

Bokvalitet, Saupstad/Kolstad - en grønn bydel som snart «har alt».



Ved en oppgradering av Saupstadsentret og utbygging av supplerende boligtyper i bydelen er vi mer og mer overbeviste om at det Saupstad-Kolstad nå trenger er et «Omdømmeløft» langt mer enn et «Områdeløft». Bare ved å betrakte kartet på foregående side konkluderer en fort med at bydelen med en supplering/revitalisering av området på og ved senterdelen må være en av byens grønneste og mest tilrettelagte for at beboerne i alle aldersgrupper vil trives.

I arbeidet med å definere bokkvalitet og hvilke boligtyper, som vil supplere området Saupstad Kolstad på en god måte, har vi støttet oss på § 29.1 i KPA.

«Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.»

I tillegg rapporten «Kvantitativ undersøkelse for områdeløft Saupstad-Kolstad» (RR2015) fra Rambøll januar 2015, samt samtaler med to av de mestselgende eiendomsmeglerne i området.

I vårt forslag til boligsammensetning tar vi først tak i KPA §29.1 sist setning. *«Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.»*

I vårt søk på boligsammensetning i de nærmeste 3 postnummer til Saupstadsenteret (se side 4), som i hovedsak omfatter blokkbebyggelsen, går det fram at 837 leiligheter er større enn 78 m². Hvis en deler dette på områdets gjennomsnittlige etasjeantall som er 4, framgår det at ca 209 leiligheter på bakkeplan er over 78 m². Det er med få unntak unikt for et begrenset område i Trondheim. Det er etter vår mening svært god dekning av denne type leiligheter i nærområdet og et mye større behov for å supplere bydelen med de leilighetsstørrelsene som nesten er totalt fraværende.

Ifølge RR2015 og de observasjonene vi har gjort, er det fremdeles 3 så godt som fraværende viktige faktorer, som sterkt påvirker Bokkvaliteten i bydelen. Eller sagt på en annen måte, faktorer som supplerer bydelen for å framstå som «fysisk komplett».

- Boliger med heis og tilgjengelighet.
- Boliger under 50 m²
- Et oppgradert lokalsenter

Rapporten fra Rambøll har i sitt beregningsgrunnlag funnet at boligsammensetningen i bydelen består av 2138 leiligheter og 324 eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Vi har snevret inn søket, i egen graf, til å omfatte de tre postnumrene rundt Saupstadsenteret. Disse omfatter først og fremst blokkbebyggelsen. Først generelle betraktninger rundt Bokkvalitet.

KPA om bokkvalitet

KPA sier ved første øyekast kun følgende om bokkvalitet:

28. Bokkvalitet

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Egentlig tolker vi det dithen at hele KPA handler om bokkvalitet. Målet med kommuneplanen er jo kort sagt at Trondheim skal være en kommune det er godt å bo og leve i. Det samme gjelder også Byutviklingsstrategien!

Hva er egentlig bokkvalitet?

Bokkvalitet er egenskaper ved det å bo som tillegges verdi. Begrepet blir ofte satt i sammenheng med både fysiske egenskaper ved den enkelte bolig og egenskaper i boligens nærmiljø/bomiljø.

Hva som tillegges verdi er avhengig av individuelle ønsker og behov, og hvilken livsfase man befinner seg i. Hva som regnes som god bokkvalitet har endret seg, og vil nok også fortsette å endre seg over tid. Fra 50-tallet og fremover har drømmen om enebolig vært rådende. Nå ser en imidlertid at dette er i forandring – stadig flere er villige til å ofre hage og stort boareal til fordel for kort avstand til sentrumsfunksjoner og arealeffektive planløsninger. Ett begrep som «stor leilighet» har på forholdsvis kort tid flyttet seg fra 120 m²+ til 80m²+

Enkelte forskere har kritisert det tradisjonelle bokkvalitetskravet om lys og luft som uforenlig med kravet til høy tetthet. Det blir hevdet at tetthet kan sees på som noe positivt og et uttrykk for urbanitet, og at tetthet kan være et gode når det er godt organisert. Fortsatt må en trolig legge til grunn at tradisjonelle bokkvaliteter som stort boareal, hage, lys og luft er viktig for mange, men ved planlegging av fremtidens boliger, bør en forsøke å finne en avveining mellom de tradisjonelle bo-kvaliteter og de mer moderne kravene om arealeffektivitet, nærhet til sentre som tilbyr service og bedre kollektivtilbud. Av hensyn til kravet om bærekraftig utvikling, er det viktig å tilstrebe økt tetthet i sentrumsnære områder.

Studier gjort på fortetting og bokkvalitet (Guttu og Martens 1998 og Thorèn et. al. 2000, Schmith og Thorèn 2001) viste at felles utearealer i form av gårdsrom har stor verdi. Det samme har sentral beliggenhet. Undersøkelse gjort på ungdom viste at de prioriterte det å komme seg inn på boligmarkedet og så på boligoppholdet som midlertidig. Nærhet til service og kollektivtransport var viktig for ungdom.

Vi mener at pris på boligen også påvirker Bokkvaliteten. Bo og livskvalitet påvirkes negativt hvis beboerne bruker en vesentlig del av sine inntekter på å betjene renter og avdrag på boligen.

Under vises inntekts gjennomsnittet i Bydelen Saupstad-Kolstad i 2015, målt mot resten av Trondheim. Utklippet er hentet fra Rambøll rapporten (RR 2015)

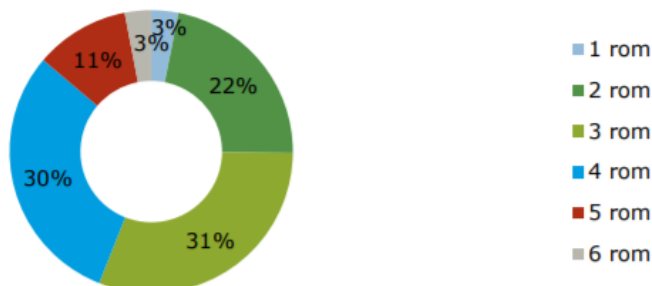
Inntektsnivå er en sentral indikator i levekårssammenheng. Dette har særlig to begrunnelser: For det første utgjør inntekten en forutsetning for å skaffe seg materielle goder som har videre betydning for ens levekår. For det andre kan inntekt bidra til å opprettholde en geografisk fordeling av personer på ulike levekårsnivåer, eksempelvis ved at inntektsnivået i stor grad har betydning for hvor man kan kjøpe bolig.

Medianinntekten på Saupstad (238 000 kr) ligger betydelig under Trondheim som helhet (293 000 kr).⁸ Forskjellen mellom Saupstad og Trondheim for øvrig, er altså 55 000 kroner.

Boligsammensetning

Under er det vist 2 tabeller fra RR2015 som viser dagens boligsammensetning i hele bydelen.

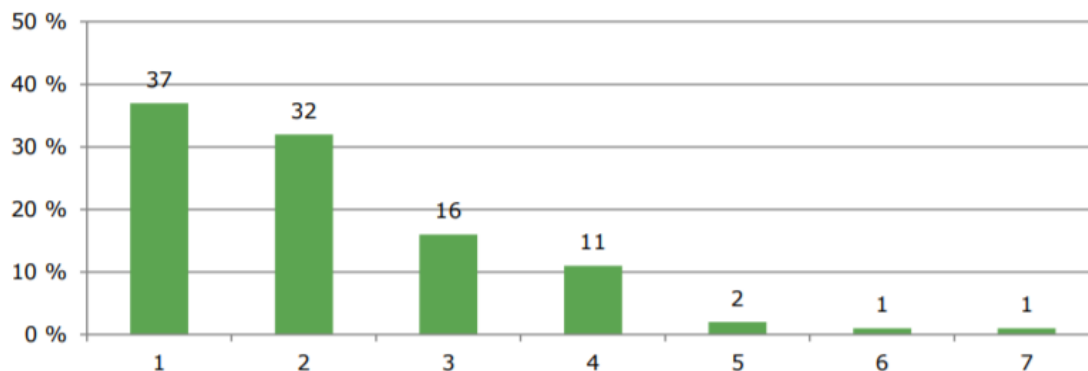
Figur 23 Prosentfordeling av antall rom i boligene (2010)



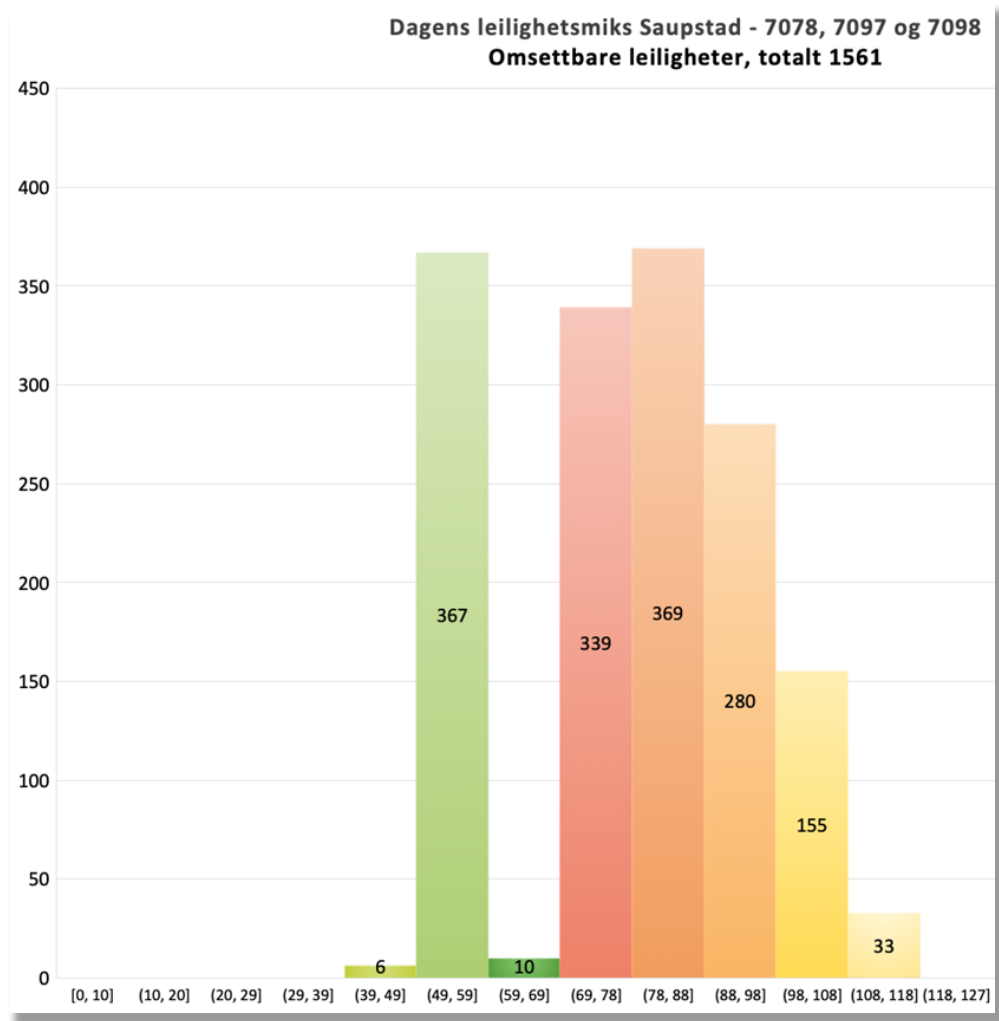
ANTALL PERSONER I HUSSTANDEN

Respondentene har i beboerundersøkelsen blitt stilt spørsmål om hvor mange personer som bor i deres husstand. Av figuren under kan vi lese at 37 prosent av respondentene oppgir at de bor alene i sin bolig. Videre oppgir 32 prosent at de bor sammen med en annen person, mens 31 prosent bor sammen med tre eller flere. Den fullstendige prosentvise fordelingen av hvor mange personer som bor i husstandene på Saupstad-Kolstad kan leses av følgende figur.

Figur 24 Hvor mange personer bor det i din husstand/i din bolig? Prosentfordeling



Det vi si at av områdetets 2462 boenheter er det 935 boliger der det kun bor ett menneske. Hvis vi trekker fra eneboliger, rekkehus og tomannsboliger, dvs boliger der det med stor sannsynlighet bor flere enn 1 person, vil den prosentvise andelen singelboende i leilighetene øke opp mot 45%. Hvis vi da legger til grunn vårt søk på totalt 1561 boliger, som i all hovedsak begrenser seg til leilighetene på Saupstad, vil trolig den prosentvise andelen singelboende i vårt søk, stige enda mer. Mange av disse leilighetene er store familieleiligheter som blir naturlig frigjort hvis beboerne får tilbud om mindre og mer arealeffektive leiligheter med tilgang på heis og tilgjengelighet i samme nærområde.



Søket viser at kun 6 av 1561 leiligheter er mindre enn 50m² og at hele 1176 leiligheter er over 70 m². Single i etableringsfasen og single eldre kjøper ofte relativt små toroms og små treromsleiligheter. Tatt i betraktning at det i over 900 av leilighetene bor kun 1 person, vil en kunne trekke en konklusjon om at området må balanseres ut med andre leilighetsstørrelser for at bydelen skal framstå som komplementær med fokus på boligbehov i en hel livssyklus. Det har også byplankontoret pekt på i saksbehandlingen. Under ett eksempel i tilbakemeldingsbrev til ARC arkitekter den 23.02.2018. Dette samsvarer også helt med tidligere nevnte §29.1 i KPA

Leilighetsfordeling

Foreslått ny bebyggelse har til hensikt å tilby en variert leilighetsmiks med forskjellig størrelse. Eksisterende bebyggelse på Saupstad omfatter i dag en stor andel borettslagsleiligheter i

lavblokk uten heis, mens det er et underskudd på mindre leiligheter egnet for eldre, studenter, single og nyetablerte og leiligheter med heis og universell utforming.

Både forståelsen for hvilke leilighetsstørrelser som bydelen må kompletteres med og hva eksisterende leiligheter mangler, som heis og tilgjengelighet, er helt i samsvar med vårt forslag i ny reguleringsplan.

Under, ny plans foreslåtte leilighetsfordeling. Heis og tilgjengelighet inkluderer alle de nye boenhetene.

§ 4.1.14 Leilighetsfordeling

Maks. 55% av leilighetene kan være 2-roms. Minste tillatte 2-roms leilighet er 35 m².

Maks. 40% av leilighetene kan være 3-roms. Minste tillatte 3-roms leilighet er 50 m².

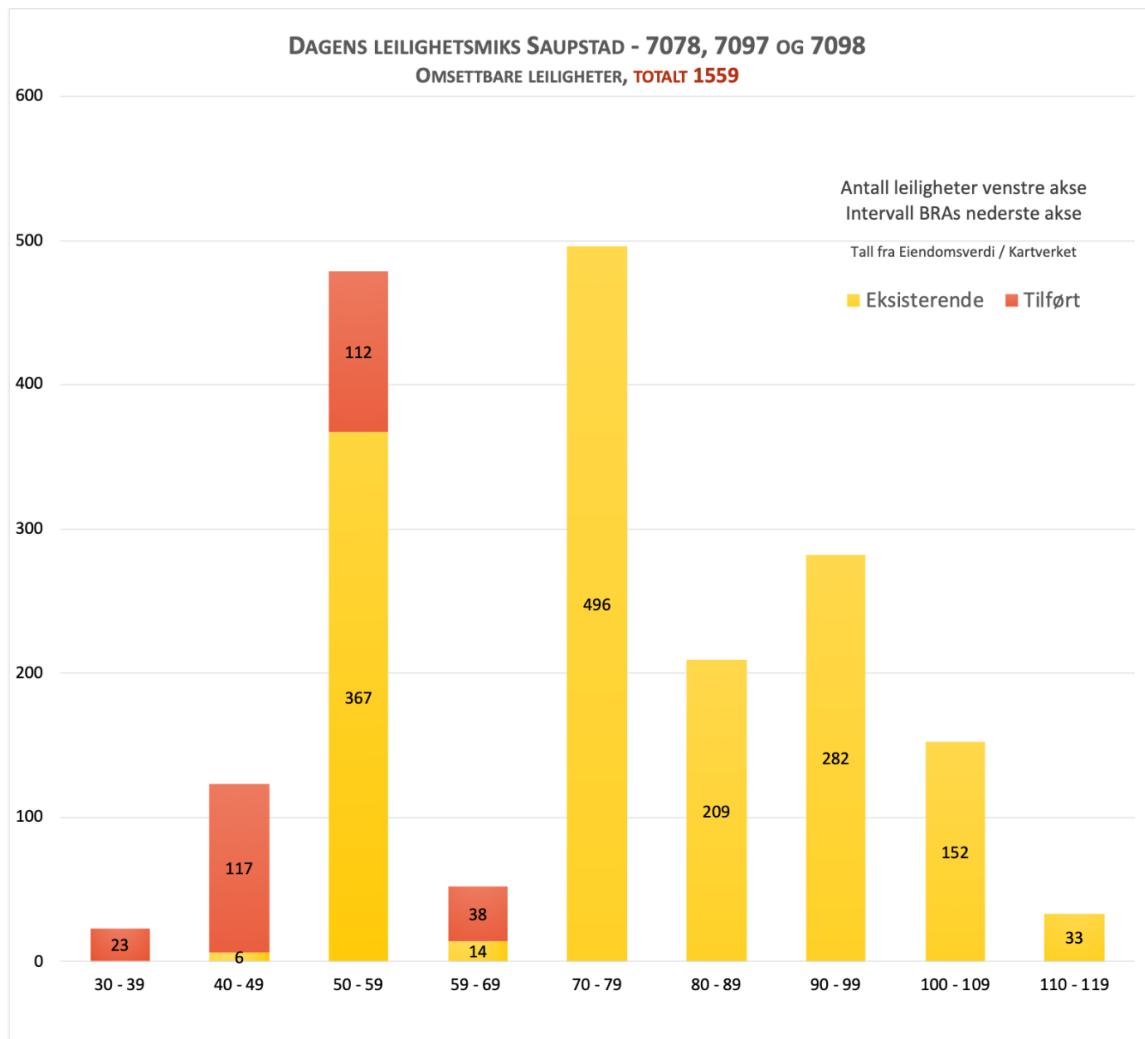
Maks. 15% av leilighetene kan være 4-roms. Minste tillatte 4-roms leilighet er 60 m².

Balkonger og terrasser medregnes ikke størrelsesgrunnlaget.

Det tillates ikke 1-roms leiligheter.

Antall nye boliger i reguleringsforslaget er 280.

Under, oppdatert leilighetsfordeling etter inkludering av ny utbygging på og ved Saupstadsenteret.



Bomiljø

I møte med Byplanplankontoret den 04.02.2021 ble vi bedt om å lage en pluss/minus liste hva angår bokkvalitet den nye bebyggelsen representerer både for de nye boligene og for området i sin helhet. Vi velger da først og ta utgangspunkt i de allerede definerte bokkvalitetene i området «bomiljø» basert på spørreundersøkelse i RR2015.

TRIVSEL OG OMDØMME

Gjennom en beboerundersøkelse på Saupstad-Kolstad, stilte vi noen spørsmål om hvordan beboerne trives i bydelen, og hvordan de opplever sitt nærmiljø. Denne undersøkelsen viser at beboerne i bydelen trives. Totalt oppgir 87 prosent av innbyggerne på Saupstad-Kolstad at de trives i bydelen. Videre opplever en del av beboerne (64 prosent) at de synes Saupstad-Kolstad er et godt sted å vokse opp. Flere av innbyggerne (66 prosent) uttrykker også at de regner med å bo på Saupstad-Kolstad i mange år fremover. Det er også et bra naboskap på Saupstad-Kolstad. 84 prosent av beboerne i undersøkelsen forteller at de trives med sine naboer. I tillegg er det kun 12 prosent av innbyggerne som forteller at de føler seg utrygge på Saupstad-Kolstad.

DEMOGRAGFI, LIVSKVALITET OG HELSE

Saupstad-Kolstad har en stabil befolkningsmasse på omkring 5000 innbyggere¹, og bydelen har videre en stabil nettoflytting, det vil si at det er omtrent like mange som flytter til bydelen som flytter fra bydelen. Bydelen har en variert befolkningsmasse bestående av en noe høyere andel innvandrere enn hva vi finner generelt i Trondheim kommune. 22 prosent av innbyggerne har opprinnelse fra Asia (inkludert Tyrkia). Videre skårer bydelen lavest i Trondheim kommune på flere sentrale levekårsindikatorer. Dette er tidligere avdekket gjennom levekårsundersøkelsene som er gjennomført i regi av Trondheim kommune. Innbyggerne på Saupstad-Kolstad trives, føler seg trygge og har planer om å bo lenge i bydelen fremover. Det er også en høy grad av nabo-trivsel i bydelen.

Beboerne forteller gjennom beboerundersøkelsen at det sosiale og fysiske miljøet, samt den geografiske plasseringen er det beste med å bo på Saupstad-Kolstad. Og når de beskriver hva de liker minst ved å bo i bydelen, oppgir 38 prosent at det er «ingenting» de liker minst ved å bo i bydelen. Dette må anses som et positivt resultat. Videre trekker beboerne frem det sosiale og fysiske miljøet, herunder befolkningssammensetningen og manglende felles- og grøntområder, samt bydelens omdømme som det de liker minst ved å bo på Saupstad-Kolstad.

OPPVEKST OG UTDANNING

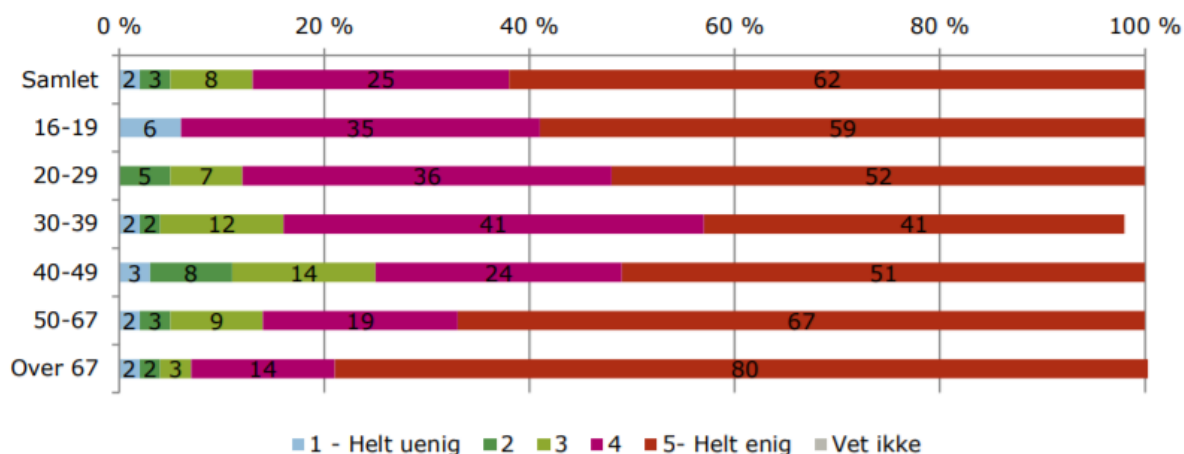
Skolene og barnehagene på Saupstad-Kolstad har et variert elevgrunnlag. Blant annet har 32 prosent av elevene som går på grunnskole på Saupstad-Kolstad av innvandrerbakgrunn. Elevene i grunnskolene på Saupstad-Kolstad skårer noe lavere hva gjelder læringsutbytte, sammenlignet med hva som gjelder for gjennomsnittseleven i Trondheim. 90 prosent av barna i barnehagealder går i barnehage i bydelen, dette er tilsvarende hva som gjelder på nasjonalt nivå. Imidlertid vurderer de fleste innbyggerne at skole- og barnehagetilbudet i bydelen som bra.

AREALBURK

Områdene på Saupstad-Kolstad har mye grøntstruktur i form av store, åpne arealer. Videre er Saupstad-Kolstad karakterisert som en «bilplanlagt» bydel med relativt store areal avsatt for biltrafikk og parkering. 87 prosent av boligmassen i bydelen består av blokker, leiegårder eller lignende.

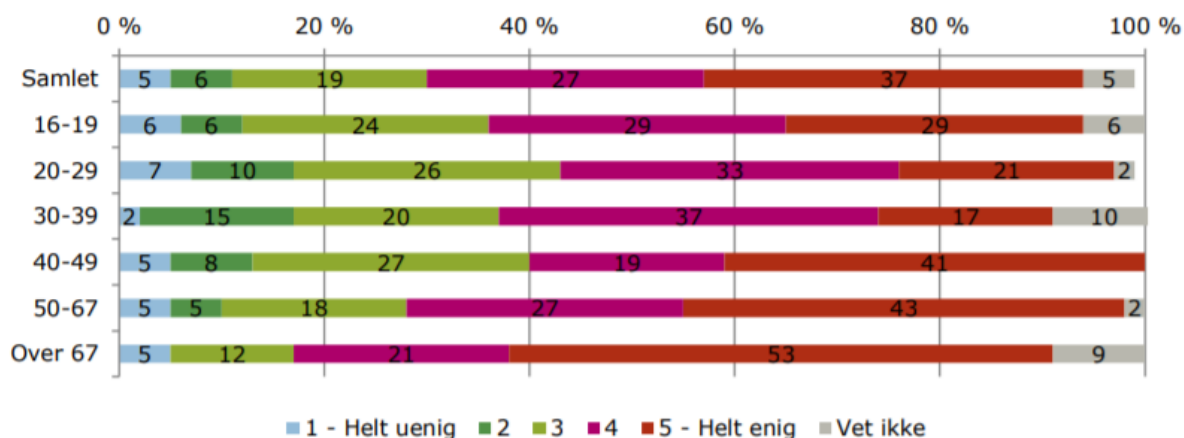
Gjennom beboerundersøkelsen forteller de fleste beboerne at de trives i den boligen de bor i. Beboerne opplever også at Saupstad-Kolstad har trygge uteområder for barn og unge. De fleste beboerne opplever trafikken som trygg i bydelen og at det videre er enkelt å komme seg rundt i området med bil eller til fots eller med sykkel. Samtidig opplever en del av beboerne at trafikken medfører en del støy og forurensing i bydelen.

Figur 4 Påstand: Jeg trives på Saupstad-Kolstad

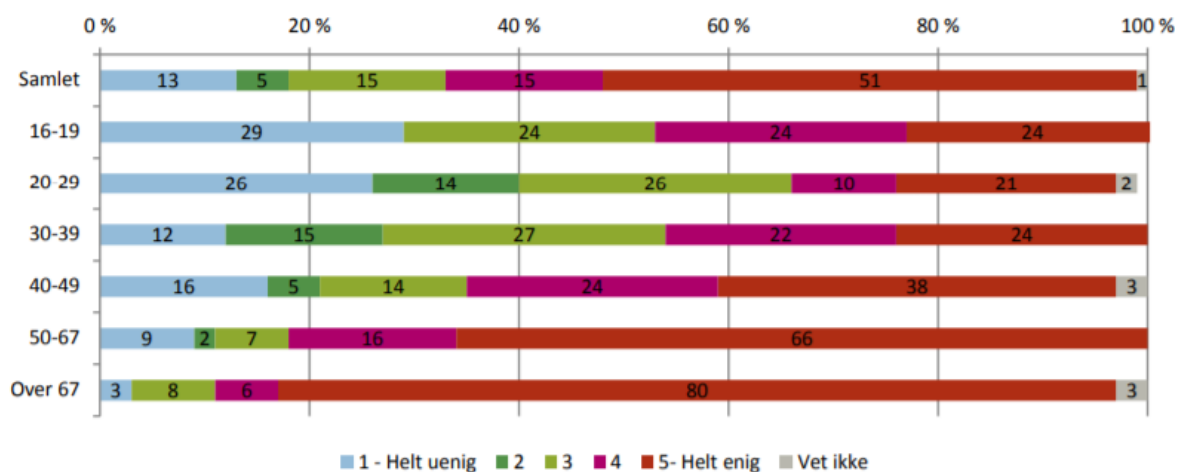


Følgende figur viser at andelen som mener at Saupstad-Kolstad er et godt sted å vokse opp, er noe lavere. Totalt oppgir 64 prosent dette. Andelen som mener at bydelen er et godt sted å vokse opp er høyest blant den eldste gruppen (over 67 år), hvor 74 prosent oppgir dette.

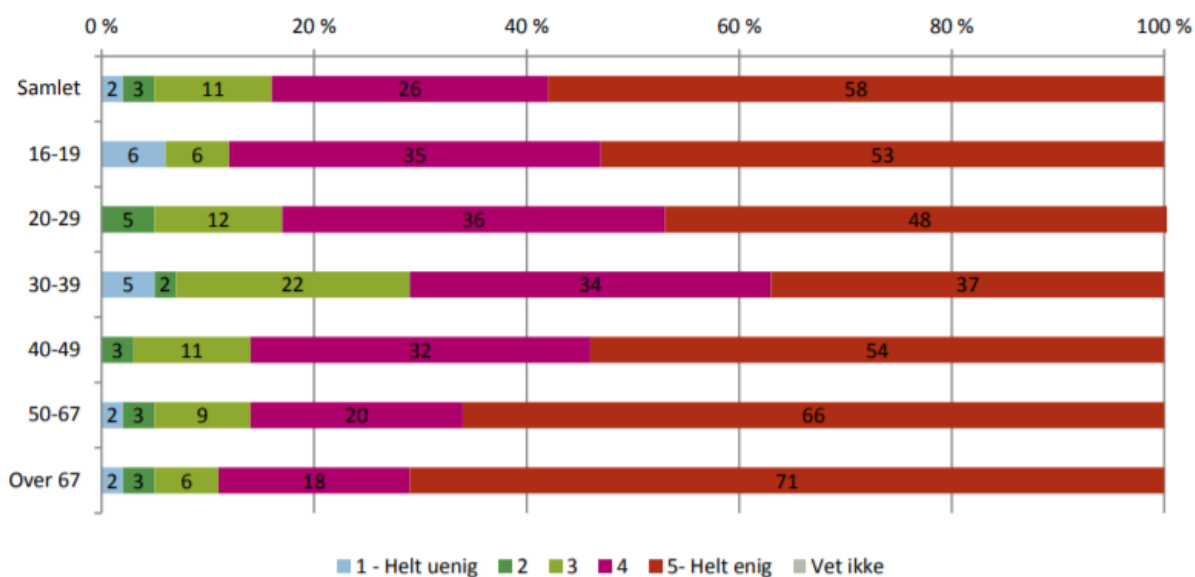
Figur 5 Påstand: Saupstad-Kolstad er et godt sted å vokse opp.



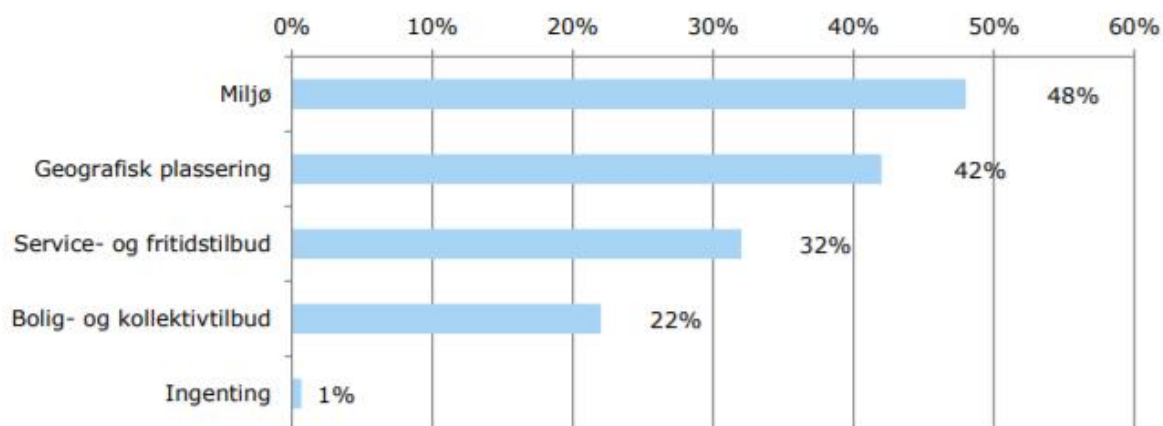
Figur 6 Påstand: Jeg regner med å bo på Saupstad-Kolstad i mange år fremover.



Figur 8 Påstand: Jeg trives med mine naboer



Figur 10 Hva vi du si er det beste med å bo på Saupstad-Kolstad?

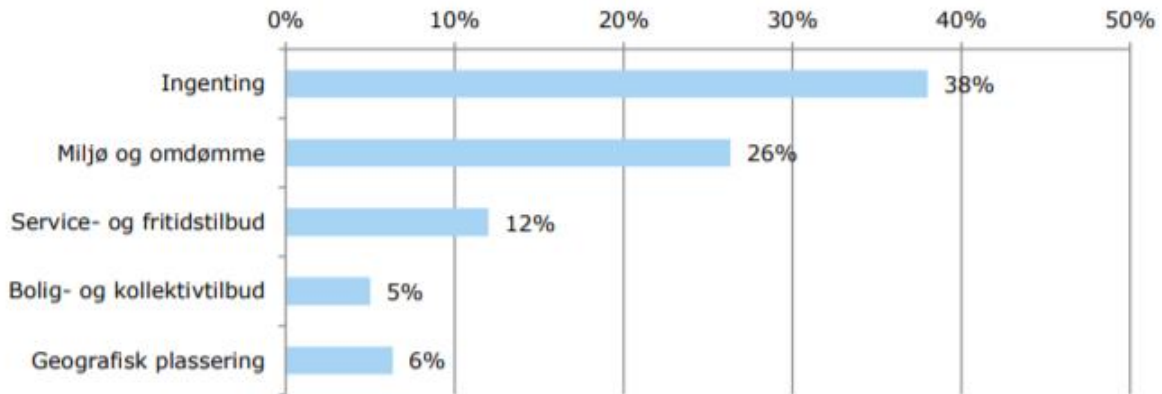


Av denne figuren kan vi lese at 48 prosent av beboerne oppgir svar som relaterer seg til både de sosiale og fysiske miljøet i bydelen. Dette inkluderer positive oppfatninger om menneskene som bor der, bydelens mangfold, og at atmosfæren i bydelen oppleves som rolig, trygt og sosialt. Videre svarer 42 prosent at bydelens geografiske plassering er noe av det beste med å bo på Saupstad-Kolstad. Dette utdypes med at bydelen er nært tilknyttet sentrum, har nærhet til skogsområder, og at det er korte avstander til skole og arbeidsplasser. 32 prosent av innbyggerne oppgir at det beste med å bo i bydelen er det service- og fritidstilbudet som er i området. Dette gjelder både butikker og andre servicetilbud, i tillegg til muligheten til et aktivt idretts- og fritidstilbud. Til sist svarer 22 prosent at de rimelige og store leilighetene, samt kollektivforbindelsen til sentrum, er det beste med å bo på Saupstad-Kolstad.

HVA BEBOERNE LIKER MINST VED Å BO PÅ SAUPSTAD-KOLSTAD

I beboerundersøkelsen ble beboerne også spurt om hva de liker minst ved å bo på Saupstad-Kolstad. Dette ble også formulert som et åpent spørsmål, og det er i ettertid foretatt grupperinger av beboernes svar. Følgende figur viser prosentfordelingen av de grupperte svarene.

Figur 11 Hva liker du minst ved å bo på Saupstad-Kolstad?



Høyest prosentandel (38 prosent) av beboerne svarer at det er «ingenting» de liker minst ved å bo på Saupstad-Kolstad. Deretter svarer 26 prosent at miljøet og omdømmet til bydelen er det de liker minst ved å bo i bydelen, herunder den høye befolkningstettheten og folkene som bor i bydelen, manglende felles- og grøntområder, i tillegg til kriminalitet, bråk og uro. Videre svarer 12 prosent at manglende service- og fritidstilbud er det de liker minst ved å bo på Saupstad-Kolstad. 5 prosent oppgir svar som relaterer seg til dårlig tilbud av boliger og dårlig standard på boliger, samt kollektivforbindelser, som det de liker minst ved å bo på Saupstad-Kolstad. I tillegg oppgir 6 prosent bydelens geografiske plassering, herunder avstand til sentrum, som det de liker minst ved å bo i bydelen.

3.1 Skoler på Saupstad-Kolstad

Trondheim kommune har tre skoler i skolekretsområdene Saupstad og Kolstad: barneskolene Saupstad og Kolstad, samt ungdomsskolen Huseby¹⁴. I tillegg er Møller kompetansesenter for døve og hørselshemmede lokalisert i nærområdet. Utover dette er Heimdal videregående skole lokalisert i området Saupstad-Kolstad.

3.2 Barnehager på Saupstad-Kolstad

Det er tre kommunale barnehager fordelt på to enheter på Saupstad-Kolstad: Saupstad barnehager (Ringene og Saupstad) og Kolstad barnehage.

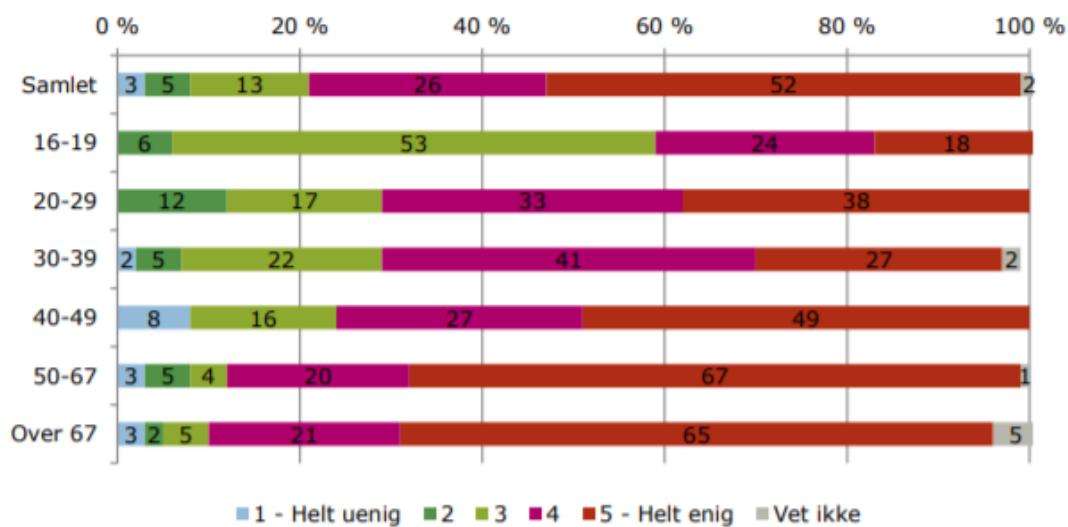
4. AREALBRUK, BOSAMMENSETNING OG INFRASTRUKTUR

Saupstad-Kolstad er den første drabantbyen i Trondheim.¹⁸ I løpet av sine 40 år, har det vært gjort lite arbeid med opprustning av offentlige rom, infrastruktur, grøntareal og bygningsmiljø. I levkårsundersøkelsen fra 2011 kom det frem at bydelen har større utfordringer på disse områdene enn andre bydeler i Trondheim. Videre er bydelen tidligere beskrevet med en ensartet og homogen boligsammensetning, og med boliger som er blant byens billigste.¹⁹ Det er derfor ytre behov for en mer sammensatt og mangfoldig boligstruktur som kan bidra til at bredden i befolkningssammensetningen øker.

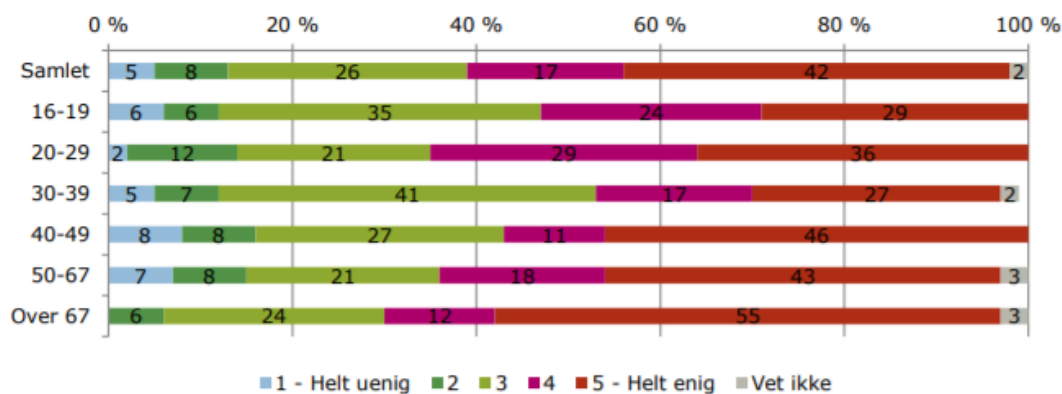
TRYGGE UTEOMRÅDER

Respondentene ble også spurt om det er trygge uteområder for barn og unge på Saupstad-Kolstad. Totalt sett er over to tredjedeler av respondentene (78 prosent) enige i denne påstanden. Det er spesielt aldersgruppene fra 40 år og oppover som føler at det er trygge uteområder for unge i bydelen, selv om aldersgruppen 40-49 år også har den høyeste andelen med respondenter som er helt uenig i denne påstanden, med 8 prosent. Det fremkommer også i figuren at det er en del variasjon i de ulike aldersgruppene. I aldersgruppen 16-19 år, som kan sies å representere barn og unge på Saupstad-Kolstad i beboerundersøkelsen, virker rundt halvparten av respondentene (53 prosent) å være usikre eller nøytrale til om det er trygge uteområder for de unge i bydelen.

Figur 32 Påstand: Det er trygge uteområder for barn og unge på Saupstad-Kolstad



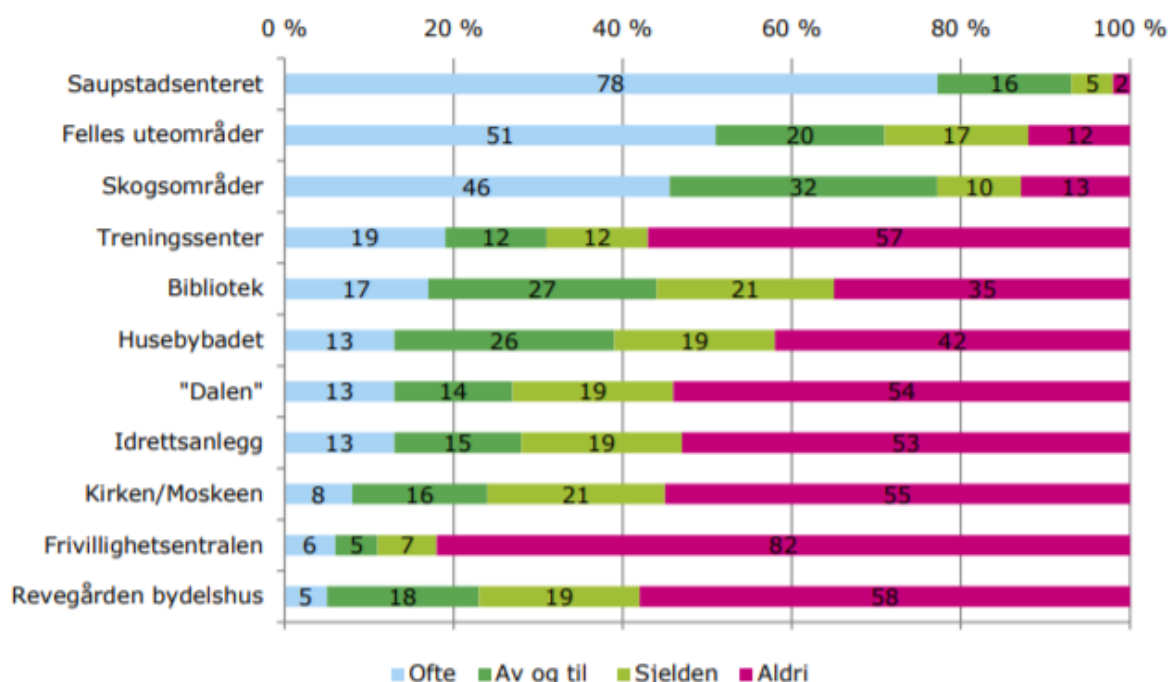
Figur 33 Påstand: På Saupstad-Kolstad er det gode steder å møte andre mennesker



STEDSBRUK

Respondentene ble også spurt om hvilke steder de benytter på Saupstad-Kolstad. Neste figur illustrer respondentenes svar på dette spørsmålet. Majoriteten av respondentene svarer at de benytter Saupstadsenteret ofte (78 prosent). I tillegg blir felles uteområder (51 prosent) og skogsområder (46 prosent) benyttet hyppig. Av de andre stedene respondentene blir spurt om, benytter nesten halvparten av respondentene seg aldri av tilbudene. Frivilligsentralen og Revegården Bydelshus er de tilbudene som blir benyttet minst av respondentene. 82 prosent oppgir at de aldri benytter seg av Frivilligsentralen, mens 58 prosent aldri benytter seg av Revegården Bydelshus.

Figur 34 Hvilke av følgende steder bruker du på Saupstad-Kolstad?



Svarene konkluderer for seg selv vedr. områdets påvirkning av Bokkvalitet. RR2015 er svært omfattende og til stor hjelp når en skal planlegge videre fortetting og en revitalisering av det lokale sentrum. Vi har kun kommentarer til følgende:

I figur 10. svarer beboerne om hva de mener er det beste med å bo i bydelen. Kun mener 22% at boligene og kollektiv trafikk er det beste med Bydelen. Gjennom å tilføre manglende typer leiligheter mener vi svarprosenten her ville bli vesentlig høyere. Nå er jo også Metrobussen etablert for ytterligere bedre skår.

I figur 6 svarer 51% at de vil bo i bydelen i mange år framover. Spesielt stor er «helt enig» prosenten hos de fra 50 og oppover. Da må en tilrettelegge boliger der disse har en mulighet til å få ønskene sine oppfylt.

I figur 34, den siste, svarer hele 78 % at der bruker Saupstadsenteret ofte og ytterligere 16% bruker det av og til. Dette er uten tvil den delen av Bydelen flest frekventerer mest og det bør da vektlegges tungt at senteret blir oppgradert betydelig fra dagens nivå.

Med unntak av økt trafikk inn og ut Reier Søbstds vei fra Saupstadringsen, er vår påstand at fortetting på og rundt senteret og en total ombygging av senteret vil tilføre bydelen det den så sår trenger av nye moderne senterfunksjoner, inkludert helårs møteplasser. En supplering av manglende boligtyper gjør at beboere uansett trinn i livssyklusen, kan bli boende på Saupstad Kolstad. Det er vel heller ingen tvil i svarene om at eksisterende beboere trives i Bydelen.

Boligen

Det er vel ingen tvil om at en bymessig høy fortetting ikke kan tilfredsstillere alle de goder en utbygging fra de tider da ubegrenset tomteareal var hovedregel. Dette dreier seg ofte om flere mennesker samlet på et begrenset areal, mindre utenomhusareal og lagringsplass pr bolig, fortettet trafikk, større grad av innsyn, mindre vindusflater pr boenhet, mere støy fra mennesker internt på området og begrenset areal pr bolig.

Det en ny utbygging på dette område kan supplere/tilføre er betydelig mer arealeffektive boliger, betydelig bedre energieffektivitet i boligen, et utvalg av boliger som muliggjør et helt livsløp i samme bydel, betydelig mer effektive hjemmetjenester, bærekraftig materialbruk, smarthusløsninger, heis og tilgjengelighet, svært kort vei til flere og bedre senterfunksjoner, helårlige møteplasser, mindre behov for biltransport pr enhet, og prismessig balanse mellom salg av eksisterende stor bolig til ny moderne og tidsriktig mindre bolig.