

Medisinskfaglig vurdering - Saupstad senterområde

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen utarbeidet av forslagsstiller. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Saupstad Senter AS.

Planforslaget var komplett for behandling 5.2.2021. Det er gitt tilbakemeldinger med faglige råd og begrunnelser underveis i prosessen.

I planforslaget foreslås det avvik fra flere bestemmelser i KPA.

- Forslagsstiller foreslår at stille side etableres ved hjelp av helt innglasset balkong/vinterhage for ca. 1/3 av boligene.
- Planforslaget har ikke dokumentert at nye boliger får fasade i rød støysone, men forslagsstiller ønsker likevel en bestemmelse som tillater dette - og at det ikke skal stilles krav til at disse skal være gjennomgående.
- Illustrasjonsprosjektet viser boliger som er ensidig belyst, selv om de får et ekstra vindu inn mot en helt inntrukket balkong. For en del av de boligene dette gjelder er den inntruknete balkongen også helt innglasset som følge av støykrav. Forslagsstiller er uenig i denne forståelsen av bestemmelsen.
- Planforslaget åpner opp for inntil 95% av boligene kan være under 50m². Forslagsstiller har vist i sin argumentasjon for planforslaget at det er få boliger under 49m² og mellom 59-69 i bydelen i dag.
- Forslagsstiller foreslår 30m² per 100m² BRA boligformål, tilsvarende kravet for indre sone, selv om planområdet i KPA er markert som ytre sone, og mener at nærhet til offentlig park gjør dette akseptabelt. Alt uterom er etablert på tak, men felt f_But er tilgjengelig trinnfritt fra gatenivå i sør. Det er sikret at det skal etableres en utvendig trapp opp på uteareal i felt BKB, men bestemmelsene sikrer ikke plassering eller bredde. Uterom på tak mellom BB1 og BB2 er delvis støyutsatt, men den støyutsatte delen er ikke regnet med i uteromsregnskapet. Det støyutsatte arealet er likevel tilgjengelig for opphold.

Faglig norm, retningslinjer og Norsk standard

Støy

I M-128/2014 "Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" står det at i områder med støyutfordringer skal tiltakshaver ha spesielt fokus på å sikre støyfølsomme rom (stue og soverom) mot stille side av bebyggelsen. Her står det også (s 61) at innglassede uterom kan brukes som støyskjerming for fasade med rom for støyfølsom bruk. Dette kan da være en løsning der det er helt umulig å sikre tilfredsstillende lydnivå på annen måte.

I forslag til revidert T-1442 er tilgang til stille side et av hovedkriteriene for å redusere støyplage og helseplage i befolkningen. Det er viktig at man sikrer boligen mulighet til å åpne vindu og å etablere soverom med åpningsvindu mot stille side. I forslaget står det at man bl.a. ved planløsning skal sikre at kvalitetskravene om stille side kan tilfredsstilles og at ved høyt støynivå skal det være høy terskel for å planlegges boenheter uten stille side.

Dersom det må aksepteres enkelte boliger med kun tilgang til dempet fasade (dvs stille side etableres ved fysiske tiltak på bolig) vurderes dette som et kvalitetstap som må oppveies av bedre tilgang til sol og lys, utsikt, større uteoppholdsarealer, felles innearealer eller andre tiltak som fremmer trivsel og helse.

Ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger

Det er satt inn bestemmelsen (§4.2.5) om at det ikke tillates ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Uteoppholdsareal og torg

I KPA § 30.4 står det at minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke og oppholdsareal, og retningslinjene til bestemmelsen sier:

“Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol -, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon”.

KPA stiller krav om at uterommet i utgangspunktet skal være på bakkeplan for å øke tilgjengeligheten til uterommet og at det ikke blir for “privat” og at man ikke trenger nøkkel for å kunne bruke det.

Kommunelegens vurdering

Regjeringen forventer at kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen. I tillegg forventer regjeringen at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.

Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes. Sosiale og helsemessige utfordringer knyttet til fortetting kan løses gjennom god planlegging. Derfor er det sentralt at folkehelse ivaretas i planleggingen av våre byer og tettsteder.

Støy

Jf. Folkehelseinstituttet utsettes mange mennesker i Norge for støy. Antall støyutsatte har økt. Problemene knyttet til støy i bomiljøet er størst i tett befolkede områder, mens de som bor i spredtbygde strøk er minst plaget. Fortetting og urbanisering skaper utfordringer, spesielt når boliger etableres i områder med mye trafikkstøy og luftforurensning, slik som i områder med kollektivknutepunkter og mye trafikk. Boligbygging i såkalte avvikssoner (avvik fra anbefalte støygrenser i T-1442) anses som helsemessig problematisk. Det er behov for mer kunnskap og økt bevissthet for å komme frem til helhetlige og gode løsninger.

Planforslaget ivaretar ingen kompenserende tiltak, men foreslår tvert om boliger plassert med hovedvekt mot nord eller øst og mindre uterom enn hva KPA krever.

Trondheim kommune har sammen med statsforvalteren (tidl Fylkesmannen) blitt enige om å skjerpe kravene til plassering av soverom for boliger med støynivå i øvre del av gul støysone (over 60 dB) slik at minst ett soverom plasseres mot stille side.

Tiltakshaver har ikke ved planløsningen tatt hensyn til støysituasjonen, og har valgt å legge boliger ensidige mot støysiden for å få flest mulig boliger og unngå svalgangsløsninger. Tidligere planløsning med gjennomgående boliger hadde gode muligheter for å ivareta bokvaliteten. Helt innglasset balkong vil kun gi luftemulighet mot et drivhus og vurderes ikke som å gi akseptabel bokvalitet. Dette er ikke akseptert som en god løsning for å sikre stille side tidligere i kommunen. Man har kun akseptert delvis innglasset balkong i gul støysone for å sikre luftevindu for soverom mot stille side. (I revidert T-1442 vil dette beskrives som "dempet side", med lavere kvalitetsvurdering enn en "stille side" som etableres uten skjermende tiltak).

Støyberegningene viser at mange boliger har støynivåer helt i grenseland mellom gul og rød støysone (65 dB), men planløsningen har ikke ivaretatt dette ved plassering av spesielt soverom mot stille side. Boliger er vist med fasade kun mot støysiden, og tiltakshaver foreslår at stille side kan etableres med innglassing. Dette gir boliger som ikke har mulighet til å lufte for å få inn friskluft uten at støyen blir plagsom. Kommunelegens vurdering er at helt innglasset balkong ikke vil gi god bokvalitet for boliger.

Innglasset balkong for å ivareta stille side for boliger i gul støysone vurderes ikke som akseptabel løsning.

Ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger

En kunnskapsoversikt laget av Fafo på oppdrag av Helsedirektoratet (2011) peker på flere forhold ved boligen og bomiljøet som påvirker helsen, slik som dårlig inneklime, trangboddhet og ytre forurensing. Det er en risikofaktor for den fysiske helsen å bo i områder med luftforurensning og støy. Bolig kan påvirke vår psykiske og fysiske helse på mange måter; det kan være forhold ved selve boligen, slik som inneklime, slitasje, trangboddhet og hvorvidt man eier eller leier bolig.

Forslagsstiller har lagt inn bestemmelsen fra KPA om at det ikke tillates ensidig belyste boliger mot nord eller øst.

Det er i planforslaget likevel tegnet mange boliger med hovedsakelig fasade mot nord eller øst. Tiltakshaver viser her til at disse boligene har inntrukket balkong med en balkongdør som vender mot annen himmelretning, og mener dette ivaretar at boligen blir vendt i to retninger.

Denne løsningen vurderes ikke som tilfredsstillende, da boligene vil få lite dagslysinnslipp via en balkongdør i en inntrukket balkong under overliggende balkong. Disse boligene vil få svært lite solinnfall i rommene eller på balkongen.

Hovedargumentet for å ikke tillate ensidige vendte boliger mot nord eller øst, er å sikre tilstrekkelig dagslysinnsfall i boligen. I noen prosjekter har kommunen akseptert noen få ensidig boliger, men da skal disse boligene ha kompensierende kvaliteter i form av store glassflater og godt utsyn. I dette prosjektet er det foreslått mange ensidige vendte boliger

uten at det er begrunnet hvorfor det ikke er mulig å sikre bedre bokkvalitet eller skissert noen kompensierende tiltak.

Boliger mot nord eller øst med dårlige lysforhold/solforhold anbefales ikke.

Uteoppholdsareal og torg

Forhold ved bomiljø og nabolag påvirker helse og trivsel – slik som beboersammensetning, stabilitet i nabolaget, og trygg tilgang til rekreasjonsarealer og møteplasser.

Sammenhengene er imidlertid komplekse og årsakspilene kan gå begge veier. Å legge til rette for gode bomiljøer kan kompensere for en ellers lav ressursituasjon i en familie, og bidra til å redusere sosiale helseforskjeller. En [litteraturstudie av internasjonal, nordisk og norsk forskning på forholdet mellom bolig og folkehelse](#) viser at både den fysiske og mentale helsen blir påvirket av kvaliteten på boligen og boområdet. Det anses spesielt viktig å sikre at det bygges boliger med god bokkvalitet for å hindre utvikling av marginaliserte grupper.

Det reguleres 30m² uterom per 100 m² BRA. Dette er ikke i samsvar med KPA som krever 50m² for ytre sone, men i samsvar med regulering i andre senterområder.

Det står i bestemmelse §4.1.7 at “minimum halvparten av dette skal anlegges på terreng, takterrasse og /eller dekke over parkeringsanlegg/næringsareal og være felles for boligene i planområdet”. Dette er ikke i tråd med KPA-bestemmelsen.

Det opplyses i saken at eksisterende torgareal reduseres med 1/3 for å gi rom for ny bebyggelse og felles uterom for ny bebyggelse. Det er svært uheldig at offentlig tilgjengelig torg reduseres til fordel for privatiserte uterom. I senterområder vurderes det som svært viktig å sikre arealer til sosiale møteplasser.

Kommunelegens konklusjon

Planforslaget bør ikke legges ut på høring da det ikke ivaretar KPA-bestemmelser for å sikre folkehelsen. Det fremkommer ikke at planen ivaretar folkehelsen gjennom helhetlige og gode løsninger for å sikre god bokkvalitet og gode bomiljø. Det planlegges ensidige boliger mot støysonen, uten mulighet til å sikre et luftevindu på soverom mot stille side. De tekniske løsninger som foreslås av forslagsstiller vil skape presedens for andre utbyggingsprosjekter i Trondheim, noe som over tid vil gi dårligere bokkvalitet.

Silje Nilsen
Overlege/Medisinsk faglig rådgiver
Miljøenheten Trondheim kommune

22.01.21