



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

ARC Arkitekter AS
Vestre Kanalkai 20

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Sigrid T-S Gilleberg

Vår ref.
17/43681-2 (21861/18)
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

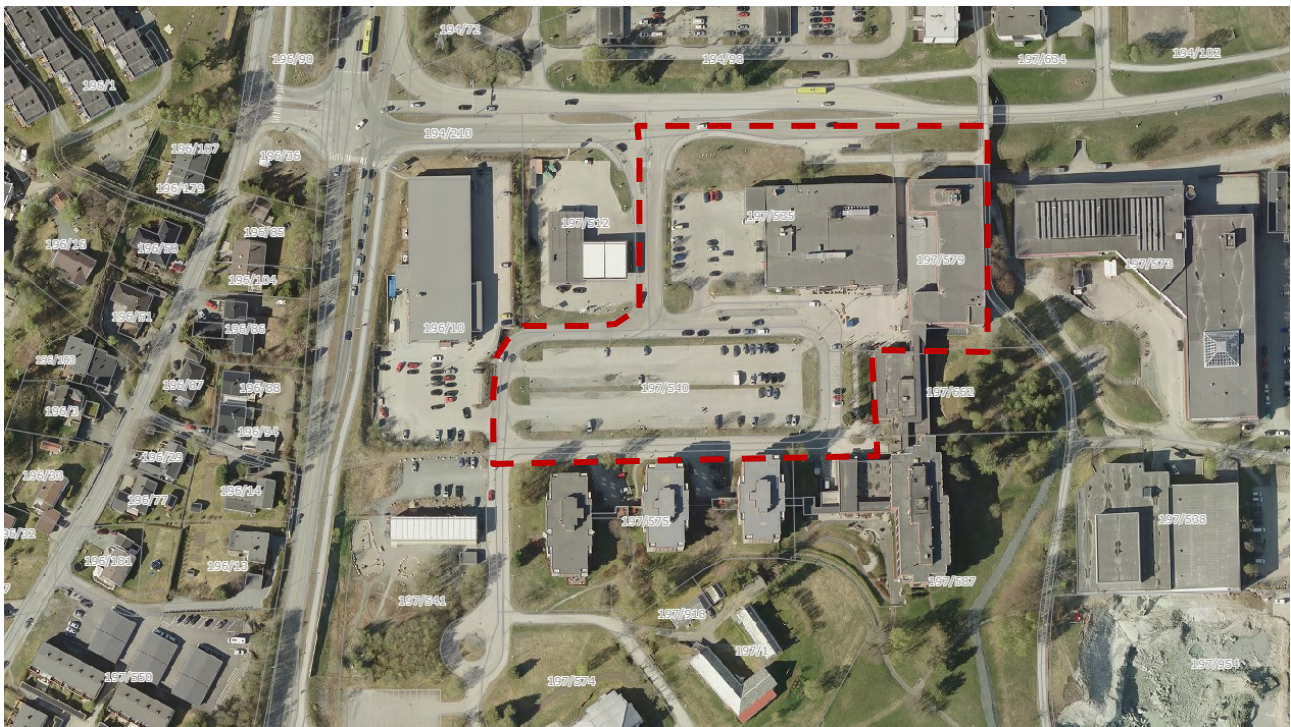
Dato
23.02.2018

Saupstad nærsenter, detaljregulering

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale sendt til Byplankontoret 14.12.2017 og til møte med kommunen 11.12.2017 og 5.1.2018 samt oppstartsmøte 2.februar 2018. Planarbeidet gjelder en del av Saupstad lokale sentrum. Avgrensningen på kartet viser arealet som utredes, men endelig planområde forventes å bli noe mindre.



Planens navn er Reier Søbstats veg 12 m.fl. gnr/bnr 197/535, 540, 579 og 662

Plankonsulent er ARC arkitekter ved Kjersti Hilde og Arild Halsøy.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkets gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

ARC Arkitekter AS, Vestre Kanalkai 20, 7010 Trondheim. Tel: 73 99 12 20
E- post: Arild@arcarkitekter.no og Kjersti@arcarkitekter.no

Forslagstiller er Nærserter AS ved Halvor A. Krafft.
Oscarsgt. 53-55, 0258 Oslo, mobil: 90 06 46 21
E-post: halvora@naersenter.no

I tillegg deltok Roger Kjørsvik fra Coop Midt-Norge i oppstartsmøtet. Coop vil være en sentral leietaker i det planlagte nærsenteret.

Kontaktpersoner på Byplankontoret er Sigrid T-S Gilleberg, Kjersti Myrvang og Are Øyasæter.
Kontaktperson byggesakskontoret er Selma Sahbegovic

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en etappevis oppgradering og utvikling av Saupstad Senter. Intensjonen er å tilrettelegge for en bymessig utvikling med bygging av ny dagligvarebutikk og nye lokaler for forretnings og tjenesteyting i førsteetasje med henvendelse mot torg og omliggende gater. Fra plan 2 – 5 planlegges boliger (anslagsvis 80). Eksisterende butikkbygning forutsettes revet. Planarbeidet skal legge grunnlag for å utforme gode uterom, gate- og plassrom som gir gode møteplasser, områder for lek og opphold. Planforslaget tar også sikte på å støtte opp under utviklingen av Saupstadsenteret som en del av utviklingen av Saupstad som et lokalt sentrum.



Modellbilde over er av foreslått prosjekt, oktober 2017, ARC arkitekter. Modellen illustrerer at dimensjonering av uterom og fasadenes åpenhet er viktige tema i videre arbeid.

Uteoppholdsareal

I planforslaget legges det opp til fremtidig opparbeidelse av nye og eksisterende utendørs oppholdsareal ved å flytte parkering ned i parkeringsanlegg under bakken. Dette gir et stort, solfylt og sammenhengende byrom med ulike kvaliteter, noe som øker kvaliteten på hele området. Dette arealet skal fremstå som helhetlig utformet.

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.

Den foreslåtte bebyggelsen vil bidra til en noe mer variert boligsammensetning i området. Eksisterende bygningsmasse i området tilfredsstiller i mindre grad dagens krav til tilgjengelighet. Nye boliger vil få heistilkomst, i tråd med dagens krav. Dette vil være et viktig og etterspurt tilbud for deler av befolkningen i området, da bebyggelsen vil ha nærhet til flere servicetilbud.

Byggetrinn og rekkefølgekrav

Gjennomføring planlegges i flere byggetrinn. I første fase er det ønskelig å starte med bygging av ny dagligvarebutikk mens eksisterende butikk er i drift. Når ny dagligvarebutikk er i drift, kan eksisterende butikkbygning rives og åpne for byggetrinn to. Utbygging av boligdelen vil følge utbyggingstakten til underliggende konstruksjoner.

Det foreligger flere rekkefølgekrav i gjeldende plan. Disse er generelle og lite differensierte med hensyn til hvilke tiltak som skal utløse opparbeidelsen av felles infrastruktur, parkeringskjeller, torg, lekeområder mv. Dette gjør at mye av den felles infrastrukturen i området må bæres av første utbygging og kan være forsinkende og til hinder for en fleksibel utbyggingsprosess. I planprosessen vil det vurderes en differensiering av rekkefølgekrav slik at balansen mellom utbyggingsomfang og bidrag til felles infrastruktur blir tydeligere definert. Detaljene rundt byggetrinn og rekkefølgekrav vil utredes i planprosessen.

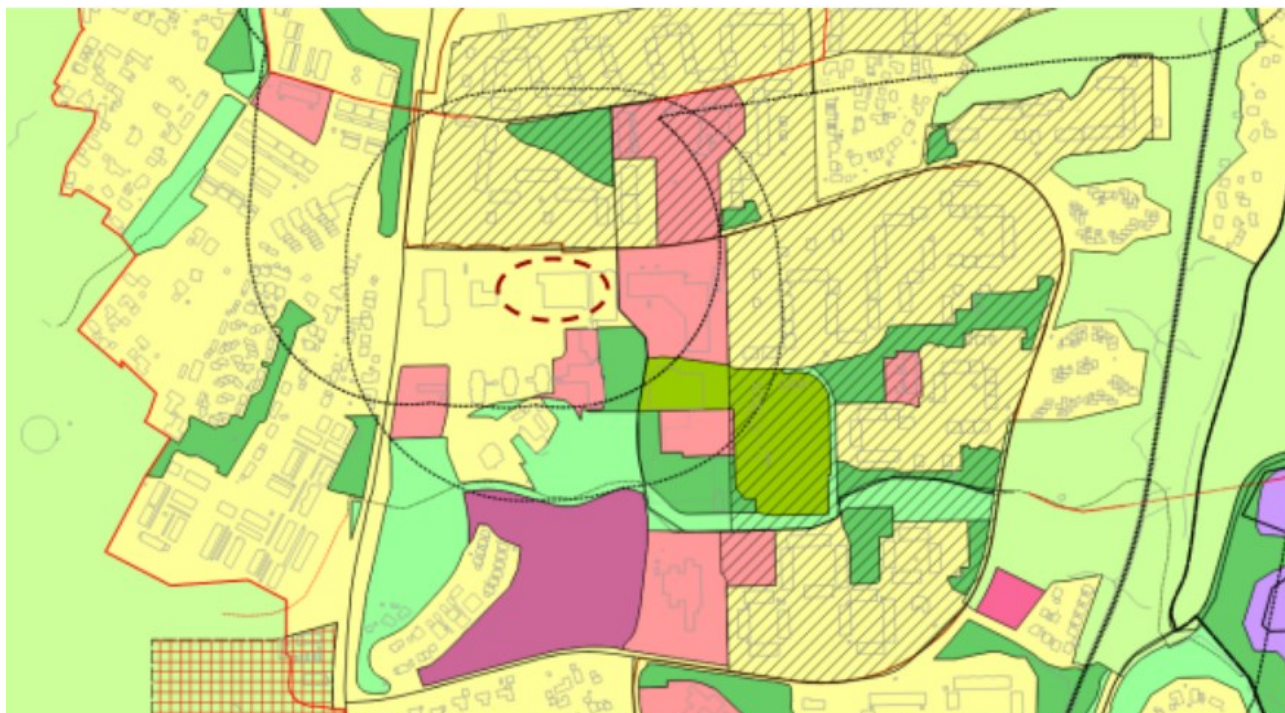
Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. I planprosessen vil ansvar og eventuelle økonomiske konsekvenser bli utredet (opparbeidelse, eierskap og drift av ny infrastruktur, veier, lekeområder, offentlige plasser mv).

Forholdet til overordnet plan

Prosjektet er stort sett i tråd med overordnet plan. Området er i kommuneplanens arealdel 2012-24 avsatt til eksisterende boligbebyggelse, som er et formål som inkluderer både eksisterende bolig og detaljhandel. Området er der også definert som et lokalsenter. Rett nord for tomten er eksisterende boligbebyggelse på motsatt side av Saupstadringen vist med hensynssone kulturmiljø.

Kommuneplanens arealdel har definert lokale sentrum i byen, og Saupstad er ett av dem. Bystyret har i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gitt føringer for hvordan byens lokale sentrum skal utvikles. Bestemmelsene er gjengitt sist i brevet, men hovedtrekkene er at lokalsentre skal planlegges helhetlig. Etablering av ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Tilgjengelighet for myke trafikkanter skal prioriteres. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, planforslaget ligger sentralt plassert i bydelen, med god nærhet til offentlig tjenesteyting og hovedveiene i området - Saupstadringen og Kongsvegen. Boligbebyggelsen nord og øst for dagens Saupstad senter ligger i en henssynssone for kulturmiljø.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av r1127ag - Saupstad senter, vedtatt 25.9.2008.

Gjeldende reguleringsplan gir rammer for hvordan sentrum på Saupstad kan utvikles med næring, boliger og offentlig tjenesteyting rundt offentlig torg og en lekeplass. Reguleringsplanen avklarer de viktigste rammene, men krever at det skal utarbeides bebyggelsesplan for felt B/F/K2 hvor nærsenteret planlegges. I dag tilsvarer en bebyggelsesplan en detaljreguleringsplan. En detaljregulering skal avklare nærmere utforming, gjennomføring og gi mulighet for medvirkning fra brukere og andre.

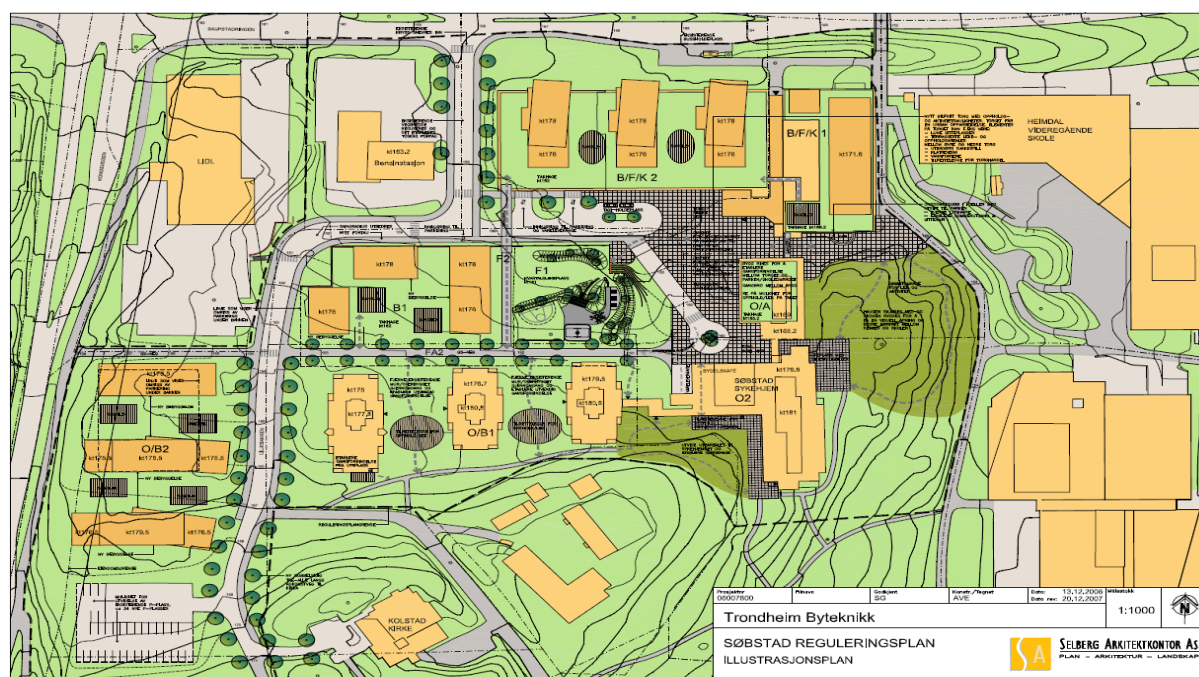
Innsendt materiale er i all hovedsak i tråd med denne. Planen er ikke i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel som har andre krav til parkering og uterom. Ny plan må forholde seg til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen er utarbeidet basert på et arealregnskap. Denne tar høyde for 80 boliger innenfor felt B/F7K2.



Sammenstilling av flyfoto og reguleringsplanen

Til arbeidet med gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet en illustrasjonsplan som viser intensjonene bak arealbruken. Det er i illustrasjonsplanen vist at kjøring til Søbstad helsehus er tenkt å foregå over regulert torg. Illustrasjonsplanen viser også at man fra torget skal ha direkte gangadkomst til et halvåpent parkeringsareal med lekeplass på taket. Torget er tenkt lagt i et øvre og nedre nivå, med terrassert oppholdsareal i mellom. Et annet viktig grep i planen er å åpne opp med fri gjennomgang mellom bibliotek og nærsteder som i dag er bygget igjen. Haugen vest for biblioteket, som er regulert til friområde, er i illustrasjonsplanen foreslått skåret ned og ryddet for bedre visuell kontakt mellom torg og senter på den ene siden og skolene på den andre.



Illustrasjonsplan til gjeldene reguleringsplan

orienterende grunnundersøkelse. Det må tas inn en bestemmelse om geoteknisk prosjektering.

Kulturminner

Planområdet grenser inn mot en hensynssone kulturmiljø i KPA:

Kolstad/Saupstad (ofte kalt "Kvitbyen") og Huseby/Flatåsen - den største samlede boligutbyggingen i Trondheim, som startet på slutten av 1960-tallet. Det opprinnelige markante helhetspreget, som var gjennomført over et meget stort område, med flere separate byggetrinn, er for en stor del fremdeles i god behold. Epokegjørende ved sin løsning av trafikken, som ble holdt helt utenfor de store, parkmessig behandlede tunene.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplankontoret anbefaler at det settes igang arbeid med reguleringsplan. Vi viser til utfyllende tilbakemelding i brev 19.12.2017 (kommunens saksnummer 17/43681-1).

Det er nylig gjennomført en omfattende reguleringsplanprosess med konsekvensutredning for ny videregående skole. Det pågår også regulering av ny barne- og ungdomsskole. Gjennom disse planprosessene har vi god kunnskap om stedet som vil kunne benyttes i en planbeskrivelse for ny bebyggelse på Saupstad.

Vi ser mye positivt i planene som er sendt inn. Planer for et nytt nærsenter på Saupstad må ta opp føringer fra kommuneplanens arealdel, som gjelder før reguleringsplanen. I denne saken er det viktig å fokusere på arkitektonisk kvalitet fordi planområdet ligger i et lokalt sentrum i kommuneplanens arealdel, med bestemmelser som skal sikre kvalitet. Kommunen ønsker å fremme økt bruk av tre gjennom arbeidet med Trebyen Trondheim, og ber forslagsstiller vurdere om dette kan være aktuelt

Bygget som er skissert avgrenser torget. Fasaden kan ved videre bearbeiding ha potensial til å danne en viktig vegg i byrommet/torget. Illustrasjonene viser at det er planer om å ivareta kravet om å åpne ut mot gamle Heimdal VGS. Mot nord har bygget derimot en lang og helt lukket fasade. Fasaden mot nord henvender seg mot Saupstadringen, bydelens hovedgate og metrobuss-stasjon og er det lokale senterets ansikt utad. Denne siden må åpnes opp med aktive fasader og flere innganger/åpninger. Det er viktig å lage et finmasket nett for gående og syklende, og vi er skeptiske til å lukke dagens åpne gjennomgang mellom torg og bussholdeplass. Selv om et senter vil ha lang åpningstid kan ikke en innendørs passasje erstatte en gate/veit som er helt åpen og tilgjengelig hele døgnet. Det kan hende det er riktig å gjøre gaten/veita noe bredere eller å trekke den lengre mot vest. Det anbefales at det i planprosessen diskuteres alternative plasseringer og utforminger av gate/veit og torg.

Utforming og grensesnitt mellom torg og lekeplass må vurderes nærmere. Vi anbefaler at det kobles inn en landskapsarkitekt i prosjektet, både fordi torg og lekeplass er særlig viktig for hvordan området vil kunne fungere som et samlingssted og sentrum i bydelen og fordi det er utfordrende høydeforhold i forhold til krav om universell utforming av området.

Vareleveringen mot nord slik den er skissert er problematisk. Den er både stor og plassert ut mot Saupstadringen og busstasjon, samt rett ved innkjøringen til det lokale senteret. Det er nødvendig å se på hvordan dette viktige området for butikkdriften kan utformes slik at det ikke fremstår som en bakside. Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis skje innendørs. Ny avkjørsel må utformes etter regler for avstand til kryss og frisikt.

Boligblokkene er i innsendte tegninger innenfor regulert høyde, men det ser ut til å være trangt mellom blokkene. Forholdet mellom høyde og bredde er i KPA anbefalt å være $B=1,5xH$. Kvaliteten på uterommet mellom blokkene må sees på videre. Blant annet stiller gjeldende reguleringsplan krav om nedtrapping mot sør - illustrasjoner til reguleringsplanen viser mer nedtrapping enn i nytt prosjekt. Hva som er ønskelig i dag må avklares i videre bearbeidelse.

Det er positivt med endring i utforming av parkeringskjeller/hus ved offentlig torg/park. Det er ikke ønskelig med synlig parkeringssokkel ut mot torg og gaterom. Det er også positivt med innganger til boligene fra gateplan. Det må vurderes å legge til samme løsning ut mot Saupstadringen.

Det er så langt ikke gjort rede for hvordan uteromskravet løses. Uteareal til boliger skal utformes i samsvar med Veileder for uterom. Uteareal på terrengnivå/tilgjengelig fra gateplan er et viktig bidrag til å gi barn og unge gode oppvekstvilkår. Uterommene må være tilgjengelig for alle, skjermes for støy og ha gode solforhold. Adkomst til boligene bør være fra inngangspartier som trekkes litt tilbake fra gata for å gi plass til en halvprivat sone. Uterom på tak over næringslokaler må ha god visuell og fysisk kontakt med bakken og være tilgjengelig med trapp/heis. Det må sees på mulighet for å etablere en utendørs trapp opp til uterommene. Lange svalgangsløsninger bør unngås eller begrenses for å unngå eller minimere innsyn til private boliger, og det bør ikke være svalganger ut mot gateløp.

Tilgjengelig boenhet/universell utforming

"Minimum 50 % av boligene skal være utformet med tilgjengelighet..." står det i gjeldende reguleringsbestemmelser. Dersom det anlegges boligbygg med 3 etasjer eller mer, vil det være krav om heis og dermed krav til tilgjengelig boenhet i alle leiligheter som er større enn 50 m². For 50 m² og mindre er det krav om at 50 % av disse skal være tilgjengelig boenhet.

Utearealer- Det bør utarbeides en kotesatt utomhusplan som viser fremkommelighet og orienterbarhet i planen. Stigningsforhold skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen bør vise en plan for ulike aktiviteter for ulike aldersgrupper og fremkommelighet og orienterbarhet frem til disse. Det skal være anlagt plass for benker langs gangveier, trukket til side for gangveien. Belysning av uterom skal følge etablert lysplan for området.

Parkeringsplanen skal vise antall HC-plasser og plassering av disse både på bakkeplan og i parkeringskjeller nær heis. Det skal være enkel orienterbarhet fra heis i bygget til de enkelte leiligheter. Planen bør vise hvor vertikal forbindelse i bygningsmassen skal ligge. Heis og trapp i umiddelbar nærhet av hverandre er et viktig element for orienterbarhet. Atkomstveg til helsehus skal være enkel orienterbar og det skal anlegges orienterbar atkomst med bruk av naturlige ledelinjer i anlegget.

I anleggsperioden skal det anlegges fremkommelig veg utenom anleggsområdet. Alternativ veg skal skiltes og anleggsområdet skal merkes, synlig også for personer med nedsatt syn. Alternativ atkomstveg skal ikke ha nivåsprang og skal ha fast dekke.

Trafikk

Området ligger i ytre sone, med krav om 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet i henhold til KPA. Trondheim kommune ønsker å redusere bruken av privatbil, til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport. Eventuelle avvik fra parkeringsnormen for bil vil vurderes og avveies mot hvordan planforslaget sannsynliggjør økt tilgjengelighet og bruk av mer miljøvennlige transportmidler. Det må vises til en total trafikksituasjon som sannsynliggjør at redusert parkeringsdekning vil være akseptabelt, og kompenserende tiltak må sannsynliggjøres i planforslaget. Sykkelparkering for beboere, gjester og kunder til butikken må vises i planen.

Gjeldende reguleringsplan definerer fremtidig løsning for gående/syklende, biler og varelevering. I planprosessen vil alternative løsninger for trafikksituasjonen være en viktig del av utredningen. Særlig vil avveiningen mellom funksjonelle løsninger for vare- og personbiltrafikk og hensynet til myke trafikanter være sentral. Løsning for kjøreatkomst, varelevering mv. vil være en sentral del av utredningsarbeidet i planprosessen.

Trafikkanalyser som må utarbeides som en del av planforslaget:

- Området må ha en ryddig struktur for bevegelsesmønster i området, og separering av trafikantgrupper. Her er det viktig å sikre gode ganglinjer.
- Analyse av gangmønster og bevegelsesmønster
- Her er det behov for en viss parkeringsdekning for å unngå letekjøring.
- Det må gjøres turproduksjonsberegning og kryssberegning, både mot Saupstadringsen og Kongsvegen. I en trafikkanalyse må også grønne reiser inngå.

Sykkel og gange:

Det er viktig å ivareta snarveger/passasjer for gående og syklende. Det anbefales ikke å bygge igjen gangpassasje mot Saupstadringsen og bussholdeplassen. Det må unngås løsninger som blander gående og syklende med varelevering.

Kollektivtilbud

Det er positivt med økt passasjergrunnlag for kollektivtrafikken. Det må være lett å komme fra bussholdeplass til og fra senteret.

Renovasjon

Eksisterende boliger på sørsiden har i dag renovasjonshåndtering fra Reier Søbstdals veg (regulert gangveg i gjeldene plan).

Adkomst

Kømagasinering for inn- og utkjøring til P-kjeller må finnes på egen tomt. Nedkjøring til P-kjeller bør derfor trekkes lenger inn på tomta vekk fra avkjørselen mot Saupstadringsen. Det må være kjørbar atkomst til alle hovedinnganger.

Vegplan/geomteriplan

Det må lages vegplan som viser stigning på ramper. Det må reguleres inn sikttrekanter i alle avkjørsler og ved utkjøring fra parkeringshus.

Renovasjon:

Kommuneplanens arealdel § 25.3 stiller krav om mobilt avfallssug ved etablering av 50-300 boliger.

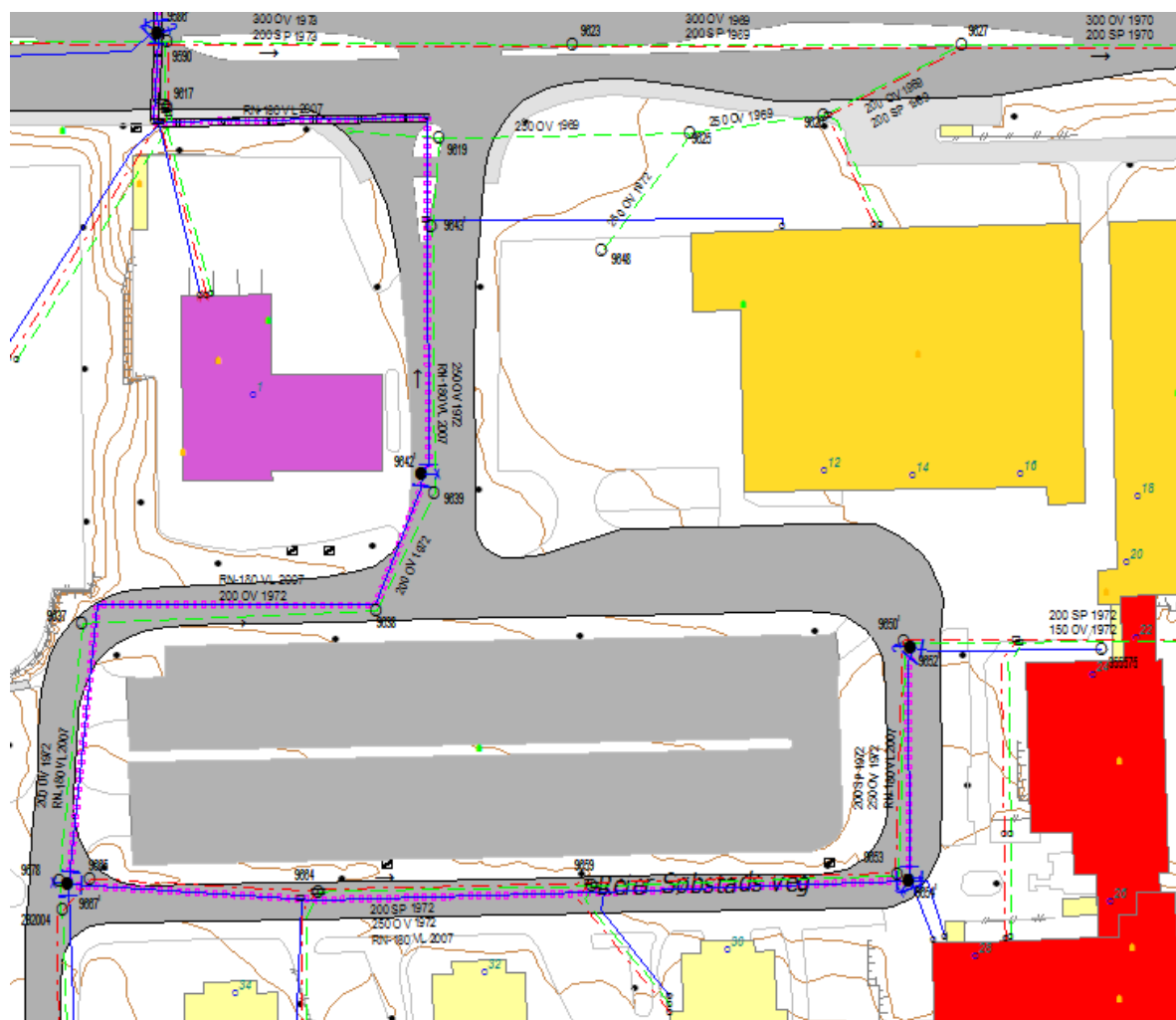
Gjeldende reguleringsplan stiller følgende krav til avfallshåndtering:

- Sammen med byggesøknad skal det innsendes plan for avfallshåndtering
 - Sjøppelanlegg skal integreres i bebyggelsen eller etableres under terreng.
 - Sjøppelinnkast skal tilfredsstillere prinsippene for tilgjengelighet for alle.
- Renovasjon – det bør tas høyde for fremtidig bolig-tall ved dimensjonering av avfalls-løsning.
 - Løsning må utarbeides etter kommunens norm for avfallshåndtering og universell utforming
 - For næring skal avfallshåndteringen løses innomhus.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og prosjektet skal kobles til fjernvarmenettet.

Vann- og avløp:



Kartutsnitt av ledningskart

Eksisterende ledninger:

Vannledning fra Saupstadringen og inn i parkeringsplass/tunområdet er en renovert 180 mm fra 2007. I samme trasé ligger spillvann og overvann fra 1972. Se kartutsnitt av ledningskartet.

Tilknytning vannforsyning:

Alternativt VK 9652 ved senteret, eller ledning / VK 9642 ved bensinstasjon.

Kapasitet brannvann:

Vannforsyning til sprinkleranlegg må vurderes spesielt i hvert tilfelle. Rådgiver for brann skal ta stilling til hva som skal være krav til slokkevann for den aktuelle bebyggelsen. Vår vurdering er at dette er regnet som "annen bebyggelse" og har krav til slokkevann som er 50 l/s.

Tilgjengelig slokkevann fra kommunens vannforsyningsnett:

VK 9642: 50,6 l/s

VK 9652: 42,1 l/s

Dersom krav til slokkevann blir høyere enn det som er tilgjengelig, må forsyning av vann til brannsløkking vurderes nærmere i samråd med Trondheim kommune v/Kommunalteknikk. Dersom tiltak iht. reguleringsplanen utløser behov for forsterking av vannforsyningen, må behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig brannvannsforsyning synliggjøres som rekkefølgebestemmelse. Utbygger må i utgangspunktet svare for kostnadene forbudet med nødvendige tiltak. I tilfeller der Trondheim kommune allerede har planer om å gjøre tiltak på VA-nettet, kan kostnadsdeling diskuteres.

Tilknytning spillvann:

SP 200 mot Saupstadringen eller SP 200 mot Heimdal Videregående.

Tilknytning og håndtering overvann:

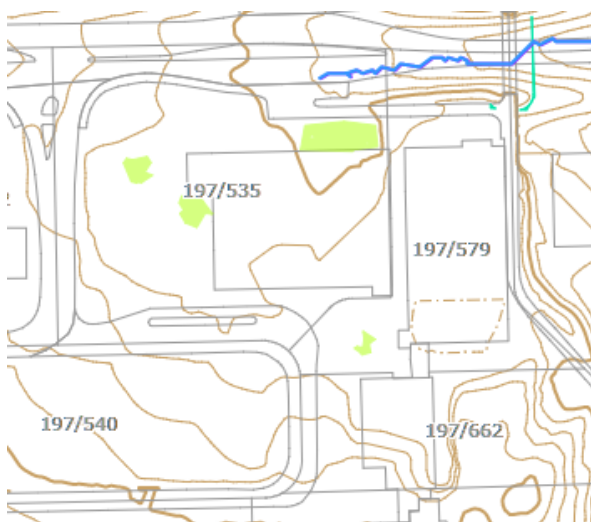
Tilknytning: OV 250 mot Saupstadringen eller OV 250 mot Heimdal Videregående.

Håndtering: Overvann må fordrøyes jf krav i Trondheim kommunes VA-norm

(<http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-5-Beregning-av-overvannsmengde.pdf>).

Registrerte bekker/flomveger og områder med oppstuvning av overvann:

Tiltaket ligger i/nær registrert flomveg/område med fare for oppstuvning av overvann. Dette må tas hensyn til i videre planlegging. Flomveg er vist med blå strek og område med fare for oppstuvning av overvann er vist med grønn markering.



VA-plan:

Det må lages en overordnet VA-plan som følger reguleringsplanen til behandling (<http://132522-www.web.tornado-node.net/wp-content/uploads/2016/05/Vedlegg-13-Krav-til-innhold-i-overordnet-VA-plan.pdf>).

Bestemmelser:

Det foreslås at følgende krav innarbeides i bestemmelsene:

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Ved eventuell oppdeling av felt i utbyggingsetapper, gjelder følgende:

- *først skal det foreligge godkjent forprosjekt for vann og avløp for hele området,*
- *deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis rammetillatelse*

Rekkefølgekrav - utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale:

Når det gjelder bygging av offentlig regulerte samferdselsanlegg og friområder, offentlig renovasjonsanlegg samt offentlige vann- og avløpsledninger, forventer kommunen at det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Utbyggingsavtalen skal strukturere gjennomføringen av den vedtatte reguleringsplanen, slik at offentlig teknisk og grønn infrastruktur foreligger til riktig tid og til riktig kvalitet slik planens rekkefølgekrav forutsetter. Utgangspunktet er at utbygger bygger og bekoster de offentlige anleggene, innenfor rammene av hvilke kostnader som lovlig kan veltes over på utbygger, jf. pbl. § 17-3, 3. ledd. Dette må vurderes konkret i hvert tilfelle. Der det er flere utbyggere, er det vanlig å fordele kostnadene forholdsmessig mellom dem.

I gjeldende reguleringsplan er det angitt relativt generelle rekkefølgekrav som kan utdypes eller endres i en ny reguleringsplan. De fleste rekkefølgekravene angir ikke nærmere hvilke byggeområder som har ansvar for hvilken opparbeidelse. I utgangspunktet kreves alt opparbeidet av første tiltak (brukstillatelse eller ferdigattest). I en ny reguleringsplanprosess kan dette defineres nærmere og avgrenses/begrenses dersom det er naturlig. Det er angitt følgende bestemmelser med rekkefølgekrav i planen (se bestemmelsene for opprinnelig form og inndeling):

Offentlig trafikkareal:

- Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med arealplan godkjent av kommunen.

- Torgarealet utformes med fokus på ulike brukergrupper. Arealene skal benyttes både som oppholdsareal og fotgjengerareal.
- Atkomstveg til helsehus over torg skal utformes i samsvar med øvrig opparbeidelse av torg. Atkomst skal skje på fotgjengeres premisser.
- Felles avkjørsel ((FA1) er felles for B/F/K1, B/F/K2, O og O2.
- Offentlig kjøreveger og gangveger skal være opparbeidet iht. godkjent plan før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet gis.
- Offentlig torg skal være opparbeidet iht. godkjent plan og trappeoppgang skal være revet før brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B/F/K1 og B/F/K2 gis.

Kommentar: Opparbeidelse av offentlige trafikkområder innebærer en [teknisk godkjenning](#) av kommunalteknikk. Dette er erfaringsvis en prosess som kan ta noe tid, og det kan være lurt å ta kontakt med kommunalteknikk tidlig. Normtegninger for krav til opparbeidelse er tilgjengelig på kommunens sider. Hvilke områder som skal opparbeides avklares nærmere i planprosessen.

Utearealer, felles lekeareal, park

- Utomhusplanen skal være godkjent før brukstillatelse gis.
- Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.
- Felles kvartalslekeplass F1 skal være felles for område B1, O/ B2, B/F/K1, B/F/K2, og skal knyttes sammen slik at alle beboere i disse felt har adkomst.
- Fellesområder med kvartalslekeplass/uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ferdigattest gis for byggeområdene området er felles for.
- Offentlig park, bortsett fra areal i syd rundt parkeringsplass for kirke, skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet gis.
- Gjennomgang mellom og felles entré til B/F/K1 og B/F/K2 skal opparbeides samtidig med andre byggetiltak for de nevnte eiendommene.

Parkering

- Tilfredsstillende parkeringskapasitet iht. godkjent parkeringsplan skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for hvert byggetrinn. Det må dokumenteres tilgjengelighet til plassene.

Støy

- Plan for støybeskyttelse skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse og skjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
- Plan for støybeskyttelse av omgivelsene mot anleggsstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge og godkjennes samtidig med søknad om byggetiltak.

Anleggsplan

- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en anleggsplan som er godkjent av Trondheim kommune.

Skolekapasitet

- Det skal ikke gis tillatelse til tiltak i planområdet før det er sikret tilstrekkelig skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge med søknad om tiltak.

Nettstasjon

- Før det gis igangsettingstillatelse må plassering av eventuell nettstasjon avklares i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft.

KPA - de viktigste bestemmelsene som gir føringer for planarbeidet:

§ 39.1 Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og **planlegges helhetlig**. Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til **god og helhetlig stedsutvikling**, samt bidra til å bygge opp under **områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur**. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

§ 39.2 Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og **offentlig torg eller park**. Lokalsentre skal **samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner**. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet. Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og **god tilknytning til kollektivtransport**. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på **trafiksikkerhet** i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. **Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer**. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal **utformes med utadrettet fasade** og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

§ 39.4 Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:
Saupstad 6500 m². Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan. For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnet i det lokale omland.

§ 25.4 **Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus**. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 25.3 Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet (50-300 boliger):
Mobilt avfallssug

§ 27.4 I områder over 1,5 dekar vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på **minimum 6 boliger per dekar**.

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde. Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, minimumskrav til samlet uterom ytre sone. Grunnlag per 100 m² BRA boligformål eller boenhet: 50 m²

§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

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.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangvei. Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafiksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

Tilgjengelig kunnskapsgrunnlag og utredninger

Kommunen har planer og lokalkunnskap vi ønsker å dele i forbindelse med utviklingen av et godt nærsenter på Saupstad:

- Rapport om eldres situasjon på Saupstad
- Scenarioer for utvikling utarbeidet av Byplankontoret 2016
- Strategisk plan for uterom
- Pågående arbeid med kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt
- Fantastic Kolstad
- Det er nylig gjennomført en omfattende reguleringsplanprosess med konsekvensutredning for ny videregående skole. Det pågår også regulering av ny barne- og ungdomsskole. Gjennom disse planprosessene har vi god kunnskap om stedet som vil kunne benyttes i en planbeskrivelse for nytt nærsenter.
- Arbeid gjort i programmet for [områdeløft Saupstad Kolstad](#).

Kommunen har utarbeidet en [arkitekturpolitikk og byformveileder](#) som er vedlegg til kommuneplanens arealdel. Den gjennomgår en rekke gode grep som er relevante for denne planen. Vi trekker spesielt frem punkt 5.5 "Gode forbindelser for gående og syklende". Der står det: Trondheim skal være en by der bystrukturen er utformet slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Utforming for fotgjengere og syklister har avstander stor betydning. Korte avstander og muligheter for å få gjort ærender på vegen, er avgjørende for at bærekraftige transportformer skal bli attraktive. Også kapittel 5.6 er av spesiell interesse: bymessige sentrumsområder og hovedårer. Saupstadringen, rett utenfor Saupstad senter er i veilederen identifisert som en hovedåre som også er kollektivåre. Hovedårene skal i henhold til veilederen forsterkes. Hovedårene er bydelenes ansikt utad. Fordi hovedårene har flest passerende, er det best kundegrunnlag for handel og service i disse gatene. Vi vil gjerne diskutere de ulike prinsippene for dette sett opp mot mulighetene vi har på Saupstad.

Kommunen ved SLT-koordinator Even Ytterhus kan om dere ønsker det bistå med råd for hvordan et nytt nærsenter kan utformes slik at det blir et sted som føles trygt både i og utenom senterets åpningstider. Det finnes en veileder for kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser som kan være relevant for dette arbeidet. Se veilederen her:

<http://kriminalitetsforebygging.no/dokumenter/tryggere-naermiljoer/>

Boligene som planlegges vil i henhold til kommunens støysonekart ligge i gul støysone. Det må derfor utarbeides en støyrapport som viser hvordan boligene må utformes for å kunne ha en stille side og at uterom ikke blir støyutsatt.

Forhold som må avklares i den videre prosessen:

I den videre prosessen må eierskapet til torget avklares. Deler av torget som er regulert er i privat eie, deler er i kommunal eie. Det må naturligvis opparbeides som et helhetlig torg og driften bør være lik for hele torget. Det må også sees på en god løsning for å skape en romslig forbindelse mellom torget og gamle Heimdal videregående skole.

Gjeldende plan har lagt opp til at kjøringen til Søbstad helsehus skal skje på tvers av torget. I dag vurderer vi det slik at ny adkomst til helse- og velferdssenter og trygdeboligene ikke bør legges beslag på arealene innenfor torget. Det må heller sees på en løsning som benytter dagens kjøreadkomst til helsehuset.

Gjeldende reguleringsplan viser hvordan hele området skal utvikles, blant annet med felles parkeringsanlegg under nye boliger (B1) og felles uteområde for boligene på dekke over denne parkeringskjelleren. Dersom det ikke bygges noen parkeringskjeller på kort sikt, må det gjøres rede for parkeringssituasjonen i midlertidig situasjon. Det må også gjøres rede for når man tenker å åpne opp mot gamle Heimdal videregående skole.

Det må gjøres rede for omfanget av planlagt næringsareal. I KPA tillates det i utgangspunktet å utvikle 6500 kvm næringsareal innenfor Saupstad lokale senter. Det må gjøres rede for hvor mye forretning og tjenesteyting som er der i dag. Kommunen kan bistå i dette arbeidet. Forslagsstiller må gjøre rede for hvor mye areal som er tenkt brukt til forretning og tjenesteyting.

Medvirkning

Det er mange brukergrupper som har interesse av planen og som har stor kunnskap om bruken av området i dag. Involvering av gruppene vil bidra til et vellykket prosjekt. Disse brukergruppene bør få direkte informasjon om arbeidet som er startet opp. Trondheim kommune kan bistå i denne prosessen (områdeløft saupstad/Kolstad) De vil kunne gi konkrete innspill på problemstillinger det er viktig å ta tak i, blant annet uterom, ganglinjer og tiltak som vil fremme opplevelse av trygghet og trivsel.

Fysisk modell

Byplankontoret mener at en fysisk modell vil ha stor betydning når størrelse på uterom og sammenhenger skal utforskes i planprosessen. En fysisk modell vil også være nyttig i brukermedvirkningsprosesser.

Digital medvirkning og informasjon

Saupstad.no er en informasjonskanal kommunen bruker på facebook. Her kan det med fordel informeres om planarbeidet og stilles åpne spørsmål.

Møter med befolkningen

Følgende arena anbefales brukt for medvirkningsprosesser i planarbeidet:

- Ungdomsrådet på Saupstad Kolstad må involveres. De har møte den 26.2.2018
- Midt i blinken, pensjonistforeningen (har møte hver mandag)
- Borettslagsforum

- Felles møte for lag og foreninger i regi av områdeløft
- Eventuelt enheter/tjenester på senteret
- Eventuelt møte med Moskeen.

Krav til komplett planmateriale

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

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/>

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet. Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 19.400 m² T-BRA innenfor felt B/F/K2. Nåværende skisser gir et areal på ca. 17.315,- m² BRA.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

I denne saken er det særlig viktig å utrede

- *Støyforhold*
- *Brannvannsdekning*
- *Trafikkanalyse/turproduksjon*
- *Mønster for gående*
- *Trafikkforhold*

Trondheim kommune inngikk 12.2.2016 bymiljøavtale med staten og Sør-Trøndelag fylkeskommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Det er utført barnetråkkregistreringer i området. Disse viser at barn opplever det som utrygt å ferdes i og forbi det lokale sentrum på Saupstad.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Området er støyutsatt for støy og støy fra nærliggende veganlegg.
- Det kan være fare for ulykker i anleggsperioden som følge av redusert fremkommelighet for myke trafikanter.
- Trafikksikkerhet et aktuelt tema, med risiko for ulykke ri av- og påkjørsler og ulykke rmed gående og syklende. Statistikk viser at frekvens og alvorlighetsgrad i dette området er svært liten, samtidig som vi vet at innbyggere i området føler seg utrygge i trafikken.

- Det kan være behov for en ny nettstasjon som følge av utbyggingen.
- Planområdet ligger i nærheten av hensynssone for kulturminner 5.3 Kolstad /Saupstad i kommuneplanens arealdel, men berører ikke dette direkte. Det er likevel viktig å ha dette naboskapet med i vurderingene som gjøres slik at kulturminneverdiene ikke reduseres.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her:

<https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10->

[byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-bytutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf)

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget. I oppstartsmøtet ble det avtalt at det skal utarbeides minimum tre ulike alternative løsninger som grunnlag for videre arbeid med utgangspunkt i to hovedløsninger:

- Åpen gangpassasje som i dag, eventuelt kombinert med plassutvidelse
- Lukket gangpassasje gjennom planlagt nytt nærsenter (stengt på natten)

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers fristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Det skal gjøres fratrukk i gebyret for offentlig areal som reguleres i planen dersom dette ikke er nødvendig for å løse planens hensikt, det vil si om de medtas for å løse andre behov enn det bygging av et nytt nærsenter utløser. Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
byplanlegger, landskapsarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Adresseliste for samrådsparter

Kopi med vedlegg:

Trøndelag fylkeskommune

Fylkesmannen i Trøndelag