ender i sør opp i torget foran Saupstad Bibliotek. Torget skal være en fleksibel plass med harde flater, som kan brukes til ulike aktiviteter og arrangementer. Fra torg mot øst nåes felles takhage gjennom en bred trapp. Gågate og torg knyttes med sørdelen av planområdet med gangvei o_GG2. Ombygging av trappehuset mellom senterbygningen og biblioteket/helsehuset har gitt en ny atkomst fra øst. Krav i bestemmelsene sikrer gatebelysning langs alle gang- og sykkelveier, i gågater og på torg.

Støyforhold

Støyfaglig utredning utført av Brekke Strand, datert 17.12.19, revidert 04.12.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«En stor del av tomten ligger i gul støysone, og deler av bebyggelsen grenser mot rød støysone (Hus A og Hus B i hhv. nord og vest).

Planlagt uteoppholdsareal ved område 1 er skjermet av bebyggelsen og har tilfredsstillende støynivå, men område 2 har overskridelser. Det foreslås en støyskjerm mellom Hus D og Hus E ved område 2 for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på en større del av det planlagte uteoppholdsarealet på terreng.

Beregninger av støynivå på fasade viser at Hus A oppnår stille side uten skjermingstiltak for de fleste ensidige leiligheter mot sør, samt samtlige gjennomgående leiligheter. Hus B oppnår stille side for leiligheter med fasade mot øst. Hus C oppnår stille side for samtlige leiligheter. Ensidige boenheter i Hus A mot Saupstadingen, samt ensidige boenheter i bygg B mot vest vil ikke tilfredsstillende bestemmelsene i KPA uten tiltak.

Ved område 2 er det fasadenivå over grenseverdi på flere sider. Hus D oppnår stille side uten skjermingstiltak for boenheter som har fasade mot sørøst. Hus E oppnår stille side for de fleste boenhetene i de to nederste etasjene, samt alle boenheter som vender mot sør og øst. Med tiltak som tett rekkverk og absorbenter i tak på balkonger for de mindre støyutsatte boenhetene i gul støysone, samt forutsatt bruk av innglassede balkonger / vinterhager for de mest utsatte ensidige boenhetene, vil alle boenheter kunne tilfredsstillende krav om stille side i KPA.»

Luftforurensing

Utredning luftkvalitet utført av Rambøll, datert 12.12.19 og revidert 28.11.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Luftkvalitetsberegningene viser at den lokale luftkvaliteten i området ved Saupstad Senter i Trondheim er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veger (Saupstadingen i nord og Reier Søbstdads veg vest for hovedsenteret). Fasadene til hovedsenteret i nord og i vest, samt et mindre område på utearealet til boligblokkene lengst nordvest, omfattes av Retningslinje T-1520 gul sone. PM₁₀ gul sone har større utbredelse enn NO₂. T-1520 rød sone, som også omfatter grenseverdien i forurensningsforskriften for NO₂ på årsbasis, er begrenset til områder langs selve vegbanen. Grenseverdiene i forurensningsforskriften for NO₂ på timebasis og for PM₁₀ overstiges kun ved mindre områder på vegbanen langs Kongsvegen i sør.

I gul sone iht. Retningslinje T-1520 skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres. Tiltaket med å etablere næring/forretning til hovedsenterets første etasje og boliger i blokker med tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret, som allerede inngår i foreliggende planforslag, vurderes å sikre god luftkvalitet ved disse boligene. Det anbefales også å legge ventilasjon og luftinntak til fasader som vender bort fra Saupstadingen i nord og Reier Søbstdads veg i vest.

Ved boligblokkene sør på planområdet er luftkvaliteten god ved bygningene og ved det meste av området: T-1520 gul sone brer seg kun ut fra veggen og ut mot et mindre område lengst nordvest.

Etablering av tett, vintergrønn vegetasjon mellom vegen og uteområdet anbefales for å skjerme mot spredning av luftforurensning ut fra vegen.»

Miljøoppfølging, miljøtiltak

Med bakgrunn i at det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset anbefaler Rambøll i Miljøteknisk rapport, datert 08.05.2019, at det gjøres en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse på området for å avklare forurensningssituasjonen.

Dersom det kun påvises rene masser, som tilfredsstillende normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, kan området frikjennes som rent, og videre miljøteknisk prosjektering er ikke nødvendig.

Dersom innledende undersøkelse påviser forurenset grunn må det påregnes å utføre supplerende undersøkelser, og deretter utarbeidelse av en tiltaksplan for forurenset grunn etter forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.

Tilgjengelighet for alle og universell utforming

Bebyggelsen skal planlegges iht. tilgjengelighet for alle og utearealene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Felles uteoppholdsareal for nye bygg skal være universelt utformet. Det vises til kotesatt utomhusplan som viser fremkommelighet og orienterbarhet i planområdet. Planområdet har moderat helning og faller fra kote + 166 i sørvest til kote + 155 i nordøst. Metroholdeplassen ligger på kote + 154, og kobles til gågate og torg på kote + 156 gjennom rampe og trapp øst for holdeplassen. Alternativt kan man følge fortau rundt senteret eller gangforbindelse fra nord ved senterets åpningstid. Det er inngang til felles trappe- og heisrom for alle boliger fra bakkeplan. Disse skal være lette å finne, og tydeliggjøres i fasader ved hjelp av inngangsdører, vindusflater/åpenhet og belysning. Det er også planfri inngang til senteret fra metroholdeplass. Felles takhage over næringsbasen nåes gjennom felles heis- og trapperom eller utvendig trapp. Punkthusene ligger noe høyere enn torg/gågate og gatetun, men kobles til gatetun i form av trappeforbindelse mot Reiers Søbstdads veg nord. Punkthusene har trinnfri gangforbindelse på bakkeplan fra Reier Søbstdads veg i sør. Heis og trapp ligger ved siden av hverandre i byggene og kobler alle etasjer sammen fra parkering i underetasjen. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede blir i kjelleranlegg i tilknytning til blokkenes heiser, i gate mellom BKB og BB1/BB2, samt i sørlig del av Reier Søbstdads veg. Alle boligbygg har krav til heis og tilgjengelig boenhet jfr. TEK 17 § 12-2 (2).

Uteoppholdsareal



Perspektiv av uteoppholdsareal på f_BUT, 3D-modell

Iht. KPA § 30.3 er kravet til uterom min. 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligformål. Planen legger opp til at 30 m² av dette kravet må tilfredsstilles på egen tomt. Grunnet at planområdet er et senterområde, noe som fordrer til en høyere bebyggelsestetthet og utnyttning, planlegges det at tilgrensende, store offentlige grøntområder og parkdrag mot sør vil fungere som supplerende grøntområder som kan avveie for redusert uteromskrav for planområdet. Dette iht. KPA § 30.4.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett. Der skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50 m fra inngangssone. Det må være minst 0,4 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon. Uteoppholdsarealene skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveier og stier på kveldstid.

Et av hovedgrepene i planen er å få til en gildene overgang det rurale ved Saupstad gård til det urbane i torg og gågate. I mellom ligger punkthusene, med sine halvprivate uteoppholdsareal som likevel har god kobling til gatetun og torg i form av trappeforbindelser. Torg og gågate får en urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.

Trapp fra torg/gågate leder opptil felles uteareal på taket til næringsbasen og er felles uteoppholdsareal for alle boligene i planen.



Perspektiv av trapp opp til felles takhage, fra 3D-modell

Ved trappeoppgang mellom Saupstad senter og legesenteret er denne blitt åpnet, og man har fått tilgang til den inntil i dag dårlig utnyttede parken som ligger på østsiden av legesenteret.

Landbruksfaglige vurderinger

Planforslaget berører ingen landbruksinteresser. Generelt er fortetting innenfor allerede etablert bystruktur gunstig fordi det reduserer utbyggingspresset mot byens randsoner og dyrkbar mark.

Kollektivtilbud

Området har svært god kollektivdekning. Det er gode forbindelser fra senterområdet til bussholdeplass.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i selve planområdet. Bebyggelses plassering åpner seg mot sør og gir siktlinjer til kulturminnene Saupstad gård og Kolstad kirkested. Bebyggelsesstrukturen i planskissen er stedstilpasset 'Kvitbyen'.

Sosial infrastruktur

Den foreslåtte planendringen vil bygge opp under området som lokalsenter for bydelen. Planforslaget vil gi økte muligheter for aktivitet og sosial omgang. Kvalitet på uterommene vil øke betraktelig. En opprustning av eksisterende Saupstad senter og uteområder vil gi positive ringvirkninger til bydelens omdømme utad og i forhold til tilliggende skole- og idrettsakse. Planforslaget bygger opp under hovedmålsettingene i Områdeløftet, og bidrar til å styrke bydelen med hensyn til sosiale og fysiske forhold.

Plan for avfallsløsning

Varemottak løses innvendig i nytt senter. Varelevering og avfallshåndtering for næring løses med innkjøring i fra vest til næringsbasen ved atkomsten til planområdet.

Varelevering og avfallshåndtering til Saupstad senter/BOA løses med innkjøring fra Blisterhaugveien.

Boliger i planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal være maks. 50 meter fra innganger til boliger til nærmeste nedkast. Nedkast for rest- og matavfall plasseres på torg mellom BKB og BFKT og på torg mellom BKB og BB1/BB2 med dockingpunkt for tømming i f_RA. Det skal også etableres 5 nedgravde containere for papir/papp og 2 overflatecontainere for plast innenfor f_RA. Eksisterende boliger på sørsiden har i dag renovasjonshåndtering fra Reier Søbustads veg.

Virkninger av planforslaget

Overordnet plan

Planforslaget fraviker fra KPAs krav til bilparkering for ytre sone, og legger opp til kravene tilsvarende for indre sone.

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, dog i tråd med KPA § 39-2. Område regulert til felles lekeareal i gjeldende plan omdisponeres til boligformål. Lekeareal vil inngå i boligformålet og omfordes mellom blokkene. Arealoppsett viser at planforslaget åpner opp for i overkant av 4 500 m² mer BRA enn ved reguleringen i 2008.

Landskap

Planområdet har begrenset med naturlandskap. I dag fremstår området i stor grad som et kjøre- og parkeringsareal. Planforslaget går ut på å forbedre kontakten med kulturlandskapet i øst og sør. Det opprettes kobling til parken i øst gjennom ombygging av trappeoppgang ved Saupstad senter. Det er arbeidet med å beholde og utvikle siktlinjer i planen, opp mot grøntarealer og mot kirkehøyden i sør. Strukturens åpenhet gir varierte og gjennomgående sikt- og ganglinjer.

Stedets karakter

Saupstad senter oppleves i dag som et område med utflytende asfaltarealer med slitt bygningsmasse, uten tydelig struktur og uten attraktive steder å oppholde seg innendørs og utendørs. Planforslaget har til hensikt å bidra til Områdeløftets overordnede målsetninger, som blant annet er skape av en bærekraftig og inkluderende bydel med variert boligsammensetning, høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom, og som innehar gode møteplasser som inviterer til deltakelse for bydelens innbyggere.

Planforslaget vil redusere asfaltarealer betraktelig ved å flytte all parkering i parkeringskjeller og stramme opp bebyggelsesstrukturen som igjen vil skape attraktive plass- og gaterom. Området tilrettelegges på de gåendes premisser. Planen binder området godt sammen med ny infrastruktur for gående og syklende som integreres med ny bebyggelse, uterom og tilstøtende grøntområder. Et godt kollektivtilbud, samt et godt gang- og sykkelveinnett, gjør området godt tilrettelagt for andre alternativ enn bil.



Perspektiv av planforslaget sett fra nord, 3D-modell

I hovedsak handler foreliggende plan om å etablere et attraktivt senterområde for bydelen. Mange av beboerne ønsker seg et godt samlingssted i nærområdet, hvor de kan oppholde seg uten at det er et krav til handel eller organisert aktivitet. Planforslaget har søkt å legge til rette for en rekke slike uformelle møteplasser, både innendørs i Saupstad senter, utendørs i gågate/torg, og på lekeplassene.

Planforslagets funksjonsblanding med forretning, tjenesteyting og bolig vil gi liv gjennom døgnet, og således virke overvåkende og preventiv for uønskede aktiviteter, og øke den generelle tryggheten i området. Kombinasjonen av økt andel boliger og forretninger og sosial infrastruktur innenfor korte gåvennlige avstander vil tilrettelegge for sosial mobilitet, og kan derfor påvirke livssituasjonen til beboerne i området.

Saupstad senter er utsatt for stor konkurrans fra større kjøpesenter i utkanten av byen. Gjennom forslåtte oppgraderingstiltak vil senteret bli et betydelig mer attraktivt sted for opphold, og det vil kunne fungere som et møtested for alle aldersgrupper. Et mer attraktivt senterområde supplert med økt antall beboere, vil trolig styrke handelen og vitalisere næringslivet i området; som får et bedre markedsgrunnlag og mulighet til å utvikle sine virksomheter.

Byform og estetikk

Den oppbrutte kvartal-formen fremstår som en referanse til det nevnte karakteristiske bebyggelsesmønsteret i 'Kvitbyen'. Forslaget har god tomteutnyttelse samtidig som strukturen er åpen og tilgjengelig med solfylte uteareal. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Passasjen mellom nytt og eksisterende senter blir større og får et komfortabelt gatetverrsnitt som utvikles til torg og gågate.



Bebyggelsen sett fra sørvest, fotomontasje

I det sørlige feltet er det to punkthus (7-8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet. Punkthusene danner ytterkanter for et stort, åpent og solfylt uteoppholdsareal med opplevelsesmangfold for alle aldersgrupper, og sørger for sikt- og ganglinjer mellom planområdet og de store offentlige uteområdene mot sør.

Planens forhold til omgivelsene

Støy, luftforurensning

Planområdet er utsatt for støv og støy fra Saupstadringen og Reier Søbstds vei, og det kreves dermed skjermende tiltak. Det er utført utredninger for støy og luftkvalitet, der det er vurdert at foreslått bebyggelse er løsbart innenfor rammene satt i rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel.

Det er utført en støyvurdering i området som viser at uteområdet og noen av boenhetene i punkthusene vil være utsatt for støy som krever avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende nivå. Ved utforming av leiligheter slik at alle boliger oppnår stille side, vil man oppnå tilfredsstillende støynivå. Aktuelle tiltak kan være å utforme balkonger slik at vindu mot balkong skjermes og gir stille side. Dette kan oppnås med bruk av innglassing, tett balkongrekkverk og absorberende himling i tak over balkong. Boligene må dimensjoneres for å håndtere støyproblematikken. Det er stilt krav til tilfredsstillende støyforhold i reguleringsbestemmelsene.

Luftkvalitetsberegningene viser at fasadene til BKB i nord og i vest ved Saupstadringen og adkomstvegen ved 2,5 meters høyde er omfattet av Retningslinje T-1520 gul sone. I delfelt BB1 berører gul sone så vidt et mindre område av utearealet lengst nordvest.

I gul sone, iht. Retningslinje T-1520, skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger eller annen følsom bebyggelse som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Det mest hensiktsmessige tiltaket for å forbedre den lokale luftkvaliteten ved boligområdene tilhørende hovedsenteret vil være å etablere næring i senterets første etasje og boligene og uteoppholdsarealene i andre etasje og oppover. Dette tiltaket er godt innarbeidet i planforslaget. Luftkvaliteten ved boligene og tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret vurderes derfor å være god.

Det anbefales også å legge ventilasjon ved fasader som vender bort fra de sterkest trafikkerte

vegene.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører ikke landskapet eller bygningsmasse på Saupstad gård og har dermed ingen virkning på disse. Planforslaget viderefører trafikkløsninger ved som langt som mulig å holde trafikk utenfor grønne arealer, og dermed vedlikeholde preget med grønne tun og arealer. Større rektangulære volumer og bygningsorienteringer videreføres iht. til eksisterende bebyggelse, og introduserer dermed ikke et fremmed formspråk.

Forhold til krav i naturmangfoldloven

Tiltaket innebærer ingen kjente negative konsekvenser for naturverdier og naturmangfold. Med tanke på det totale asfalterte arealet som er på tomta i dag, vil planforslaget ha en positiv virkning på naturmangfoldet.

Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for dagens bruk og folkehelse. Beboere i de nye boligene innenfor planområdet vil ha tilgang på gode fellesarealer for lek og uteopphold. Fellesarealer på bakkeplan vil være tilgjengelig for allmenheten. Beboerne innenfor planområdet vil også ha god tilgang til tilstøtende grøntarealer som bydelspark, servicetilbud og sosial infrastruktur.

Et godt kollektivtilbud, samt godt gang- og sykkelvegnett gjør at området godt tilrettelagt for andre alternativer enn bil.

Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud

Planforslaget styrker tilretteleggingen for myke trafikanter. Det vil bli etablert nye gangveger og sammenhengene fortau, redusert kjøreareal og parkering under bakken. Økt fremkommelighet vil gjøre det lettere og mer attraktivt å bruke kollektivtilbudet og de økte personturene vil i større grad kunne skje til fots og sykkel. Gjennom et godt kollektivtilbud og godt gang- og sykkelveinett legger planforslaget godt til rette for at bilbruken i området kan reduseres.

Med bakgrunn i dette er det forslått at antall bil- og sykkelparkeringsplasser vil følge kravene til indre sone i parkeringsveileder til KPA. Det legges altså opp til færre parkeringsplasser enn det som er kravet i KPA. Det er et ambisiøst krav, men utfordringene knyttet til redusert parkeringsdekning avbøtes med nærhet til godt kollektivtilbud og tilrettelegging for myke trafikanter. Planen ivaretar følgende forhold som vil fremme redusert biltrafikk:

- Metrobussholdeplass i umiddelbar nærhet med hyppige avganger
- God dekning på sykkelparkering. God tilrettelagt med innendørs sykkelparkering i kjeller og utendørs under tak. Heiser er stor nok til transport av sykkel
- Det legges til rette for ladepunkt for elbil
- Stedet er definert som nærsenter og har alle funksjoner som kreves i daglig hverdagsliv i gangavstand og i umiddelbar nærhet (innenfor en radius på 300 m).

Planforslaget viser Reier Søbstds veg med et smalere tverrsnitt enn i dag, med mulighet for langsgående fortau på begge sider av veien, og avkjøring til varelevering/renovasjon knyttet til senteret. Et utvidet tilbud for gående gir bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for de gående i området. Det er foreslått én samlet avkjørsel til felles parkeringskjeller fra Reier Søbstds vei, ved

den sørvestre boligblokken. På sørsiden av senteret er Reier Søbstds veg foreslått bygd om til gatetun, som skal være åpent for envegsregulert trafikk rundt de to nye boligblokkene. Dette skal være med på å opprettholde tilgjengeligheten til eksisterende bebyggelse sør for planområdet, samtidig som areal kan omdisponeres fra kjøreareal til fortau og langsgående parkering. Det er planlagt felles renovasjonsløsning fra Reier Søbstds veg, øst for den østligste boligblokken. Det er i arbeidet med planen sett på ulike løsninger for plassering av varelevering og ned/oppkjøring til parkeringskjeller for bydelsseteret. For å redusere bilens dominans i planområdet og begrense kjøring av store kjøretøy internt i området, er vareleveringen og renovasjon til senteret plassert i ytterkanten av planområdet.

Barn- og unges interesser, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging for barn og unge

Barn og unges interesser er fanget opp gjennom medvirkningsprosessen fra gjeldende reguleringsplan (Fantastic Norway) og medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad avholdt i februar 2019. Interessene er i stor grad ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av gode lekeplasser, oppgradering av torg og senter som et hyggelig sted for opphold og forbedret trafikksikkerhet.

Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, barnehagekapasitet, annet

Det er i oppstartsmøte med Trondheim kommune den 02.02.18, bekreftet av byplankontoret at barnehage- og skoledekningen i området er god, og vil ha kapasitet til planlagt boligutbygging.

Universell utforming og tilgjengelighet for alle

Bevegelsehemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet og universell utforming ivaretas i all ny bebyggelse og uteområder. Det er få boliger på Saupstad/Kolstad som er utformet etter kravene til tilgjengelighet og har heis. Planforslaget vil kunne tilby en boligtype som det er stor mangel av i området. Dette vil bidra til Saupstadområdet får større sosial bærekraft gjennom at boligene kan tilpasses beboere i ulike livsfaser og ulike funksjonshemminger. Planen vil bidra til et fleksibelt boligtilbud som i større grad bidrar til kontinuitet og større variasjon i beboersammensetningen.

Energibehov, energibruk

Det er ingen spesielle særbestemmelser knyttet til energibruk i planforslaget. Generelt vil de til enhver tid gjeldende energikrav gitt av plan- og bygningsloven med forskrifter være gjeldende. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det stilles krav om tilknytning.

ROS

Det er ingen store endringer i forhold til gjeldende plan. En oppdatert ROS-analyse er utarbeidet.

Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører ingen jordressurser eller landbruksinteresser. Fortetting innenfor allerede etablert bystruktur er positivt med hensyn til å dempe utbyggingspresset mot dyrkbar mark.

Teknisk infrastruktur, vann- og avløp, trafo, annet

Det vil være behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen. Nettstasjonen må være tilgjengelig for vedlikeholds-/inspeksjonspersonell og kapasitet. Plassering er avklart med netteier,

Tensio, på 04.09.20.

I VA-notat som følger planforslaget, står det at eksisterende vannledning har mindre kapasitet enn brannkravet til planlagt bebyggelse. Det er krav om maks 50 m avstand fra byggenes inngangsparti til nærmeste brannkum. Blokk i nordlige del av bygg A oppfyller ikke dette kravet med dagens brannvannsdekning. Dette krever oppføring av ny brannvannstank. Teknisk godkjent plan for vann- og avløp og brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

All ny bebyggelse tilkobles fjernvarmenettet og det legges opp til mobilt avfallssug med dockingpunkt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen er ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlige samferdselsareal som Saupstadringen. Kommunen eier i hovedsak dette arealet, slik at planforslaget ikke medfører noen nevneverdige nye økonomiske konsekvenser for kommunen annet enn ordinert vedlikehold.

Metrobussholdeplassen var ferdig utbygd i 2019.

Konsekvenser for næringsinteresser

Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelsentretet og å bidra til en revitalisering av området. I det såkalte områdeløftet for Saupstad-Kolstad er det et uttalt mål at senterområdet skal framstå som en attraktiv møteplass og nærsenter for handel. Nærcenter Utvikling AS ønsker at Saupstadsentret skal befeste sin posisjon som nærsenter og bli et naturlig samlingspunkt for bydelens innbyggere. Målsetningen med planforslaget er å gjøre Saupstadsentret til et attraktivt og godt sted å være for leietakere, beboere og besøkende. Næringskvartalet skal være befolket, være i bruk og invitere til byliv.

Planforslaget tilrettelegger for mer attraktive forretningslokaler som er bedre tilpasset leietakernes behov. Gjeldende plan viser nye forretningsarealer fordelt på tre større sammenhengende arealer for forretning. I næringsareal mot vest vil Coop Extra re-etablere butikkdrift, mens i næringsarealene mot øst er det på nåværende tidspunkt uvisst hvilke forretninger og virksomheter som vil etablere seg. Disse illustreres som 'white box' arealer og endelig inndeling av arealer vil utføres ifm. tiltak. Arealene er fleksible og kan romme både større og mindre forretninger og virksomheter. Dette er viktig for å sikre langsiktig, stabil og attraktiv butikkmasse i bydelsentret. Dette er også i tråd med politiske mål om å øke den dagligdagse handelen lokalt, og minske bilbruken til f.eks. Tiller.

Planforslaget vil kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler i eksisterende Saupstad senter som får ny planløsning, nye overflater innvendige og ny utforming av inngangspartier.

Interessemotsetninger

Det er ingen store interessemotsetninger i planforslaget slik det vil fremstå når planen er gjennomført. Under bygge- og anleggsfasen vil det kunne oppstå interessemotsetninger i forhold til fortsatt drift av dagligvarebutikk og sikring av tilstøtende byggeplass, med sine krav til tilkomst og levering av byggevarer til byggeplassen.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting i eksisterende lokale sentra er særdeles positivt og i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling.

Forholdet til nullvekstmålet for personbiltrafikk

Bydelen rommer de fleste fasiliteter som gjør det unødvendig med bruk av bil. Det ligger til rette for at folk på Saupstad skal benytte sykkel og gange til og fra arbeid og til hverdagslige gjøremål og rekreasjon. Planen legger til rette for færre bilparkeringsplasser og flere sykkeloppstillingsplasser enn KPA krever.

Gjennomførbarhet for tiltak i planen

Prosjektets gjennomførbarhet er prisgitt hovednæringsaktør i basen på sentret og eventuelle vilkår for gjennomføring som stilles i bestemmelsene (rekkefølgekrav). Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelscenteret. Planforslaget tilrettelegger for attraktive forretningslokaler som er tilpasset leietakernes behov. Leilighetene er sentralt plassert på Saupstad, og tilbyr en boligtype med heis og tilgjengelighet som er etterspurt i området. Leilighetene antas å ha god salgbarhet.

Avveininger av virkninger

Planforslaget vil medføre måloppnåelse av flere av effektmålene i Områdeplanen:

- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser
- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser.
- Saupstad-Kolstad er en bydel med variert boligstruktur og beboersammensetning.
- Saupstad-Kolstad har funksjonelle grøntarealer for opphold og aktivitet.
- Saupstad-Kolstad har et trafikkmønster som ivaretar trygghet, effektiv arealbruk og gode forbindelser med omliggende områder. De grønne aksene i området er styrket og vitalisert.

Planforslaget må derfor ses på som et positivt bidrag for å styrke bydelen som en allsidig, variert og trygg bydel. Planforslaget er også i tråd med en miljøriktig fortettingspolitikk.

Planlagt gjennomføring

Tiltaket ønskes utbygd snarlig etter vedtatt reguleringsplan. Utbyggingen vil deles i 4 byggetrinn. Første byggetrinn består av nærsenter med tilhørende parkeringsareal, hus A og B samt innkjørsel og kulvert til parkeringsanlegg. Andre byggetrinn er hus C. Tredje byggetrinn er parkeringskjeller under D og E samt hus E. Fjerde byggetrinn er hus D. Rivning av eksisterende bygningsmasse starter samtidig som utgraving av kjellerområde under D og E og forberedende arbeider på nærsenter-tomta.

Planforslaget stiller ikke krav til rekkefølgen av utbyggingen.

Det stilles krav i planbestemmelse om:

- Nødvendige tekniske anlegg og avfallsordning skal være etablert for hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan i hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig skolekapasitet skal være avklart med kommunen før det gis tillatelse til

- relevant tiltak til boliger i planområdet
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen ved søknad om relevant tiltak.
 - Tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før det kan gis tillatelse for relevant tiltak.
 - Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om relevant tiltak.

Innspill til planforslaget

Planoppstart, Medvirkningsprosess

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

02.02.2018	Oppstartsmøte
09.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter
12.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen
23.01.2019	Åpent møte om reguleringsplanarbeidet
26.02.2019	Medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad
02.07.2020	Endret plankonsulent

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet inn 12 innspill. Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 02.02.18. Tilbakemelding fra oppstartsmøte er datert 23.02.18. Der ble det avklart at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning

Følgende innspill i planprosessen etter varsel om oppstart av planarbeidet har blitt registrert:

04.02.2019 FYLKESMANNEN I TRØNDELAG

Fylkesmannen forventer at det innarbeides restriktive bestemmelser som sikrer en god arealutnyttelse. Dette gjelder både for minimum arealutnyttelse til ulike formål og delfelt, men også maksimumskrav for parkering på bakkenivå. Som et minimum legger de til grunn at relevante føringer fra overordnet plan skal gjelde.

Fylkesmannen minner om T-2/08 med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det må avsettes tilstrekkelig og hensiktsmessig areal for nærlekeplasser for lekeområder for barn og unge. Tilretteleggingen bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. For å sikre trygg ferdsel til barnehage, skole og fritidsaktivitet vil valg av gang- og sykkeltrase være et viktig tema.

Fylkesmannen minner om Barnekonvensjonen artikkel 12, og oppfordrer barn og unge i å bli hørt og medvirke gjennom planarbeidet.

Uteområder og boliger må få til fredsstillende støy -og luftkvalitet i henhold T-1442/2016 og T-1520. Planområdet ligger delvis innenfor gul/oransje støysoner og det skal gjøres vurderinger av støy og luftkvalitet. Utredningen må ta høyde for framtidig trafikk i området.

Det må gjøres vurderinger av gjennomføring av bygge- og anleggsfasen. Det er spesielt viktig å sikre at støy og støv fra anleggsvirksomhet og transport ikke gir negative konsekvenser fra

skolebarn og brukerne av Helsehuset. God trafikkavvikling og trafiksikkerhet i anleggsperioden er også vesentlig for at beboerne i området skal ha trygge forhold når det går og sykler. Det bør settes konkrete krav til anleggsgjennomføring i reguleringsbestemmelse.

Det må i planen fremkommen hvordan trafiksikkerhet er i varetatt for myke trafikanter, samt at det fremkommer gode ferdselsårer som stimulerer til bruk av gang og sykkel, samt kollektive tilbud. Trygge og effektive gang- og sykkelforbindelser må til enhver tid være tilgjengelige og åpne. Det må tas bestemmelser som sikrer tilstrekkelig mange sykkelparkeringsplasser og plass til sykkelvogner og transportsykler.

Uteområder og grønne arealer kan benyttes som overvannshåndtering. Hvordan overvann er tenkt håndtert må inngå i planbeskrivelsen.

Prinsippet om Universell utforming skal i varetas i planleggingen og i det enkelte byggetiltak. Det må redegjøres for hvilke overordnede tilpasninger som gjøres for planområdet for forflyttingshemmende og orienteringshemmende.

Fylkesmannen fortsetter en at det foretas en risiko og sårbarhetsanalyse (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.

Kommentar

Planen legger opp til god arealutnyttelse. Planforslaget legger opp til ca. 11,2 boliger per dekar med foreslåtte 280 boliger. Planbestemmelser setter krav om min. 230 boliger i planområdet. Det legges totalt opp til ca. 26 733 m² BRA ny bebyggelse i planen. 6 146 m² BRA areal til ny forretning/tjenesteyting og 20 587 m² BRA til bolig. Planen legger opp til strengere parkeringskrav tilsvarende kravene for indre sone. Der betyr færre bilparkeringsplasser og flere sykkel-parkeringsplasser enn gjeldende plan.

Barn og unges interesser er fanget opp gjennom medvirkningsprosessen fra gjeldende reguleringsplan (Fantastic Norway) og medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad avholdt i februar 2019. Interessene er i stor grad ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av gode lekeplasser, oppgradering av torg og senter som et hyggelig sted for opphold og forbedret trafiksikkerhet.

Det følger støyutredning med planforslaget. Tilfredstillende støynivå sikres gjennom bestemmelser.

Det settes krav til plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tiltak.

Planen legger til rette for gode ferdselsårer som stimulerer til bruk av gang og sykkel, samt kollektive tilbud. Planen sikrer god dekning av sykkelparkeringsplasser både innendørs og utendørs.

Planbestemmelser sikrer at overvann håndteres lokalt. Alternative løsninger for dette er vist i notat – overordnet VA-plan som følger planforslaget.

All ny bebyggelse og uteområdet planlegges etter kravene om tilgjengelighet og universell utforming.

En oppdatert ROS-analyse følger planforslaget.

08.02.2019 TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE

Som regional kollektivansvarlig er Fylkeskommunen opptatt av at fasadene som vender mot holdeplass for Metrobuss, blir aktive i form av vinduer og innganger, slik at holdeplassen fremstår attraktiv og trygg.

Fylkeskommunen eier to anlegg i bydelen. Gamle og nye Heimdal Videregående skole. For nye Heimdal VGS er det viktig å ivareta gode gangforbindelser fra metrobusstasjonen og gangbro i nord samt gjennom senterområdet. Etter å ha vært et interimanlegg frem til 2021, skal gamle Heimdal nedlegges og skolen videreutvikles. Det er naturlig å tenke seg at det blir en del av bydelssenteret med innslag av boliger. Fylkeskommunen er derfor opptatt av at det blir gode og naturlige forbindelser mellom området som nå er under planoppstart og det gamle skoleområdet, slik at det til sammen kan danne et godt og allsidig framtidig senterområde.

Fylkeskommunen minner også om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i Kulturminneloven.

Kommentar

Det legges til rette for aktive fasader mot metroholdeplassen med flere innganger fra denne siden. Ombygging av trappehuset ved senterbygningen gir en ny atkomst fra øst, og knytter senterområdet og Torget direkte til skoleaksen. Området mellom nytt og eksisterende Saupstad senter/ BOA reguleres til en bred gågate som opparbeides torgmessig med harde flater, beplantning, belysning og møblering. Gågaten ender i sør opp i torget foran Saupstad Bibliotek. Torget skal være en fleksibel plass med harde flater, som kan brukes til ulike aktiviteter og arrangementer.

23.01.2019 STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen skriver at eiendommen er støyutsatt fra Saupstadringen og Kongsvegen, og at dette må hensyntas i det videre arbeidet. Andre tema som må utredes er lokal trafikkavvikling, kapasitet og parkeringsdekning. Det må særskilt ses på hvordan det best mulig kan tilrettelegges for gående og syklene. Av hensyn til trafiksikkerheten må det ses på trafiksikre renovasjonsløsninger og varelevering. Videre skriver SVV at det må sikres tilstrekkelig manøvreringsareal for denne typen transport på eget areal.

Kommentar

Egen støyutredning følger planforslaget. Planbestemmelsene sikrer tilfredsstillende støynivå på uteområder og boliger. Eget notat om trafikk følger planforslaget og nevnte tema er i tillegg beskrevet i planbeskrivelsen. Planens hovedfokus har vært å tilrettelegge for gode løsninger for myke trafikanter. Det er utfordringer knyttet til trafikkavviklingen i krysset Reier Søbstad vei x Saupstadringen. Det er forslått avbøtende løsninger, som sammen med øvrige innhold i planen, vil gi et gjennomførbare trafikkløsninger.

07.02.2019 POLITIET

Politiet er opptatt av trafiksikkerheten for myke trafikanter. De ber om at det blir hensyntatt at

det ikke bør planlegges konstruksjoner eller beplantninger som kan bidra til at bilførerens utsyn til fotgjengere eller syklister reduseres. Videre ber Politiet at planarbeidet skal tilrettelegge for at Reier Søbstdads veg skal ha minimalt med uteareal der publikums innsyn er begrenset og at utebelysning planlegges med tanke på unngå mørke uteområder. Dette for å unngå at personer med kriminell adferd trekker til området, samt at det belysning og innsyn bedrer folks følelse av trygghet og gir sosial kontroll.

Kommentar

Sikt i kryss og avkjørslar ivaretas i planen og sikres gjennom sikttrekanter vist på plankartet. Planforslagets funksjonsblanding med forretning og bolig, vil gi liv gjennom døgnet og dermed virke overvåkende og preventiv for uønskede aktiviteter, og øke den generelle tryggheten i området. Krav i bestemmelsene sikrer gatebelysning langs alle gang- og sykkelveier og i gatetun.

16.01.2019 TRØNDERTAXI V/ ANDERS MAURING

Det ligger en eksisterende taxiholdeplasser på planområdet som frekventeres hyppig gjennom døgnet og uka. Trøndertaxi ønsker at det avsettes 3-4 oppstillingsplasser i den fremtidige planen. Plasseringen av holdeplassene må ta hensyn til beboere i området. Både start, stopp og slamring med dører virker forstyrrende spesielt på kveld og natt. Trøndertaxi ser helst av holdeplassene legges nært lokaler for forretning og tjenesteyting, hvor det er passerer mange mennesker.

Kommentar

Det tilrettelegges for taxiholdeplasser i gatetun i umiddelbar nærhet til forretninger og tjenesteyting.

08.02.2019 CERTAS ENERGY NORWAY

Certas stiller seg positiv til planarbeidet og en eventuell utvikling av et nytt bydelscenter. Som eier av bensinstasjonen Esso er de opptatt av at en reguleringsplan og aktuelle utviklingstiltak ikke vil innebære en forverring av trafikkavviklingen og inn- og utkjøringsmuligheter til/fra bensinstasjonsområdet.

Kommentar

I planen er det lagt inn en generell oppstramming av vegnettet. Eksisterende kryss ved innkjøring til senterområdet fra Saupstadringen anbefales justert slik at krysset blir strammet opp og utformes mer oversiktlig, med kun et kjørefelt i begge retninger. Et smalere tverrsnitt inn mot krysset med Saupstadringen vil medføre redusert kapasitet mot krysset og økt kødannelse i Reier Søbstdads vei. Varelevering vil skje på egen tomt. Eksisterende avkjørsel til bensinstasjonen berøres ikke av planforslaget, men økt turproduksjon i Reiser Søbstdad vei gir tidvis økt kødannelse.

07.02.2019 LUKS Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter v/ Jürg Beger

Varemottak må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til varemottak uten å komme i konflikt med hovedinnganger, myke trafikkanter, gangveier og sykkelveier. Det må ikke rygges over gangfelt og sykkelveier. Videre må varemottak etableres slik at det ikke kommer i konflikt med brannvesenets adkomstveier eller skaper generende støy for boliger. Frihøyder og fribredder må følge regelverkets krav. Kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde på 4,5 m. Kjøretøyenes bredde er 3,2 m, det er bilens bredde inklusive speil. IK-Mat forskriften må følges hva gjelder ubrutt kjølekjede. Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varens plassering ikke må overstige 50 m, og denne transportveien må være fri for snø og is.

Kommentar

Varemottak utformes i henhold til krav fra LUKS. Vegnotat viser at sporingskurver for store kjøretøyer er ivaretatt. Foreslått plassering av varemottak vil ikke medføre rygging over fortau og all snuing av kjøretøy vil skje på lukket område for lavel levering.

08.02.2019 Solfrid Rønning

Savner allrom for aktiviteter som for eksempel; utstillinger, mekking, spill osv. Både for ungdom, seniorer og eldre. Det ønskes at det åpnes opp og gis bedre tilgang fra østsida av bygningene. Vi som kommer fra Ringvegen og Midteggen Borettslag møter en vegg.

Kommentar

Planforslaget har søkt å legge til rette for en rekke uformelle møteplasser, både innendørs i Saupstad senter, utendørs i gågate/ torg, og på lekeplassene. Kobling mellom helsestasjonen og biblioteket har blitt revet slik at det har blitt skapt en åpen kobling mellom torg og senter på den ene siden og østsiden.

XX.XX.2019 TURID AUNEBAKK

Turid ønsker at det kommer bakeri og kafé på det nye bydelscenteret. Blomsterbutikk, ungdomsklubb og restaurant er også viktig å ha. Videre håper hun at det bowlingen og gjenbruksbutikken fortsetter driften sin videre som en del av det nye senteret/torget.

Kommentar

På nåværende tidspunkt er det ikke kjent for oss hvilke forretninger og virksomheter som vil etablere seg på senteret. Dette styres mer av markedet, og det er begrenset hvor mange leietakere som ønsker å forplikte seg før reguleringsplanen er vedtatt og bygget prosjektert.

14.02.2019 Boligstiftelsen i Trondheim v/ Tormund Ledang Husøy

Boligstiftelsen er eier av de tre boligblokkene Reier Søbstds vei 30-32-34. Boligstiftelsen ser positivt på utbyggingen som blir et etterlenget standardheving av senterområdet, som de vil nyte godt av. De gjorde en oppgradering av egen eiendom i fjor ved å rive et mellombygg og åpne opp mellom nr. 30 og nr. 32, anlegge gangvei og opparbeide utomhusanlegget.

Kommentar

Det er veldig positivt for området at det ene mellombygget ble revet. Det har blitt visuell kontakt sørover mot kirka og gårdsbebyggelsen og bydelsparken. I tillegg til området har fått en trygg snarvei for gående. Den mer løse strukturen til punkthusene åpner seg opp for å ivareta siktlinjer og sørger for åpenhet på bakkeplanet.

KILDER**Veiledere og planverk**

- /1/ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.14.
- /2/ Kommuneplanens Arealdel 2012-2024, 21.03.2013
- /3/ Reguleringsplan for Saupstad senter, r1127ag, 25.09.2008.
- /4/ Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, 20.12.2016
- /5/ Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, 30.05.2012

Kartverk og registreringer (nettsider)

- /6/ **miljostatus.no** – Miljødirektoratet, samlekarttjeneste for naturmiljø, skred, flom, kulturminner m.m.
- /7/ **skrednett.no** (aktsomhetskart for skredfare)
- /8/ **atlas.nve.no** (aktsomhetskart for flom, skred)
- /9/ **ngu.no** - aktsomhet radon
- /10/ **sehavniva.no** - Statens kartverk, tidevann og havnivåstigning
<https://www.kartverket.no/sehavniva>

VEDLEGG

- 1.1 Planbeskrivelse
- 2.1 r20190029 Plankart
- 3.1 r20190029 Bestemmelser
- 3.2 Lysplan Saupstad-Kolstad
- 5.0 Grønnstruktur og forbindelser
- 5.1 Situasjonsplan
- 5.2 Utomhusplan 1. etg.
- 5.3 Utomhusplan 2. etg.
- 5.3a Utomhusplan tak
- 5.4 MUA-beregning
- 5.5 Solstudie
- 5.6 Fasadeoppriss
- 5.7 Snitt
- 5.8 Plantegninger parkering og næring
- 5.9 BRA-regnskap
- 5.10 3D-illustrasjoner
- 5.11 Situasjonsoppriss
- 6.1 Geoteknisk notat
- 6.2 Luftutredning
- 6.3 Støyutredning
- 6.4a Teknisk notat VA
- 6.4b Overordnet VA-plan
- 6.5 Trafikkanalyse
- 6.6 ROS-analyse
- 7.1 Samråd og medvirkning

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommuneditrektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.