



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Rett Hjem Arkitekter AS  
Brøsetvegen 164E

N-7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Sigrid Gilleberg

Vår ref.  
20/93  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
29.01.2021

## **Reier Søbstds veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., detaljregulering, mottatt komplett forslag til plansak Saupstad lokale sentrum**

Byplankontoret mottok 22.12.2020 revidert planforslag for Reier Søbstds veg 12 m.fl.

Vi har gjennomgått materialet, og gir her vår tilbakemelding. Vi tar forbehold om at vi ikke har fanget opp alle nyanser og sammenhenger og ser det som hensiktsmessig å ha et møte når dere har mottatt og gjennomgått dette brevet, slik at eventuelle misforståelser kan rettes opp.

Det innsendte planmaterialet tilfredsstillers ikke formelle krav til komplett materiale. Det mangler:

- Planforslaget må suppleres med uteromsregnskap beregnet i henhold til Trondheim kommunes uteromsveileder. I beregningen skal tillatt BRA boligformål legges til grunn (ikke BRA-S). Innglassede balkonger regnes ikke som uterom og skal ikke medtas i arealregnskapet.
- Støyrapporten viser punktmarkering på 65 dB som gul støysone, som i henhold til forskrift T-1442 er rød støysone. Støyrapporten må oppdateres med en klargjøring av dette.
- Det er ikke samsvar i materialet. Plankart og bestemmelser åpner opp for mer bebyggelse enn det som er illustrert. Illustrasjonsprosjekt skal vise maks tillatt utnyttelse, både høyde og utnyttelse (maks BRA). Byggegrenser og byggehøyde i plankartet skal settes slik at det er sikret at maksimale virkninger er utredet (sol- og skygge, nær- og fjernvirkninger). Tekniske rom på tak kan gi betydelige skyggeeffekter og må også illustreres.

Forslaget kan ikke behandles ferdig før det er supplert. Behandlingsfristen stoppes til vi mottar supplert planmateriale. Det påløp 11 dager saksbehandlingstid i februar 2020, og det gjenstår nå 35 dager (per. 29.1.2021). Det er også andre uklarheter vi ønsker svar på, dette er beskrevet videre i brevet.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byplankontoret  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 942110464

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)

Internettadresse:

**Kort om utviklingen i planarbeidet:**

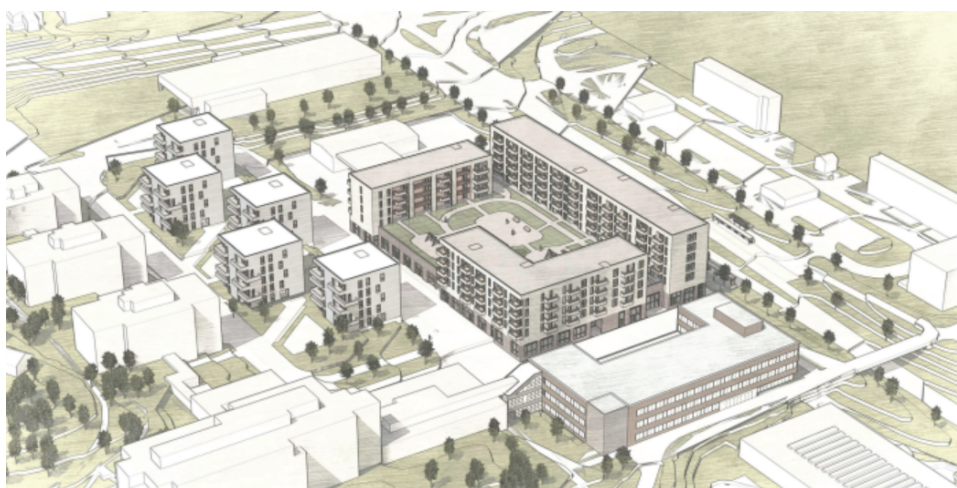
Ettersom det har vært skifte av plankonsulent og forslagsstiller i løpet av planprosessen starter vi denne gjennomgangen med en kort oppsummering av utviklingen i planarbeidet:

Planprosessen startet opp i februar 2018, med ARC arkitekter og Nærserter AS som plankonsulent og forslagsstiller. I oppstartsmøtet ble det vist planer som i stor grad var i samsvar med gjeldende plan. Intensjonen var å bygge etter overordnede rammer i gjeldende plan. Gjeldende plan stilte krav om detaljregulering (etter gammel plan- og bygningslov).



*Illustrasjon fra oppstartsmøtet februar 2018, illustrasjon v/ARC arkitekter*

Komplett planforslag ble sendt inn første gang i februar 2020, av ARC arkitekter. Bebyggelsesstrukturen var noe endret etter oppstartsmøtet: bebyggelsen i midtfeltet var spredd mer jevnt i form av fem mindre leilighetsbygg, og boligbebyggelsen over handelsarealet i nord var organisert i tun heller enn parallelle blokker som ble vist ved oppstart. Planforslaget hadde mangler (spesielt knyttet til trafikksikkerhet og mangel på uterom) og måtte bearbeides før offentlig ettersyn.



*Illustrasjon fra komplett planforslag februar 2020, illustrasjon v/ARC arkitekter*

Planarbeidet lå deretter i bero frem til sommeren 2020 da dere, Rett hjem arkitekter og Rett hjem bolig overtok planarbeidet. Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av tilbakemeldinger fra februar 2020 og tilpasset ønsket gjennomføring. Foreslått BRA boliger ble økt med 6.500 m<sup>2</sup> fra 14.500m<sup>2</sup> BRA bolig (minimum 150 boliger) til 21.000 BRA (minimum 240 boliger).



Illustrasjon fra komplett planforslag desember 2020, illustrasjon v/Rett hjem arkitekter

### **Komplett planforslag 22.12.2020 – tilbakemelding**

Planforslaget gjelder utbygging i Saupstad lokale sentrum. Utvikling av lokale sentrum er viktige for ønsket byutviklingen i Trondheim. Her skal det legges til rette for både nye beboere og gode tilbud innen tjenester og handel for byens innbyggere. Gode møteplasser i form av attraktive byrom er et viktig virkemiddel for å nå kommunens samfunns mål. Det er derfor av stor viktighet at planlagte utbygginger i Saupstad lokale sentrum også bidrar til en kvalitetsmessig god utvikling av bydelens sentrum.

Byplankontoret ønsker å legge et planforslag ut til offentlig ettersyn, men vi mener det må gjøres endringer før det kan anbefales. Videre følger vår vurdering av planforslaget med redegjørelse for endringene vi ber om:

#### Om planområdet

Saupstad-Kolstad er en bydel som både har mange kvaliteter og noen utfordringer. Vi startet prosessen med dere i sommer med møte og en felles befarings i bydelen, hvor vi fortalte om arbeidet som er gjort gjennom program for områdeløft. Bydelen skårer lavt på mange parametre som gjelder levekår. Mange av innbyggerne i bydelen trives, men det er en nasjonal utfordring å sikre god sosial miks, slik at opphopninger av levekårsutfordringer unngås. Kommune og stat har derfor i perioden 2013-2020 gjennomført et program for områdeløft hvor det er gjort en rekke tiltak for å bedre levekårene i bydelen. En god utvikling av bydelens lokale sentrum er sentralt og har et særlig fokus i denne satsingen, blant annet fordi forprosjektet til områdeprogrammet viste at befolkningen særlig er misfornøyd med sentrums befatning. De siste syv årene er det derfor gjennomført flere prosjekter for å bedre sentrums attraktivitet og funksjonalitet, som forløpene til denne planprosessen som startet opp i 2018.

Saupstad-Kolstad er en bydel som sliter med et negativt og stigmatiserende omdømme blant innbyggere andre steder i byen. Det må derfor legges spesiell vekt på at ny utvikling ikke skal påvirke bydelens omdømme og attraktivitet negativt, men bidra med nye kvaliteter. Kvalitativt god utvikling av bydelens sentrum, er derfor et viktig tema for god omdømmebygging, fordi mange andre, fra resten av byen, besøker og benytter nettopp tjenestene i et bydelssentrum. Det er viktig at ny boligbygging bidrar positivt i utviklingen av bydelens sentrum.

Folkehelse er viktig i alle plansaker, og dette hensynet er også sikret i bestemmelsene i KPA: *Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse*. Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være bokkvalitet, tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold, universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som for eksempel sosiale møteplasser. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. Gjennomgangen vi har gjort av planforslaget viser at det foreslås avvik fra flere bestemmelser i KPA, og at den samlede boligkvaliteten derfor er utfordrende:

#### Boligsammensetning og størrelse på leiligheter

I bestemmelsene til KPA kreves det variert boligsammensetning:

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

Planforslaget redegjør ikke detaljert for boligsammensetningen som foreslås, men oppgir en gjennomsnittstørrelse på boligene i de to delområdene: Felt BKB (Felt 1) er illustrert med 162 boenheter med snittstørrelse 48m<sup>2</sup> BRA og felt BB (felt 2, punkthus) er illustrert med 118 leiligheter med snittstørrelse 55m<sup>2</sup> BRA.

Vi har tidligere støttet at det kan være behov for en del mindre leiligheter, men vi har også sagt det er viktig med et variert boligtilbud innenfor planområdet. For at vi skal kunne vurdere boligsammensetningen i planforslaget, må dere redegjøre for planlagt boligsammensetning. Planforslaget må sikre etablering av leiligheter i ulike størrelsesorden i planbestemmelsene.

*Ved fastsettelse av boligsammensetning må følgende vurderes:*

Saupstad-området mangler boligbygg med heis, og har dermed få boenheter som er universelt tilgjengelige. Det er mange eldre i bydelen og statistikken viser en økende andel eldre. Det bør legges særlig vekt på å sikre en høy andel tilgjengelig boenheter i blokkbebyggelsen. Program for områdeløft Saupstad-Kolstad er nettopp avsluttet. Erfaringene fra medvirkningsprosesser i arbeidet i perioden 2013-2020 gjør at vi vet at mange beboere ønsker seg universelt utformede leiligheter med heis, og at det er ønskelig at nye boliger bidrar til en mer variert innbygger-sammensetning.

KPA vektlegger variasjon av type bolig og av størrelse på boenheter. Et stort antall små boenheter vil kunne gi utfordring med hensyn til bomiljø. En større variasjon av boligstørrelser vil gi mer variasjon i beboersammensetning (barnefamilier, enslige unge og eldre) og vil være bedre for bomiljøet. En slik sammensetning og variasjon gir ulike stimuli og normalitet i bo-området og fremmer et godt bomiljø og folkehelse. Det er behov for flere tilgjengelig boenheter fremover; befolkningsutviklingen innebærer at det blir en stor andel eldre fremover. Blokkbebyggelse som har heis bør også ha størst mulig antall tilgjengelige boenheter.

Det er nylig vedtatt ny boligpolitisk plan for kommunen. I denne blir boligmix sett i sammenheng med levekår. Det er viktig å differensiere beboersammensetningen. Det beskrives i boligpolitisk plan at små boliger kan ha en misjon som rimelige førstegangsboliger, men kan også føre til større



gjennomtrekk og ustabile bomiljø. I den grad folk blir varig bosatt i svært små boliger, er det høyst diskutabelt om dette er en fullverdig boligløsning. Boligpolitisk plan peker også på at en aldrende befolkning gir behov for å sikre i reguleringsplan fellesfunksjoner tilknyttet boliger og områdekvaliteter som ikke er vanlige i dag.

Variert boligsammensetning vurderes både bydelsvis og lokalt i nærområdet til planforslaget. Planforslaget inkluderer en oversikt som viser det at det er få leiligheter under 49m<sup>2</sup> og i spennet 59-69m<sup>2</sup>. Når det gjelder nærområdet til planen, så er det også i dag boliger i sentrum som grenser til planområdet i form av tre blokker eid av boligstiftelsen med 118 boenheter, hvorav 106 toroms omsorgsleiligheter på 52m<sup>2</sup> og 12 ettromsleiligheter på 12m<sup>2</sup> (hybler).

### Boligkvalitet og støy

Støy har stor betydning for boligkvalitet og folkehelse. KPA sikrer derfor tiltak som må gjøres når det planlegges for støyutsatte boliger. Planområdet er utsatt for trafikkstøy, og deler av planområdet ligger i gul og rød støysone. Støyrapporten oppgir at tilnærmet hele fasaden mot Saupstadringen har støynivå på 65 dB. Dette er rød støysone, ikke gul, som er vist i støykartene. For støyutsatte områder gjelder følgende bestemmelser i KPA:

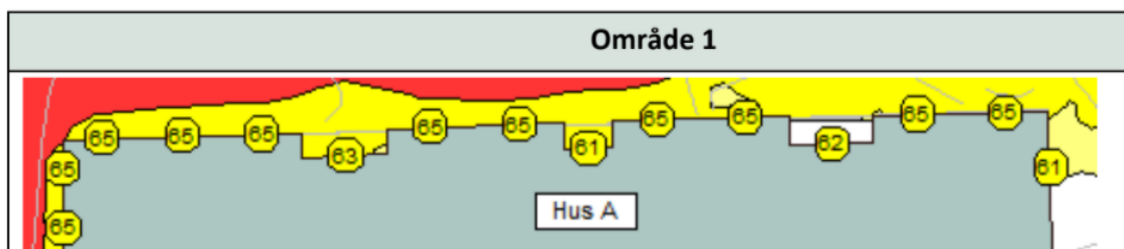
*§ 21.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.*

*§ 21.3 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.*

I planforslaget legges det opp til at hovedløsningen for støyutsatte boliger i både rød og gul støysone er støyskjerming av inntrukket balkong, for noen med tett rekkverk (ca. 36 i støyrapporten) og for andre med full innglassing (ca. 84 i støyrapporten). Dette kan beskrives som en støydempet side og har ikke samme kvaliteten som en naturlig stille side. Stille side mot helt innglassede balkonger tillates kun unntaksvis, når annen løsning ikke er mulig. Det er en løsning vi ikke har praksis for å akseptere når planområdet har gode muligheter for å kunne bygges ut med gjennomgående leiligheter som ivaretar kravene i KPA. Bestemmelsene til planforslaget foreslår også at det skal tillates boliger i rød støysone som ikke er gjennomgående. Dette er et avvik fra KPA som vi ikke har praksis for å akseptere.

For at planforslaget skal være gjennomførbart i tråd med bestemmelsene i KPA, må illustrasjonsprosjektet omarbeides og få flere gjennomgående leiligheter og en annen leilighetsmiks, flere trappeopp ganger/heiser og muligens en annen utforming av bebyggelsen.

Illustrasjonen i støyrapporten viser også fire gjennomgående leiligheter i hus A, som er illustrert uten soverom mot stille side. Disse ligger i gul støysone, med 61-63 dB på fasade. Vi anbefaler generelt at alle boenheter med støy over 60 dB sikres minst ett soverom mot stille side, men dette er ikke et krav i KPA.



Utklipp fra støyrapporten, fasade mot Saupstadringsen



Figur 8 - Typisk planløsning for etasjene i Hus A. Innglassing markert i rødt.

Utklipp fra støyrapporten, innglassede balkonger mot Saupstadringsen

### Ensidig belyste leiligheter mot øst og nord

Dagslysinnslipp og sol inn i leiligheten er en viktig del av boligkvaliteten. Ensidig belyste boliger mot nord eller øst får lite direkte sollys og er derfor ikke tillatt i KPA (§28.2).

Illustrasjoner i planforslaget, viser anslagsvis 30 leiligheter i bygg A med hovedorientering mot nord, 16 leiligheter i bygg C og 8 leiligheter med hovedorientering mot øst, totalt 54. De fleste av disse har et lite vindu i en supplerende himmelretning, men ikke alle (8 boenheter i bygg B). Vindu mot den supplerende himmelretning er en verandadør mot inntrukket balkong. For leiligheter orientert mot nord i bygg A, vil denne balkongdøren ligge bak en glass-skjerm. Dette vil begrense lysinnfallet betydelig. Nærhet til den trafikkerte Saupstadringsen gir stor fare for at innglassingen vil skitnes til av veistøv. Dette vil ytterligere begrense lysinnfallet og kreve hyppig renhold. Vi mener at full innglassing av balkong fører til at lysinnslipp bak innglassingen ikke kan regnes som supplerende himmelretning, og at illustrasjonsprosjektet ikke er i tråd med bestemmelsene i KPA.

For leiligheter med hovedorientering mot øst, uten behov for full innglassing av den inntrukne balkongene, er løsningen som foreslås et grensetilfelle. Løsningen med kun en balkongdør som er orientert mot nord eller sør, vurderes uansett som lite god. Reelt lysinnslipp gjennom disse vinduene er ikke dokumentert i planforslaget. Slik dokumentasjon er ønskelig.

### Krav til uterom for boliger

Tilgang til felles og privat uterom er en viktig del av boligkvaliteten. KPA har flere bestemmelser som skal sikre kvalitet og en egen uteromsveileder. I § 30.3 kreves det at det skal avsettes 50 m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet. Uteromsregnskapet som følger planforslaget må oppdateres med BRA i stedet for BRA-S som grunnlag. Uteromsveilederen angir hvilke områder som ikke kan regnes som uterom, og innglassede balkonger kan ikke regnes med som uterom.

Uteromsregnskapet som følger planforslaget ser hele planområdet under ett, men det er ikke tilstrekkelig god tilgjengelighet mellom uterommene til de to delområdene til at det kan ses under ett. Det må redegjøres for hvordan hvert delområde svarer ut uteromskravet.

KPA krever i utgangspunktet at minst halvparten av uterom skal anlegges på terreng (§30.4). Uterom på tak kan tillates i områder som lokale sentrum, forutsatt bl.a. god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene. Illustrasjonsprosjektet viser trapper til uterom på tak, og det er positivt. Disse forbindelsene må sikres i plankart og i bestemmelser.

Vi ser at innsendt illustrasjonsprosjekt vil komme under kravet til uterom når uteromsregnskapet er oppdatert. Uteromsveilederen angir at bestemmelsene og retningslinjene ikke skal fravikes uten at det foreligger særlig grunn. Fordi uteromskravet har et viktig helseaspekt, vil kommunen være tilbakeholden med å tillate boliger uten mulighet for å oppholde seg ute med en viss kvalitet på uterommet.

Det er ca. 150 meter til offentlig park. Parken består i dag av store plener, trær, gangvei og 3-4 benker. Den er ikke spesielt tilrettelagt for at mange skal oppholde seg der samtidig, men den er godt egnet for aktivitet, spesielt vinterstid. I KPA står det at "Fellesareal *kan etter en konkret vurdering* avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangvei".

Før det tas stilling til om deler av uterommet til nye boliger kan legges i den offentlige parken må det gjøres en vurdering av den samlede bokkvaliteten.

#### *Forholdet til gjeldende plan, uterom:*

Gjeldende plan fra 2008 sikrer at alle boenheter får privat uteplass og at privat uteplass ikke har hovedretning mot nord og nordøst. Denne kvaliteten videreføres ikke i dette planforslaget. Uterom på tak er gjerne mer eksponert for vind enn uterom på bakken (mindre skjermende vegetasjon). For boliger med felles uterom kun på tak er privat uterom på balkong ekstra verdifullt. Å sikre privat uterom vil kunne vurderes positivt i en vurdering av samlet bokkvalitet.

#### *Utdypende om beregning BRA/uterom*

Dere har tidligere stilt spørsmål ved vår tilbakemeldingen om at BRA-S ikke skal benyttes ved beregning av uterom. Vi velger derfor å redegjøre nærmere for dette her: Det er praksis både på byplankontoret og byggesakskontoret at BRA skal benyttes ved utregning av uterom, slik det fremgår av uteromsveilederen.

Utgangspunktet for uteromsberegningen er m<sup>2</sup> BRA boligformål. Dette er et begrep som ikke er definert i TEK, men som likevel følger utregningsmetodene i TEK når det gjelder hva som inngår i BRA. Praksisen er at det som inngår i boligformålet også inngår i uteromskravet. Dette er ikke avgrenset til hva som er innenfor den enkelte leiligheten, men også arealer som gang, trapper, inngangspartier osv. Det vil ikke være i tråd med vår praksis å legge til grunn BRA-S, da dette kun inkluderer arealet innenfor leilighetene.

Dette fremgår også av uteromsveilederen på side 7. Her er det uttalt at beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger, fratrukket areal til parkering, og areal til uterom som skal brukes om som uterom. I illustrasjonen på side 7 fremgår det også at størrelsen på uterommet avhenger av det samlede bruksarealet i boligbebyggelsen. Til sist fremgår det på side 8 i veilederen at

størrelsen på uterommet beregnes på grunnlag av samlet tillatt bruksareal, eller samlet antall boliger. Man kan velge mellom å beregne uterom etter BRA eller antall boenheter, og får sånn sett velge den beregningsmåten man mener er best for prosjektet.

#### Parkering for bolig

KPA sikrer at det etableres et minimum antall parkeringsplasser for bil og sykler (§14.1). For Saupstad som ligger i ytre sone er kravet for bil 1,2 plasser/boenhet/70m<sup>2</sup> BRA. Planområdet ligger i lokalt sentrum og i direkte tilknytning til en metrobusstasjon. Trafikknotatet som følger planforslaget redegjør for mulige virkninger ved å gå ned på kravet til parkering. På bakgrunn av det mener byplankontoret det er riktig med en parkeringsdekning på 0,8 parkeringsplasser for bil per boenhet/70m<sup>2</sup>. Planforslaget legger opp til 0,5 plasser, som tilsvarende kravet i indre by. Vi mener det ikke er riktig med så lav parkeringsdekning på Saupstad.

Kravet til antall HC-plasser bør uansett endelig krav til parkeringsdekning justeres opp tilsvarende dagens KPA krav, dvs. 5 % av 1,2 plasser per boenhet. Behovet for HC-plasser vil ikke bli redusert selv om øvrig bilkjøring blir redusert.

Planforslaget legger opp til at parkeringskjeller under felt BB og felt BKB skal ha samme innkjøring i felt BB og knyttes sammen av en underjordisk kulvert. Det er positivt for trafikksikkerheten at antallet avkjørsler reduseres, men vi har anbefalt at det likevel sikres en innkjøring i hvert delområde. Kulverten som knytter de to parkeringsanleggene sammen er illustrert med svært lav takhøyde, kun 2,2 meter, sammenlignet med øvrig parkeringskjeller som har takhøyde 2,9. Lav takhøyde i kulverten vil føre til at høye kjøretøy ikke har adgang til kundeparkeringen og boligparkeringen som er planlagt under felt BKB. Trøndertaxi har gitt Byplankontoret generell tilbakemelding om at biler de benytter til HC-transport ikke har tilgang til alle p-kjellere som bygges. Biler de benytter til dette formålet har en høyde på 3 meter + antenne. Høyere kjøretøy av denne typen må da parkere på gateplan hvor det kun er satt av plass til 2 HC-plasser, med normal bredde 2 meter. Vi vurderer denne løsningen som lite god og anbefaler at det sikres større takhøyde i kulvert og flere HC-plasser på gateplan med 3 meter bredde, som vil øke fleksibiliteten.

#### Svalganger

Svalganger som adkomstløsning for boliger vurderes i utgangspunktet som lite positivt for boligkvaliteten. Vinduer som vender ut mot svalganger får gangtrafikk tett på med innsyn og mindre dagslys. Det planlegges ikke etablert svalganger mot offentlig gate eller veg i prosjektet. Det er positivt og må sikres i bestemmelsene.

Planforslaget er illustrert med noe svalgangsløsninger for (bygg C). Svalgangene er relativt korte og gir adkomst til kun tre boenheter per etasje. Svalgangene er plassert på nordsiden av bygget, vendt inn mot felles uterom på tak.

For å ivareta boligkvalitet i prosjektet anbefales det at det etableres møteplasser på svalgangene og der soveromsvindu vender mot svalgang bør gangarealet trekkes bort fra vinduer ved at det etableres åpning på ca. 60 cm mellom bygg og svalgang. Dette bør sikres i bestemmelsene.

#### Terrengtilpasning for boligene i felt BB

Foreslått bebyggelse i felt BB ligger relativt tett på fortauet. Byggeavstanden er ikke målsatt i plankartet, men det ser ut til å være så lite som en eller to meter. Dette må tydeliggjøres.



Høydesetting av byggets gulv har betydning for hvordan arealet mellom fortauet og bebyggelsen utformes. Punkthusene E og D har i innsendt planforslag samme høyde på gulv, til tross for stor innbyrdes avstand og varierende høyde på eksisterende terreng/fortau på sørsiden. Det kan se ut til at bygget mot øst ligger så høyt at det blir en bratt skråning mellom fortau og bebyggelse, mens bygg mot vest ligger lavt slik at det blir en uheldig skråning ned til bygget. Hvordan bebyggelsen forholder seg til tilgrensende gate, med både høyde og avstand, har stor betydning for boligkvalitet. Generelt er det ønskelig at høyden på gulv er noe høyere enn tilliggende gate. Høyde på gulv må justeres slik at terrengtilpasning blir bedre. Fallet i terrenget må tas opp i konstruksjonen. Dette ønsker vi at sikres i bestemmelsene.

### Fellesareal innendørs

Fellesareal i boligene er en tilleggskvalitet som trekker opp boligkvaliteten. Å sikre fellesareal for boliger i bestemmelsene er positivt og gjøres i stadig flere plansaker. Et slikt areal bør ha krav om tilknytning til kjøkken og toalett. Det legges til rette for fellesareal i sokkelen i felt BB i illustrasjonsprosjektet, og det er positivt. Med 280 boliger gir skissert fellesareal på 108m<sup>2</sup> en dekning på ca. 0,4m<sup>2</sup> per boenhet. Det er mange som bor alene, særlig om det etableres mange små leiligheter. For å unngå stor grad av isolasjon, bør det stilles krav i bestemmelsene om fellesareal i 1. etg. i flere blokker i tilknytning til atkomstsituasjoner eller i tilknytning til uteareal.

### **Planområdet som lokalt sentrum**

Saupstad sentrum er definert som et lokalt sentrum. Det tilsier ønske om flere boliger, men innebærer også krav til kvalitet og helhetlig planlegging, jmf. bestemmelse i KPA §39.2

På Saupstad skal sentrumsområdet videreutvikles og målet er at all utvikling bidrar til en forbedring, funksjonelt, fysisk og estetisk. Det skal bygges slik at det bidrar til gode boligmiljøer og bymiljøer, som gjør det attraktivt å bo i sentrum. Videre følger en vurdering av planforslagets utforming som lokalt sentrum i bydelen.

### Handelsareal

KPA angir maksimalt andel handelsareal i lokale sentrum. For Saupstad er det åpnet opp for totalt 6500m<sup>2</sup> BRA handelsareal. Eksisterende handelsareal, som ikke blir berørt av planforslaget, er Rema (ca. 2000m<sup>2</sup>) og apotek i Saupstadsenteret (ca. 250m<sup>2</sup>). Dette gir anslagsvis rom for 4.250 nytt handelsareal innenfor Saupstad lokale sentrum. Det tilsvarer det arealet som tillates til handel i bestemmelsene som er foreslått.

I beregningen av nytt og eksisterende handelsareal i planbeskrivelsen ser det imidlertid ut til at det er oppgitt netto butikkareal. Her skal det legges til grunn brutto BRA, som også inkluderer lager, pauserom, gangareal og lignende. Kommunen har praktisert å unnta varemottak og tekniske rom når BRA handelsareal skal beregnes. Vi ber om redegjørelse for hva som er medtatt i oversikten i planbeskrivelsen, som dokumentasjon på at illustrasjonsprosjektet er gjennomførbart i henhold til bestemmelsene. Selv om varemottak ikke inngår i beregningen ønsker vi at arealet synliggjøres i arealoppsettet.

Vi må også peke på at foreslått utbygging av handelsareal tilsier at resterende tomter ikke kan utvikles med mer handelsareal enn det de har i dag. Det kan være riktig å samle handelsarealene rundt det sentrale torget, men det er viktig å synliggjøre at dette setter begrensninger for utvikling av andre tomter innenfor lokalt sentrum på Saupstad.

### Flerfunksjonalitet

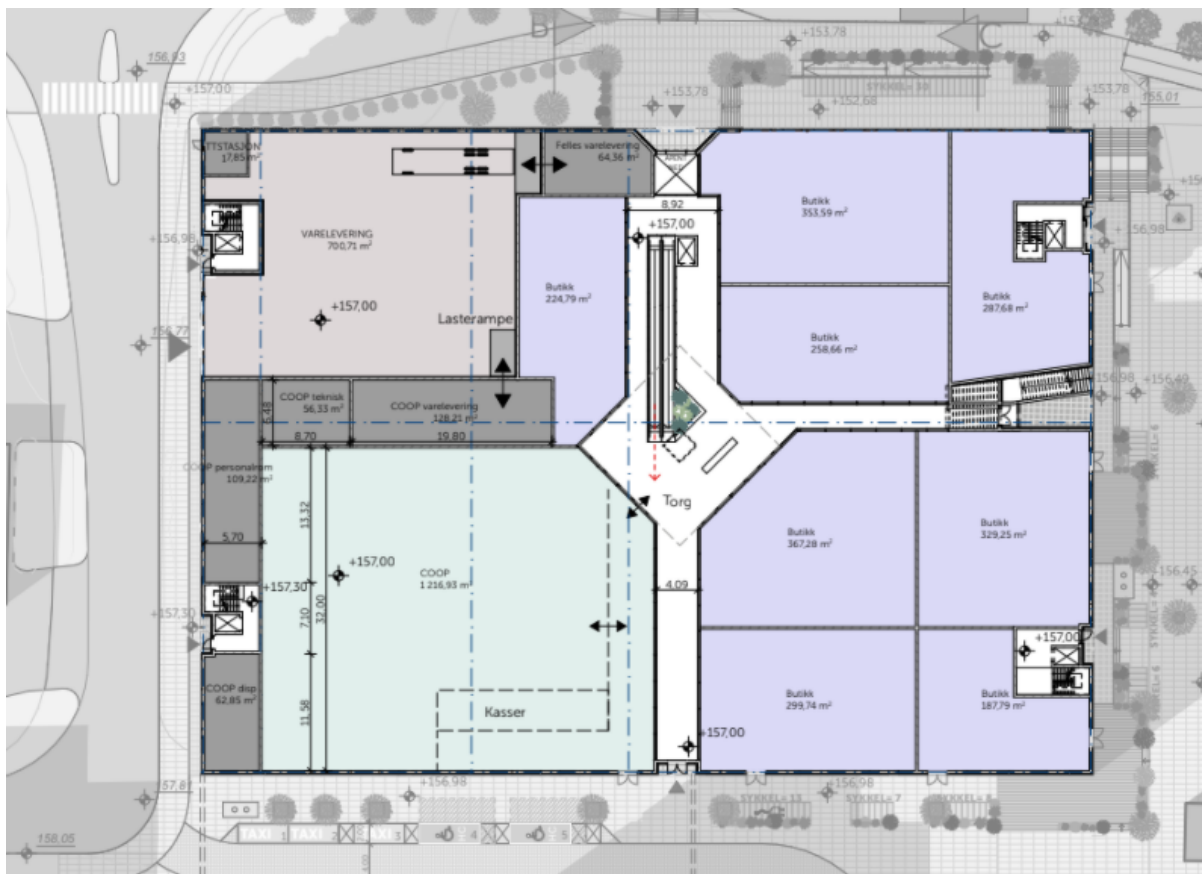
Flerfunksjonalitet i lokale sentrum bidrar til at innbyggerne har nærhet til funksjoner som barnehage, bolig, skole, arbeid, handel og rekreasjon innen ti minutters gangavstand. Saupstad lokale sentrum er i dag et slikt flerfunksjonelt byområde. Gjennom områdeløftets satsing er denne flerfunksjonaliteten styrket gjennom å konsentrere skoler nærmere lokale sentrum, legge flere offentlige funksjoner hit (Boa og Helsestasjon/familiekontor) og det er blitt kortere gangavstander med åpning og tilrettelegging av passasjer. Biblioteket ved torget er også oppgradert i løpet av områdeløftperioden.

Publikumsrettet virksomhet i første etasje har stor betydning for byliv. Det bør derfor være publikumsrettede funksjoner i bebyggelsen mot gater og andre byrom hvor vi ønsker byliv. Første etasje bør være tilrettelagt selv om kundegrnlaget ikke er til stede fra start. Utvikling skjer over tid og det er viktig å legge til rette for slik fleksibilitet.

§39.2 i KPA sier derfor at første etasje i lokalt sentrum skal forbeholdes handel og utadrettet service. I planforslaget er det illustrert at deler av fasaden mot nord i felt BB (midtfeltet/felt 2) benyttes til sykkelparkering og fellesrom. Det bør også sikres noe BRA handelsareal i midtfeltet slik at hovedgaten kan få handelsaktivitet på begge sider. Bruken av første etasje til handel og publikumsrettet service må sikres i plankart og bestemmelser.

Planforslaget sikrer at fasadene i første etasje i felt BKB (felt 1) ut mot torg og viktige gaterom/strøk skal utformes med 80% vindusareal. Vindusareal bør ikke blendes av og det må konkretiseres hva som menes med viktige gaterom og torg, med henvisning til plankartet.

Det er illustrert gangadkomst inn til handelsarealet også fra nordsiden av Saupstadringen, med en gjennomgående gangforbindelse til Reier Søbstds veg. Det vil føre til enkel adkomst til og fra bussen, men også trekke publikum bort fra gågate/torg. For å unngå at nytt handelsareal blir et lite kjøpesenter anbefaler vi at det tas inn krav i bestemmelsene om at hver driftsenhet skal ha egen adkomst fra omkringliggende gater, og ikke kun fra planlagt innvendig gang. Dette kan for eksempel løses ved å legge matbutikken, som har størst areal og lite utadrettede fasader, midt inne i bygget, og ikke med hel fasade ut mot gaterommet.

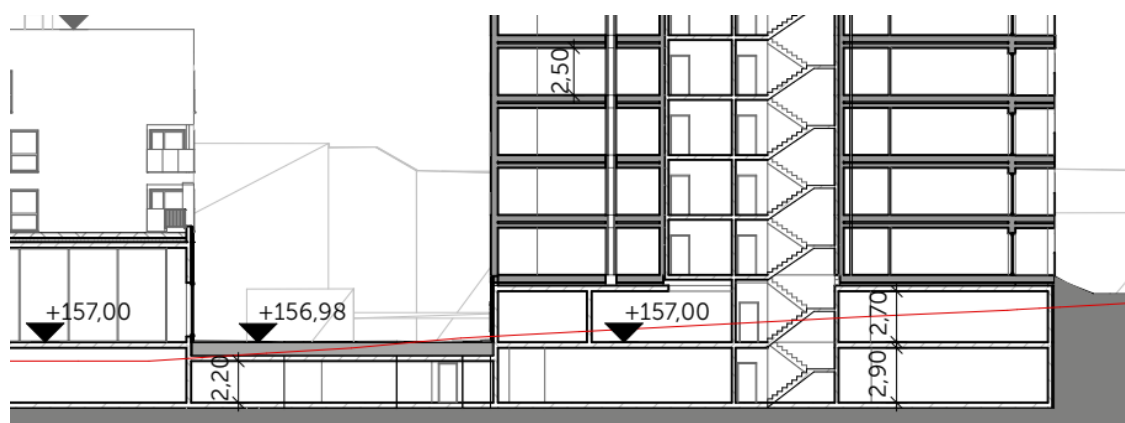


Coop er i illustrasjonsmateriale vist å oppta halve fasaden av gata som henvender seg inn mot hovedatkomsten i Reier Søbstats veg. Dette vil i realiteten ikke være en åpen og aktiv fasade.

Fasade mot sør/rom langs fasade i felt BB (felt 2) har delvis en helt lukket fasade med parkering, og er ikke tilrettelagt for fleksibel bruk i illustrasjonsprosjektet. Uterom på tak over sokkeletasje ut mot Reier Søbstats veg har ok høyde 160,8. Gulv i R. Søbstats veg har 157-167,43. Det må også tas høyde for jordoverdekning på utearealer. Det vil si at takhøyden inne vil bli for lav til at man kan benytte arealene så fleksibelt som man ønsker å legge til rette for i lokale sentrum. Senkes gulvet for å oppnå tilstrekkelig takhøyde, korresponderer ikke gulvet med gulvet i gata og det vil gå utover P-kjeller.



Fasadeopprikket med punkthøyder over viser at høyden på sokkelen er for lav til at man får fleksible utadrettet arealer med god takhøyde.



*Illustrasjoner fra planforslaget, fasadeoppriss og snitt*

### Universell utforming i næringsarealet

Basert på illustrasjonene vil vi kommentere følgende: I næringsareal må det sikres trinnfri adkomst til alle etasjer. Et rullebånd bør suppleres med trapp og heis. Mange kan ha utfordringer ved bruk av rullebånd. Det bør sikres separate innganger til næringslokaler og til boliger i bestemmelsene.

### Parkering for handel og næring

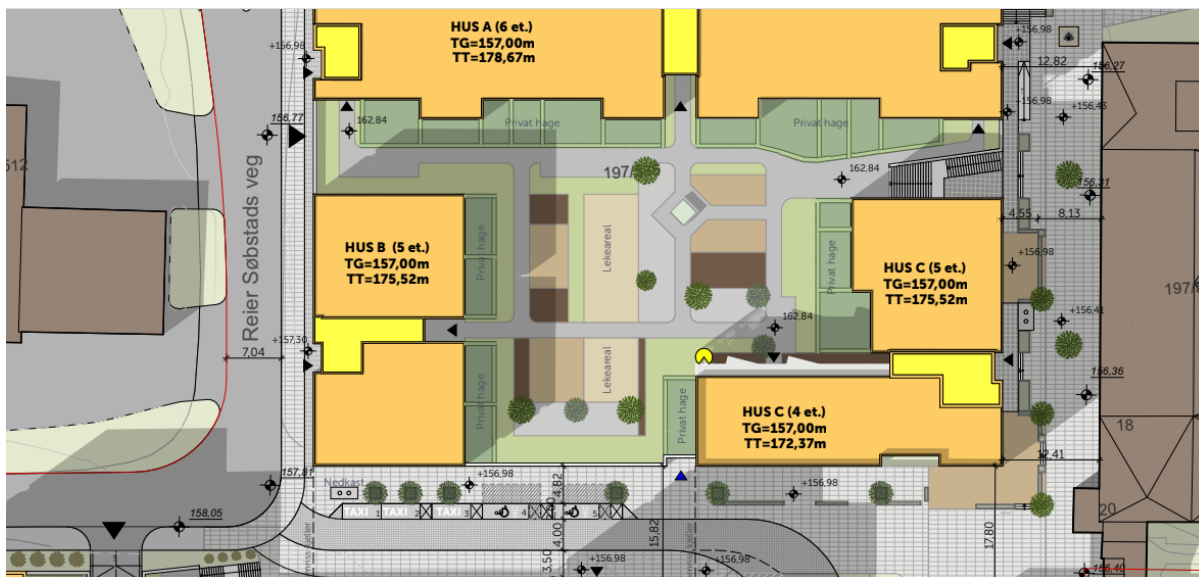
I dag er det 170 p-plasser på den store p-plassen i sentrum og 37 plasser ved Coop, til sammen 207 tilgjengelige plasser. Disse brukes av mange ulike brukergrupper og bruken er tidsbegrenset til maks 2 timer. I tillegg kommer 9 offentlige gateparkeringsplasser. Planforslaget legger opp til en svært lav parkeringsdekning. I bestemmelsene tillates maksimalt 1,25 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> forretning, handel og kontor. Trafikknotatet sier det er illustrert 1,2 plasser, ikke 1,25. Maksimal utnyttelse skal illustreres. En reduksjon til maks ca. 118 er nær 50% reduksjon, noe som må forventes å skape lokale utfordringer. Dette beskrives i trafikknotatet.

Ettersom det mangler HC plasser i nærhet til torget i dag, benyttes deler av dagens torg til biloppstilling. Planforslaget viser kun 2 HC-plasser i sentrum, med til dels lang vei til målpunkt i eksisterende Saupstad sentrum, hvor det er både helsestasjon, bo- og aktivitetstilbud, apotek, legesenter og bibliotek. Antallet HC-plasser må økes og legges nærmere torget slik at avstanden til disse funksjonene kortes ned. En mulig løsning her er å øke gatebredden slik at det blir mulig med gateparkering på begge sider av gata. Vi viser her også til avsnittet om HC-parkering for boliger lenger opp i brevet.

I tråd med ønsket byutvikling av en by med redusert bilbruk, er det behov for å sikre plass til en større andel sykler med sykkelvogn og transportsykler enn 5%, som er for lavt.

Det er positivt at det sikres plass til videreføring av taxiholdeplass, som er en viktig funksjon i et lokalt sentrum. Se forøvrig punkt om taxiholdeplass under parkering for bolig, lenger opp i brevet.





*Fra illustrasjonsplanen - plassering av HC-plasser.*

### Arkitektonisk kvalitet

Arkitektonisk kvalitet er et viktig aspekt når man skal utvikle et lokalt sentrumsområde. Hvordan en bydel formes ved hjelp av god og riktig arkitektur påvirker både trivsel og folkehelse, og legger samtidig til rette for stabilitet i bosituasjon. Arkitektur omhandler mye mer enn selve bebyggelsen. Den handler om hele plangrepet man velger. God arkitektur skaper gode steder for opphold, skjermede uterom, interessante og aktive fasader, bebyggelse som tilpasser seg byrommene og god boligkvalitet. God arkitektur skal vare lenge, og god arkitektur skal løfte bydelen slik at de som bor her føler tilhørighet og stolthet. God arkitektur er riktig typologi for stedet. Disse betraktningene er spesielt viktig i sentrumsdannelser, fordi de er våre felles steder.

### *Fasader*

Utforming av fasader har stor betydning for hvordan stedet oppleves. Det er derfor ønskelig å sikre god kvalitet i reguleringsplanen. Illustrasjonsprosjektet viser en mulig måte å utforme fasadene på. Planforslaget foreslår en bestemmelse som sikrer variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og bruk av materialer. Utforming av fasadene med krav til sprang, materialbruk og farge må konkretiseres og sikres mer presist i bestemmelsene. Vi tar gjerne imot forslag til konkretisering av bestemmelsene som vi kan jobbe med sammen.

### *Fasade mot Saupstadringen*

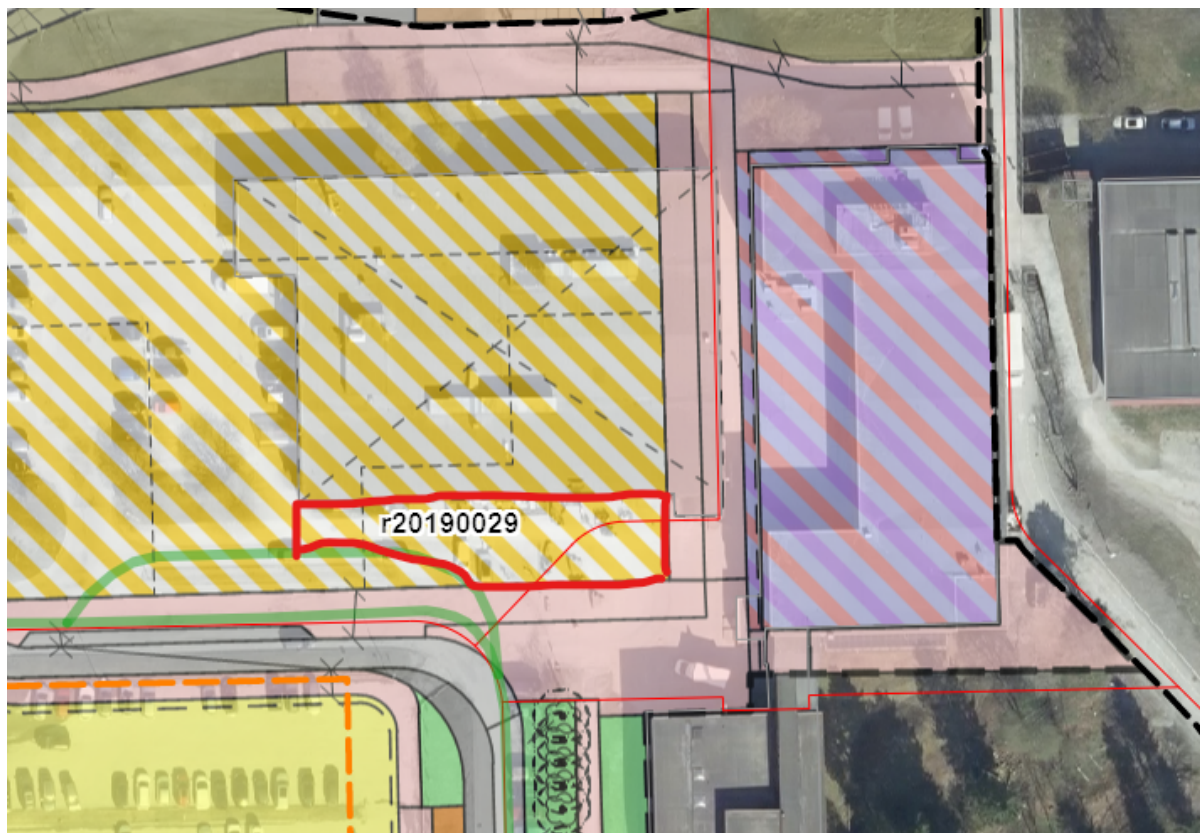
Innsendt planforslag viser nå trinnfri adkomst til handelsarealene i felt BKB (felt 1). Dette er positivt og må sikres i bestemmelsene. Adkomst til planlagt treningscenter i sokkel skjer via et nedsenket torg. Vi mener fortsatt at det ikke er noen god løsning. Her bør terrenget møte bygget som i dag, og adkomst til sokkeletasjen tas innvendig. Et senket torgareal/forareal med trapper/rampe/mur på nordsiden av bygget vurderes å gi lite brukskvalitet, og er et lite urbant grep så sentralt i bydelens hovedgate, Saupstadringen.

### *Byrom*

For å bidra til bedre folkehelse, er det viktig å satse på Trondheim som en "gåby". Det vil si at etasjer på gateplan har åpne og aktive fasader med et innhold som har en dybde og fanger interessen til de som går forbi. Slike fasader vil stimulere lokalt næringsliv, gi sosial kontroll og kan på den måten være kriminalitetsforebyggende. I tillegg til åpne fasader, må gatebredde gi plass til

de gående, ikke bare mennesker i bevegelse, men også gi plass til uformelt opphold, og noen ganger til arrangementer

Eksisterende torgflate reduseres i planforslaget med  $\frac{1}{3}$ . I dag er torget 30 meter bredt, og planforslaget viser at torg bredden reduseres med 11 meter. Denne delen av torget var regulert til bebyggelse også i gjeldende plan, men gjeldende plan sikret torg der det nå åpnes for gjennomkjøring og ny bebyggelse. De to planene kan derfor ikke sammenlignes direkte.



*Illustrasjon over: plankart sammenstilt med ortofoto*

Redusert torgareal er uheldig selv om det til dels kompenseres med bredere gangadkomst fra buss frem til torget. Eksisterende torg i opprinnelige planer fra den gang bydelen ble bygget ut på 1970-tallet, ble tidligere solgt av kommunen og bygget igjen som butikk av Rema. Det er problematisk at torgarealet reduseres ytterligere. Torget er en viktig møteplass for innbyggerne i bydelen, og vil være en viktig møteplass for dagens innbyggere og nye beboere i sentrum.



*Eldre flyfoto som viser plassering av det opprinnelige torget på Saupstad.*

Reier Søbstdads veg i forlengelsen av torget kan beskrives som en intern hovedgate. Det er viktig å sikre høy arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet i dette snittet, som inkluderer bebyggelse og gatesnitt. I denne viktige gata, som leder inn mot selve torget på Saupstad, må det sikres både fleksible arealer i første etasje, aktive fasader med publikumsrettet aktivitet og plass til opphold i gata.

Reier Søbstdads veg snevres inn i forhold til dagens situasjon, fra kjørebane på 9 meter til enveiskjørt gate med bredde på 4 meter. Nytt gatesnitt mellom ny bebyggelse blir i planforslaget totalt 16 meter. Dette inkluderer 1,5m møbleringssone i sør, 3,5 m fortau, 4 meter kjørebane og 5 meter fortau/møbleringssone i sør. Det er planlagt for gatetrær i for-arealet i sør. Det er positivt og bør sikres i bestemmelsene. Fortauet/for-arealet langs butikkene i sør er foreslått som felles, altså ikke offentlig. Fortauet bør være offentlig, mens møbleringsarealet langs bygget kan reguleres felles (privat). Også kjørevegen må være offentlig som i dag.

Opparbeidelse av torg og gågate må på samme måte som veg og uterom være ferdig opparbeidet når nye boliger og næringsareal tas i bruk. Dette må sikres som rekkefølgekrav i bestemmelsene slik det var ved innsending av planforslaget i februar 2020.

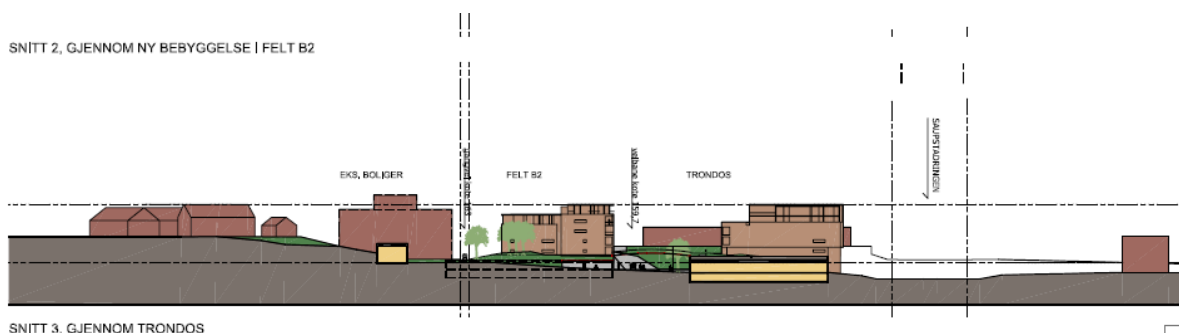
#### *Sol- og skygge på offentlige uterom*

I dag er det gode solforhold i offentlige uterom i Saupstad lokale sentrum. Det er viktig at ny bebyggelse ikke kaster for mye skygge på torget og viktige gaterom. Det er sendt inn sol- og skyggestudier som viser tre tidspunkt i henholdsvis mars, april og juni. I tillegg er det synliggjort hvor stort areal som har sol på de private uterommene. Disse er lett lesbare. Det er ønskelig med tilsvarende tydelige fremstilling av sol på offentlig uterom, og at det også utarbeides dokumentasjon på dagens sol- og skyggesituasjon til sammenligning.

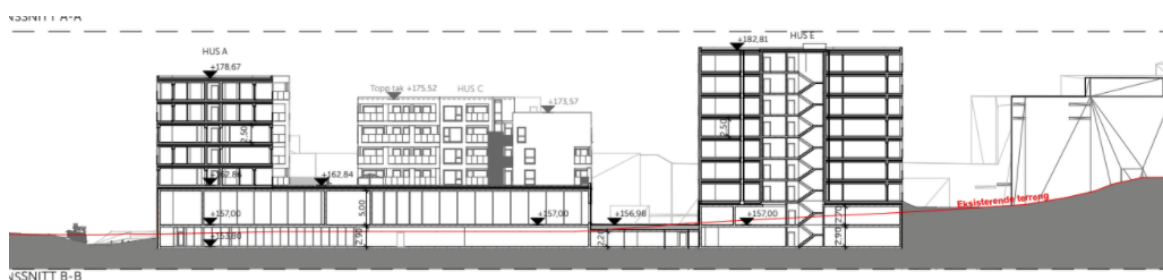
#### *Høyde på bebyggelsen*

Maks høyde på ny bebyggelse er utredet i gjeldende plan hvor hele sentrumsområdet er vurdert under ett, også opp imot høyde på Kolstad kirke og Søbstdad gård som ligger som høyeste bebyggelse i bydelen i dag. Foreslått høyde i planforslaget er langt høyere, fra maks +178 (som de

eksisterende kommunale boligene i sentrum) til +186,5 i felt BB (felt 2). Forholdet til eksisterende bebyggelse må illustreres i et lengdesnitt tilsvarende dokumentasjon i gjeldende plan:



SNITT 3, GJENNOM TRONDOS  
Illustrasjon over: fra gjeldende plan (2008)



Snitt til planforslaget - må forlenges i begge retninger. maksimal høyde inkludert tekniske anlegg på tak må illustreres.

## Forholdet til overordnet plan/bydelen

### Forholdet til overordnet gangnett

Trafikknotatet som fulgte planforslaget i februar, pekte på utfordringer i dag knyttet til kryssing av Saupstadringsen i plan, spesielt for reisende med buss. Dette forventes å øke i fremtiden når det blir flere beboere i sentrum av Saupstad. Det ble derfor meldt tilbake at det må utredes om det kan etableres en ny fotgjengerkryssing i plan uten at det går ut over trafikkflyten i krysset. Dette er ikke fulgt opp ved ny innsending. Planforslaget bør suppleres med en slik vurdering. Dersom det lar seg gjøre å etablere en trygg fotgjengerkryssing, bør den reguleres i planen.

### Forholdet til antikvarisk verdi, hensynssone kulturmiljø

Byantikvaren har vurdert planforslaget sett i lys av at boligbebyggelsen på Saupstad som drabantby har antikvarisk verdi og derfor er sikret med en hensynssone i KPA. Hensynssonen inkluderer ikke sentrumsområdet, men samspillet mellom boligområdet og lokalt sentrum, som ble bygget ut samtidig med boligene, har klart betydning for kulturmiljøet.

Byantikvaren finner planlagt prosjekt massivt, og dette kommer særlig tydelig frem i videoen som følger planforslaget. Fasaden mot Saupstadringsen er 27 meter høy i snitt, og fremstår veldig høy og massiv. Denne delen av bebyggelsen kaster lange skygger mot boligbebyggelsen i nord. Byantikvaren anbefaler at bebyggelsen mot nord reduseres med en etasje og/eller at bebyggelsen brytes opp med mellomrom, noe som vil hensynta eksisterende boligbebyggelse bedre.





Fasade mot veg fremstår som en massiv tett vegg. Det gjør gateområdet uhyggelig og kaster lange skygger.



Alternativ redusert med en etasje



Alternativ med opprom mellom blokkene.



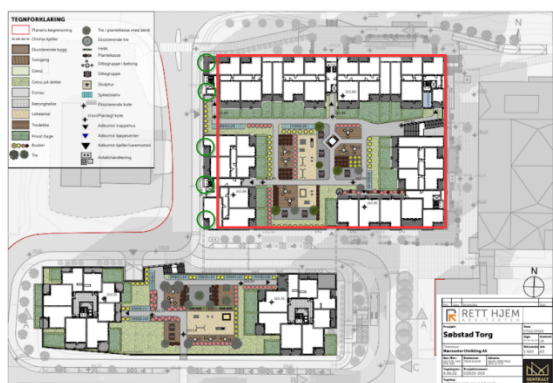
Alternativ med opprom mellom blokkene og redusert med en etasje.

*Illustrasjon utarbeidet av Byantikvaren som viser hvordan fasaden mot nord kan bearbejdes slik at den fremstår som mindre massiv.*

Bebyggelsen på felt BB er for høy, og bør ha samme høyde som blokkene i Reier Søbstds veg 30-34, slik det er regulert i gjeldende plan. Blokkbebyggelsen, slik den er foreslått, kaster skygge på torget på ettermiddag og kveldstid, noe som er uheldig.

På illustrasjonene til planforslaget er det lagt inn en del vegetasjon, og etablering av denne bør sikres i bestemmelsene. Bydelen kjennetegnes av et grønt preg med mange store trær og det er viktig at dette videreføres i de nye planene for sentrum.

I dag ligger det en trerekke ut mot vest, vis a vis bensinstasjonen. Denne trerekka legger man opp til å fjerne, og at arealet bebygges. Her må vi ta høyde for at neste prosjekt trolig kommer på Esso-tomta på motsatt side av gata, og man bør tenke over om man kan tillate samme type tiltak her. Byantikvaren mener at man bør trekke seg lenger unna gata og legge opp til en allé her for å kompensere for de grønne kvalitetene som går tapt.



*Illustrasjon til venstre som viser trekket langs reier Søbstds veg i dag som må fjernes som følge av planforslaget, illustrasjonen er utarbeidet av byantikvaren. Gatebilde til høyre viser dette grønne preget som vil utgå ved ny utbyggin.*

Den hvite fasaden som er illustrert fungerer opp mot den eksisterende materialbruken i området. Kombinasjonen av treverk og platekledning kan fungere, men på illustrasjonene fremstår sokkel og

blokker som to helt adskilte element. Bruk av base er et fremmedelement i bydelen, og Byantikvaren anbefaler at det jobbes med å få disse to elementene til å kommunisere bedre. Byantikvaren påpeker at sokkeletasjen mangler menneskelig skala, og at lukket fasade inn mot p-kjeller er uheldig.

Fra Saupstadringen og inn mot planområdet møtes man av en tett vegg i form av en parkeringssokkele og innkjøring til p-anlegg. Det er uheldig. Trapp opp til øvre platå burde være rotert ut mot gata og vil på den måten fungere som en forlengelse av gateløpet.



*Illustrasjon til venstre fra planforslaget som viser tett vegg med parkeringssokkele mot innkjøring fra Saupstadringen. Gatebildet til høyre viser dagens kvaliteter med gatetrær og åpenhet.*

Når man legger opp til denne typen bebyggelse med et opphøyet gårdsrom bør dette gårdsrommet ha god tilgjengelighet, og det bør legges inn flere trapper opp til uterommet. Spesielt anbefales det en bred trapp på sørsiden av felt BKB. Trapper opp fra gaterommet bidrar også til økt trykksfølelse for fotgjengere og gir mer liv i gata. Dette er spesielt viktig når butikkene er stengt.

## Tekniske løsninger

### Veg

I plankartet foreslås det at øvre/søndre del av Reier Søbstds veg reguleres som offentlig veg, mens nedre/nordre del av veien reguleres som felles (privat vei). Det er ikke hensiktsmessig at en enveiskjørt vei uten snumulighet skifter fra offentlig til felles veiformål. Hele veien må holdes åpen for offentligheten til enhver tid, og bør driftes og vedlikeholdes som en helhetlig veistrekning. Hele Reier Søbstds veg må reguleres som offentlig vei, sammen med offentlig fortau. Det bemerkes at en parkeringslomme på to meter bredde er tilstrekkelig kun for vanlige personbiler. En økning av lommen fra to til tre meter vil øke bruksverdien betydelig, da vil også minibusser og lignende kunne benytte lommen, og den gir fleksibilitet for fremtiden.

Det planlegges for en privat parkeringskulvert som binder sammen to parkeringskjellere under Reier Søbstds veg. Som forvalter av kommunale veier, stiller kommunen seg ikke prinsipielt avvisende dersom dette er en god løsning, men har tidligere bedt om at løsningen må dokumenteres som gjennomførbar. Slik dokumentasjon mangler og planforslaget må suppleres. Vi anbefaler fortsatt at det legges opp til separate innkjørsler til P-kjeller innenfor hvert delområde.

Det er ellers vanskelig å vurdere foreslåtte løsninger for samferdsel på grunn av få punkthøyder og manglende koter (nye og eksisterende) i innsendt illustrasjonsplan. Det er tidligere bedt om at nye og eksisterende høyder og terrengforming kommer tydeligere frem. For vurdering om forslått vegutforming er gjennomførbart i henhold til kommunale normer, må planforslaget suppleres

med normalprofiler og stigning på vei må komme bedre frem, både på illustrasjonsplan og i egen lengdeprofil.

## VA

Foreslått overordnet løsning for VA ser akseptabel ut, selv om forslaget om å anlegge en kulvert mellom p-anlegg i felt BKB og BB innebærer at vi heller ikke i fremtiden kan legge VA-ledninger i gata. Det reduserer de langsiktige mulighetene for utvikling og endring.

## Renovasjon

Opp til 300 boliger er kravet til renovasjonsløsning med stasjonært avfallssug. I lokale sentrum hvor det allerede er 118 eksisterende boliger (Boligstiftelsen i Trondheim) og helsehus, samt flere tilliggende tomter regulert for bebyggelse, mener kommunen det er bedre for området om det etableres et stasjonært avfallssug. Det er imidlertid ikke et krav slik bestemmelsen i KPA er formulert.

I innsendt materiale beskrives renovasjonsløsningen greit i planbeskrivelsen, men det som står beskrevet må også sikres i bestemmelsene og illustreres i materialet. Følgende tas inn i bestemmelsene og illustreres:

- Innkast til avfallssug skal plasseres maks 50 meter fra boligens inngangsdør, og innkastene skal ha universell adkomst. Innkast bør ikke plasseres slik at de kan oppfattes som offentlig renovasjon. Innkast kan plasseres på tak eller innomhus. Det vil i praksis være mange flere innkast samlet på samme sted enn det som er illustrert.
- Bestemmelsen om teknisk godkjenning av renovasjon bør presisere at det gjelder både avfallssug, returpunkt og håndtering av næringsavfall.
- Bestemmelsen bør ikke spesifisere hvilke avfallstyper som skal bruke ulike typer containere. Det er noe som avgjøres når de søker om teknisk plangodkjenning.
- Returpunkt for glass og metall er offentlig og skal brukes av beboere utenfor planområdet. Dette bør det markeres som offentlig på plankartet.
- Det er gitt anbefalinger om å finne et plassering av dockingpunkt til et sted med mindre helning. Foreslått plassering er brattere enn det som vanligvis aksepteres, og forutsetter bruk av snøsmelteanlegg i grunnen for å kunne sikre tømning av avfallssug og returpunkt. Etablering av snøsmelteanlegg må sikres i bestemmelsene, og må være etablert samtidig med renovasjonsløsning.
- Utbyggingen kan skje trinnsvis. Det presiseres at det stilles krav om at permanent renovasjonsløsning må være på plass før nye boliger tas i bruk.
- Adkomst til renovasjonsløsning ved de eksisterende blokkene og sykehjemmet i sør er ikke foreslått endret. Der er det i dag nedgravde containere som TRV tømmer. Planforslaget innebærer at gata blir enveiskjørt, noe som fører til at renovasjonsbilene vil blokkere trafikken mens tømning pågår. Dette må beskrives i planmaterialet, gjerne i trafikknotatet.

## Geoteknikk

Notatet bekrefter gjennomførbarhet, og det stilles krav om geoteknisk detaljprosjektering. Dette sikrer gjennomførbarhet. Det bør i forbindelse med byggesak undersøkes hvilken fundamentering som er benyttet for eksisterende bebyggelse i nærområdet før gravearbeidene starter, for å unngå

setninger og erstatningskrav. Enkelte gamle hus ble fundamentert på flåte i torvlaget, i stedet for at fundament ble ført ned til fast grunn slik det gjøres nå.

### Plankart og bestemmelser

På bakgrunn av tilbakemeldingene over må plankart og bestemmelser oppdateres. Det gis ikke her en uttømmende liste over nødvendige endringer bestemmelsene og plankartet. Generell tilbakemelding er at kvaliteter i planforslaget i større grad må sikres juridisk, og at rammene må strammes inn slik at illustrert prosjekt viser maksimale virkninger. Ut over dette trekker vi frem følgende endringer som må gjøres:

- I plankartet må det angis byggegrense for p-anlegg og kulvert under grunnen. Byggegrense for bebyggelse under grunnen settes minimum 2 meter fra formålsgrensen mot offentlig vei.
- Byggegrensene må settes slik at foreslått plassering av bebyggelsen er sikret. F.eks. for felt BB (felt 2) åpner foreslåtte byggegrenser for at bebyggelsen kan plasseres hvor som helst innenfor feltet. Felles uterom mellom blokkene bør reguleres til felles uterom (grønt).
- Bestemmelser om renovasjon må endres som beskrevet over.
- Bestemmelse om radon kan tas ut, dette er sikret i TEK.
- Planbestemmelsene kan ikke åpne opp for justering av innkjøring til p-kjeller når dette er angitt i plankartet.
- I frisktsonen ved utkjøring tillates ikke trær, stolper og lignende.

### Illustrasjoner

Gode illustrasjoner er nødvendig for å kunne vurdere planforslag, både for oss, politikere, andre myndigheter og ikke minst innbyggerne som vil få uttale seg til planforslaget når det kommer på høring. Det er mange fine illustrasjoner i planforslaget, men noen av dem må bearbeides for bedre lesbarhet:

- Illustrasjoner skal vise maks utnyttelse som planforslaget åpner opp for. Det kan se ut til at bestemmelsene åpner opp for 767m<sup>2</sup> mer BRA enn det som er illustrert (ref. planbeskrivelse). Buffer må innarbeides i illustrasjonsprosjektet som skal vise maksimale virkninger, eller reduseres tilsvarende i bestemmelsene.
- Ny bebyggelse må vises med lengdesnitt som inkluderer eksisterende bebyggelse (Kolstad kirke, Søbstad gård og blokkbebyggelse nord for Saupstadingen).
- Illustrasjonsplanene bør sammenstille innendørs etasjeplan med uterommet, da vises det godt hvordan uterom og innerom agerer sammen, og lesbarheten blir bedre. For plan 2 er det gjort som ønsket. Illustrasjonsplan for første etasje må oppdateres og vise foreslått planløsning for handelsareal og parkeringssokkel. Tilsvarende illustrasjoner må lages for takterrasser. Takterrasser fremkomme ikke på innsendte illustrasjonsplaner, disse må illustreres bedre, helt på egen plan.



Over: Illustrasjonsplaner fra planforslaget. Når illustrasjonsplanen for uterom også viser arealbruk innendørs gjør det planforslaget lettere å lese. Illustrasjonsplanene viser ikke hvor det er planlagt takterrasser, det må illustreres bedre, helst i egen plan.

Områdeløft Saupstad-Kolstad delfinansierte en fysisk modell av planområdet, i samarbeid med Nærserter AS og ARC arkitekter. Hensikten var å bruke denne modellen i høringsperioden, utstilt på Saupstad bibliotek. Selv om det er laget en film som flyr gjennom planområdet mener vi at også den fysiske modellen må inngå i komplett planforslag og at den benyttes som tidligere planlagt.

## Konklusjon

Planlegging av lokale sentrum og nye boligområder skal sikre god boligkvalitet i tråd med statlige normer og retningslinjer. Det skal også tas høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle. Valg av løsninger kan ha presedensvirkning, med betydning for folkehelse i hele kommunen. Boligkvalitet må avklares i plansaken, problemstillingene i denne tilbakemeldingen kan ikke utsettes til byggesaksbehandlingen. Slik planen foreligger med illustrasjonsprosjektet, ser vi at den ikke er gjennomførbar i henhold til krav i KPA og med tilhørende praksis i kommunen.

Det er gode muligheter for å oppnå god boligkvalitet i Saupstad lokale sentrum, men det krever en annen organisering av boligene internt i prosjektet. Det er sannsynlig at utnyttelsesgraden og antall boliger må reduseres for å ivareta krav i KPA. Vi tror at valg av annen bygningstypologi uten parkerings-sokkel i midtfeltet og redusert fotavtrykk på felt BKB (felt 1) vil kunne løse noen av utfordringene i planforslaget.

Utforming og dimensjonering av byrom og gatemiljø vil være avgjørende for om Saupstad lokale sentrum skal fremstå som et godt og attraktivt lokalt sentrum. Torget på Saupstad er et viktig møtepunkt i bydelen, særlig når det legges til rette for flere boliger i sentrum. Å ta i bruk 1/3 av dagens torg til ny bebyggelse er problematisk. Vi anbefaler at det sikres et felles torg på størrelse med dagens torg. Vi mener det er nødvendig at det stilles rekkefølgekrav også om etablering av torg (offentlig og felles) og gågate, slik det var i planforslaget som forelå i februar.

Byplankontoret ønsker å få svar på uklarhetene som er beskrevet og diskutere endringene vi mener er nødvendig med dere, før vi konkluderer om planforslaget kan anbefales eller ikke. Byplankontoret håper at vi kan komme til enighet om foreslåtte endringer. Vi har også tidligere bedt om endringer som vi mener vil kunne løse utfordringene vi har pekt på i denne tilbakemeldingen. Det finnes også andre måter å gjøre det på, og vi ønsker en dialog med dere om hvordan planen kan bearbeides for å møte utfordringene.

Vi gjør oppmerksom på at vi må avtale ny behandlingsfrist dersom saken skal drøftes videre, og vi ber om snarlig tilbakemelding på om dere ønsker det. Byplankontoret kan stille i et møte og gå igjennom innholdet i dette brevet. Vi tar kontakt per e-post for å avtale møtetidspunkt.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli  
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*