

Saksframlegg

Detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum, r20190029, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/93 (27672/21)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rett hjem Arkitekter AS, datert 21.12.2020, sist endret 17.2.2021, i bestemmelser sist endret 19.2.2021 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 19.2.2021.

Før sluttbehandling skal følgende innarbeides i planforslaget:

1. Planforslaget må begrense andelen av små leiligheter (under 50 m²) og øke andelen av større leiligheter (over 60 m²) for å sikre en boligsammensetning som både bidrar til attraktivt og variert boligtilbud med heis i bydelen og samtidig sikrer et godt bomiljø innenfor planområdet.
2. Det skal ikke tillates etablering av ensidige boliger i rød støysone.
3. Boenheter med fasade i gul støysone skal ha tilgang til stille side, ikke til kun innglasset balkong/vinterhage. For boliger med støy på fasade over 60 dB bør det sikres at minimum et soverom legges mot stille side.
4. Ensidige belyste leiligheter mot øst eller nord tillates ikke. Illustrerte løsninger er ikke i tråd med hensikten bak bestemmelsene.
5. Boliger innenfor planområdet må sikres tilgang til 50 m² uterom per 100 m² eller per boenhet, i tråd med bestemmelsene i KPA. Uterom må sikres separat for hvert delfelt (BKB og BB1-2). Ensidige leiligheter mindre enn 50 m² bør sikres privat uteplass.
6. Det må sikres bedre tilgang til HC-parkering og det bør sikres parkeringsdekning tilsvarende midtre sone.
7. Planlagt ny bebyggelse må i større grad tilpasses eksisterende terreng.
8. Det må i større grad sikres attraktive og utadrettede fasader mot Reier Søbstats veg (nordre og vestre gateløp), både i felt BKB og felt BB/BUT.
9. Renovasjonsløsningen må revurderes. Nedkast for privat renovasjon må plasseres i felles uterom eller innendørs, det bør reguleres en annen plassering av nedgravde containere enn det som er vist i planen, og det bør settes av plass til offentlig returpunkt for glass og metall. Det bør stilles rekkefølgekrav om at eksisterende boliger i sentrum kobles til mobilt avfallsug.
10. Mulighet for kryssing av Saupstadringsen i plan bør utredes, og det bør vurderes å stille rekkefølgekrav om etablering av et trafiksikkert krysningspunkt.

Trondheim kommune

11. Parkeringsanlegg bør ikke etableres nærmere offentlig veggrunn enn 2 meter. Dersom det likevel åpnes opp for parkeringsanlegg og kulvert under offentlig veg, må det stilles krav om overdekning på minimum en meter eller dokumentasjon på at mindre overdekning er forsvarlig.
12. Det bør sikres et offentlig torg med gode solforhold og tilsvarende størrelse som dagens torg, og etablering av torg, gangareal og fortau må sikres gjennom rekkefølgekrav.
13. Utformingen av fasader bør sikres mer konkret i bestemmelsene.
14. Den samlede utnyttelsen innenfor planområdet bør reduseres slik at planforslaget i større grad tilpasser seg omgivelsene, gir rom for tilstrekkelig store uterom og byrom, samt sikrer boligkvalitet i tråd med KPA.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Saken gjelder

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

Gjeldende reguleringsplan fra 2008 legger rammer for utvikling av en større del av sentrumsområdet. Denne er utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov og stiller krav om at bebyggelsen mot Saupstadringen (tilsvarer felt BKB) må detaljreguleres før utbygging. Planområdet tar også med seg dagens store parkeringsplass, fordi forslagsstiller ønsker en annen bebyggelsesstruktur enn den som ble planlagt i 2008.

Planprosessen for ny plan startet med formøter høsten 2017 med forslagsstiller Nærsenter AS, i samarbeid med Coop Midt-Norge (også grunneier innenfor planområdet). Plankonsulent var ARC arkitekter AS. Oppstartsmøte ble gjennomført i februar 2018 og planoppstart ble varslet i januar 2019. Planforslaget ble sendt inn for behandling i februar 2020. På grunn av blant annet utfordringer knyttet til trafiksikkerhet ved varelevering, ba kommunedirektøren om ytterligere bearbeiding før planforslaget kunne anbefales for offentlig ettersyn.

Sommeren 2020 inngikk Nærsenter AS samarbeid med Rett hjem Bolig AS. Ny forslagsstiller ble da Saupstad Senter AS, med Rett hjem Arkitekter AS som ny plankonsulent. Byplankontoret og Rett hjem har gjennomført møte med befaring i bydelen i august 2020 og to arbeidsmøter høsten 2020. Revidert planforslag ble sendt inn for behandling 22.12.2020. Planforslaget var komplett for behandling 5.2.2021.

Det er gitt tilbakemeldinger med faglige råd og begrunnelser underveis i prosessen. Som supplement til kommunedirektørens vurderinger i dette saksframlegget, legges ved tilbakemeldinger gitt ved tre milepeler i arbeidet:

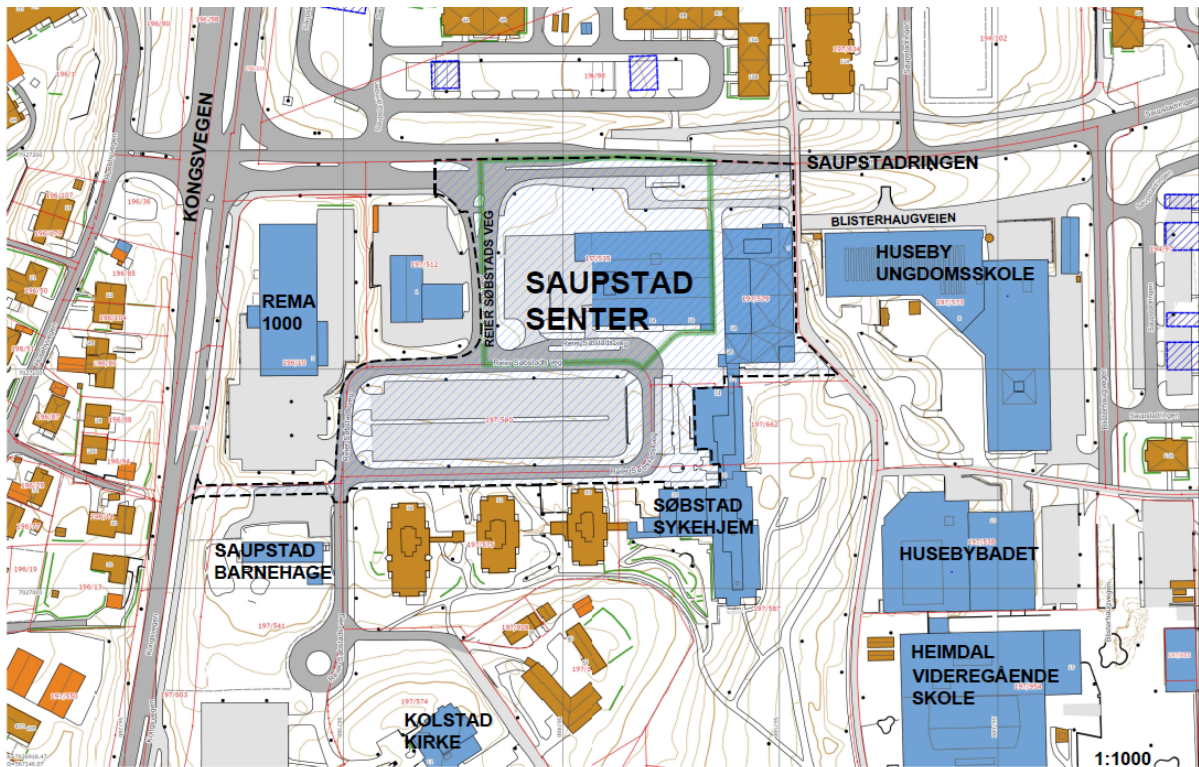
- Tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte februar 2018
- Tilbakemeldingsbrev ved innsendt planforslag februar 2020
- Tilbakemeldingsbrev ved innsendt planforslag desember 2020

Trondheim kommune

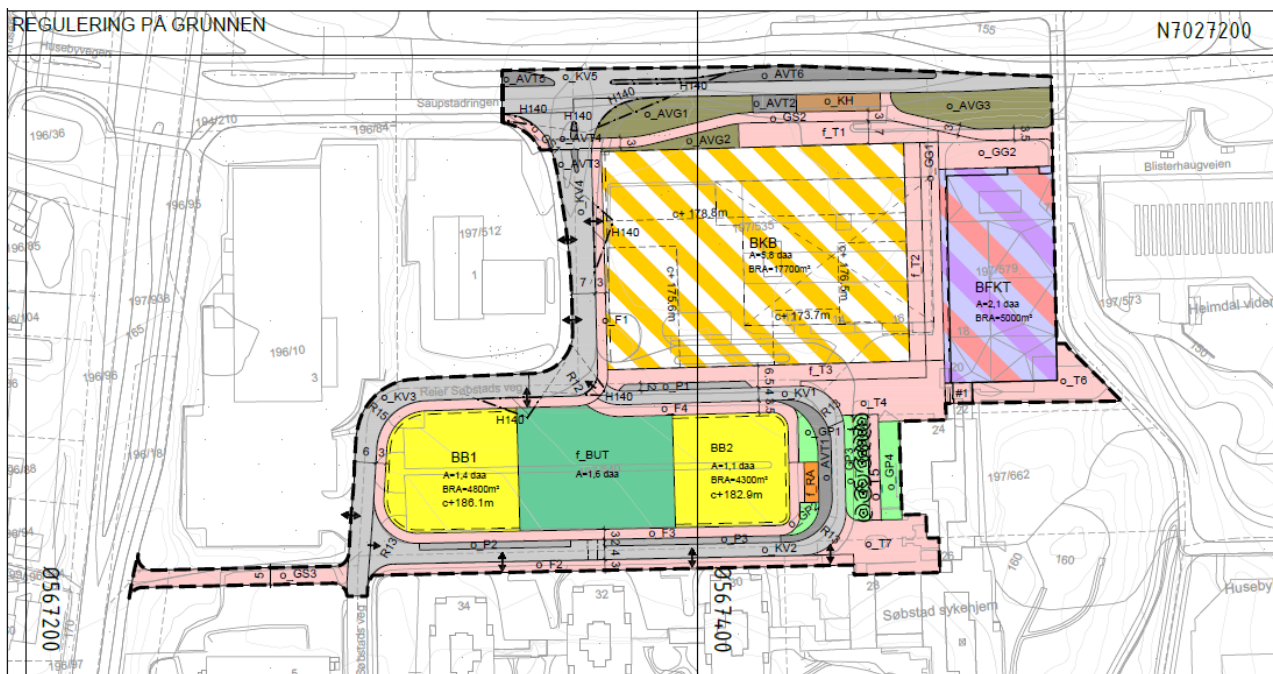
Beskrivelse av planforslaget



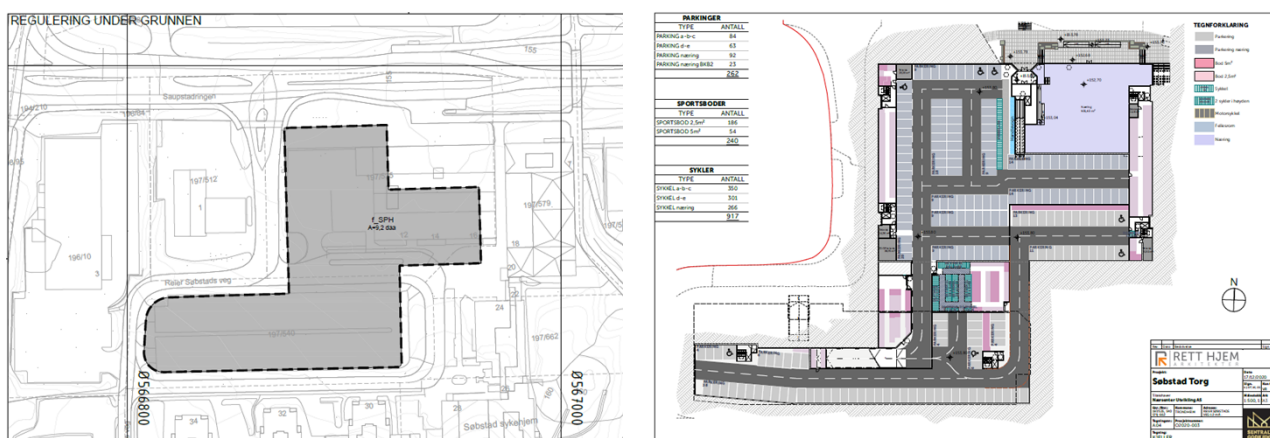
Dronefoto, Saupstad lokale sentrum 2020, fotograf Fredrik Friele Hauan.



Oversiktskart som viser planområdet (skravert), avgrenset med svart stiplet strek



Plankart over grunnen



Plankart under grunnen, felles parkeringsanlegg. Til høyre vises illustrasjonsplan for kjelleretasjen

Formålet med planarbeidet

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av et større handelsareal og nye boliger. Utnyttelsesgraden er økt med ca. 4.000 m² BRA boligformål etter første innsending av komplett planforslag. Det foreslås 20.300 m² BRA boligformål og 11.500 m² BRA næringsareal (handel, kontor og tjenesteyting), hvorav 6.500 m² er i nybygg (BKB) og 5.000 m² er eksisterende Saupstad Senter i øst (BFKT). Dette gir samlet en svært høy tomteutnyttelse på 111 % BRA for hele planområdet, som også inkluderer en del offentlig samferdselsanlegg.

Planforslaget åpner opp for å etablere maksimalt handelsareal i henhold til rammene i KPA, det vil si totalt 6.500 m² BRA inkludert eksisterende handelsareal i sentrum (Rema).

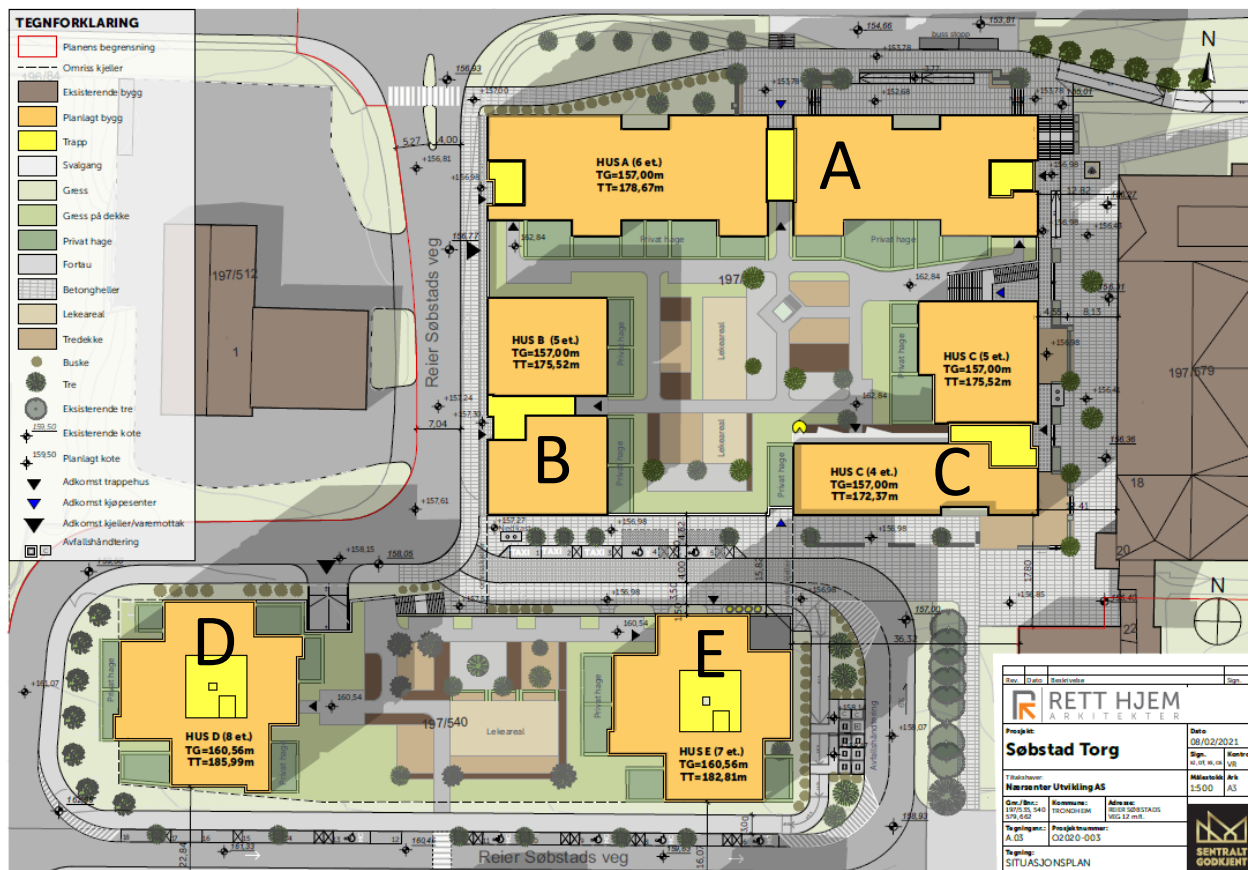
Illustrert prosjekt viser 280 boliger, noe som tilsvarer 11,7 boliger/daa. Dette er tett opptil KPA's beregningsmetode for tetthet med 70 m² BRA/boenhet, som til sammenligning gir 12 boliger/daa. Boligbebyggelsen er fordelt på to høyblokker i 7 og 8 etasjer og i fire bygningsvolum på 3-5 etasjer over en sokkel med næringsbebyggelse (handel og tjenesteyting). Parkering for bil foreslås betydelig redusert og lagt delvis under bakken. Parkeringsanlegget inkluderer areal til

Trondheim kommune

sykkelparkering og boder, ligger under begge utbyggingsfeltene og er knyttet sammen med en kulvert som går under offentlig veg. Det er en innkjøring til parkeringsanlegget fra nord i BB1.

Det planlegges uterom for boligene på tak over næringsarealet (BKB) og over parkerings sokkel mellom høyblokkene (BB1 og BB2).

I tillegg planlegges det felles og offentlig torgareal. Turveien mellom Kongsvegen og Reier Søbstats veg vest i planområdet er regulert i gjeldende plan, men forskyves sørover for å tilpasses endringer i Reier Søbstats veg. Planområdet er derfor noe utvidet etter varsel om oppstart for å ta med denne gangveien. Kommunen er grunneier innenfor det utvidede planområdet.



Oversiktsplanen viser navn på blokkene:

Felt BKB: handelsetasje med boligetasjer over: Blokk A mot nord (totalt 6 et.), blokk B mot vest (totalt 5 etasjer), vinkelformet blokk C mot øst (totalt 5-4 etasjer). Høyblokker på parkerings sokkel i sør: Blokk D mot vest (8 etasjer + parkerings sokkel) og blokk E mot øst (7 etasjer + parkerings sokkel).

Dagens situasjon

Saupstad lokale sentrum er i dag godt utviklet med to matbutikker, to apotek, treningscenter og bruktbuikk samt variert tjenesteyting med biblioteket, fritidsklubb, helsestasjon, tannlege, legesenter og helsehus. Dagens sentrumsområde preges av en stor parkeringsplass og enetasjes næringsbebyggelse. Planområdet ligger ved en metrobussholdeplass. Det er de siste årene gjort flere tiltak for å gjøre sentrum mer attraktivt, med ny møblering, beplantning, oppussing av fasade på Saupstadsenteret og ikke minst åpning av en ny gjennomgang inn mot torget fra gangveien ved gamle Heimdal vgs. Der er det også etablert en uteplass for biblioteket - et utebibliotek. Det ligger tre blokker med boliger eid av boligstiftelsen som grenser til planområdet. De inneholder 118 boenheter, hvorav 106 toroms omsorgsleiligheter på 52m² og 12 ettromsleiligheter på 12m². Det er uklart om disse inngår i oversikten over eksisterende boliger på Huseby, Kolstad og Saupstad som forslagsstiller har innhentet, ettersom dette ikke er omsettbare boliger.

Trondheim kommune

De sentrale problemstillingene har gjennom hele planprosessen vært boligkvalitet, gode byrom med gater og torg, samt utforming av handelsareal. Hensynet til strøkskarakteren har også vært viktig ettersom drabantbybebyggelsen fra sent på 1960-tallet har antikvarisk verdi (hensynssone kulturmiljø).

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger innenfor bestemmelsesområde lokalt sentrum og kollektivåre. KPA stiller krav om minimum 6 boliger/daa for prosjekt innenfor lokale sentrum. Planforslaget er i tråd med arealformål i overordnet plan, men det foreslås flere avvik fra bestemmelser i gjeldende KPA. Kommunedirektørens vurdering av dette utdypes lenger ned i saksfremlegget.

Planområdet ligger innenfor ytre sone for krav til parkering og uterom. Planforslaget foreslår å redusere krav til bilparkering og uterom tilsvarende krav til areal som ligger i indre by.

Boligbebyggelsen på Saupstad/Kolstad ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø fordi bydelen er 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”*. Sentrum inngår ikke i hensynssonen, men er en del av den helhetlige planen for bydelen, og ble bygget ut samtidig med boligene.

Oversikt over avvik fra 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.*

Forslagsstiller foreslår at stille side etableres ved hjelp av helt innglasset balkong/vinterhage for ca. 1/3 av boligene. Kommunedirektøren mener helt innglasset balkong/vinterhage ikke er en akseptabel stille side.

- *§ 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.*

Planforslaget har ikke dokumentert at nye boliger får fasade i rød støysone, men forslagsstiller ønsker likevel en bestemmelse som tillater dette - og at det ikke skal stilles krav til at disse skal være gjennomgående.

- *§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.* Kommunedirektøren mener at illustrasjonsprosjektet viser boliger som er ensidig belyst, selv om de får et ekstra vindu inn mot en helt inntrukket balkong. For en del av de boligene dette gjelder er den inntruknete balkongen også helt innglasset som følge av støykrav. Forslagsstiller er uenig i denne forståelsen av bestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Trondheim kommune

- *§ 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 åpner opp for inntil 95% av boligene kan være under 50m². Forslagsstiller har vist i sin argumentasjon for planforslaget at det er få boliger under 49m² og mellom 59-69 i bydelen i dag.

- *§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, ... etter følgende krav for ytre sone: minimumskrav til samlet uterom ... 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. ...

Retningslinjer: 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.

Forslagsstiller foreslår 30m² per 100m² BRA boligformål, tilsvarende kravet for indre sone, og mener at nærhet til offentlig park gjør dette akseptabelt. Alt uterom er etablert på tak, men felt f_But er tilgjengelig trinnfritt fra gatenivå i sør. Det er sikret at det skal etableres en utvendig trapp opp på uteareal i felt BKB, men bestemmelsene sikrer ikke plassering eller bredde. Uterom på tak mellom BB1 og BB2 er delvis støyutsatt, men den støyutsatte delen er ikke regnet med i uteromsregnskapet. Det støyutsatte arealet er likevel tilgjengelig for opphold.

Områdeløft Saupstad-Kolstad 2013-2020

I leveårsundersøkelsen fra 2011 kom Saupstad ugunstig ut. I perioden 2013-2020 er det gjennomført et program for områdeløft. Ny leveårsundersøkelse forventes publisert først i mars 2021, men vi har ikke holdepunkt for at resultatene har endret seg betydelig fra 2011. Endring i opphopning av leveårsutfordringer i et område tar lang tid. Gjennom områdesatsingen er det gjort mange tiltak for å bedre levekår og folkehelse i bydelen, blant annet ved å satse på å utvikle gode møteplasser inne og ute.

Forholdet til byveksttalen og målet om redusert vekst i personbiltrafikken

Planforslaget legger opp til boligfortetting i et område som er egnet og i tråd med byutviklingsstrategien. Planforslaget legger opp til redusert bilbruk sammenlignet med i dag, med svært lav parkeringsdekning både for nye boliger og for parkering til næringsdrivende. Den lave parkeringsdekningen kan føre til økt press på eksisterende parkeringstilbud i byen. Dette er det redegjort for i vedlagte trafikknotat. Planforslaget reduserer også areal for bilbruk ved å gjøre Reier Søbstdads veg om til en enveiskjørt gate med plass til tosidig fortau og gateparkering innenfor dagens gatesnitt. Planområdet ligger inntil stasjon for metrobuss fra sentrum. Reisende med buss i

Trondheim kommune

retning sentrum må krysse Saupstadringsen på gangbro, men mange krysser i veibanen selv om det ikke er tilrettelagt for det. Planområdet har kort avstand til mange lokale målpunkt som skole, idrettsanlegg og barnehage.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det slik at planforslagets hovedtrekk - med nye handelsarealer og nye boliger, vil kunne bidra positivt til byutviklingen i denne delen av byen. Det forutsetter imidlertid at det sikres god boligkvalitet i form av varierte boligstørrelser, leiligheter med en stille side, tilstrekkelig uterom, og godt dagslys- og solinnfall.

Torget bør sikres en størrelse som ivaretar behovene for offentlige møteplasser både hos dagens innbyggere og fremtidige beboere. Foreslått bebyggelse fremstår som massiv og med en høyde som bryter med eksisterende dimensjoner. En reduksjon av bygningshøyder og volum vil bidra positivt til hvordan bydelens lokale sentrum vil fremstå. En nedskalering vil også redusere skyggevirksomheter og gi bedre solforhold på torg og gater.

Utvikling av lokalt sentrum på Saupstad må sees i sammenheng med hensynssonen for kulturmiljø, ettersom det ble bygget ut samtidig med boligbebyggelsen og inngikk i de helhetlige planene. Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren. Byantikvaren har derfor skrevet en egen uttalelse som følger planforslaget. Her konkluderer de med at selv om sentrumsbebyggelsen er utelatt fra hensynssonen er det bydelens tyngdepunkt og derfor viktig for stedets identitet. Byantikvaren mener foreslått utbygging vil forringe områdekarakteren. Byantikvaren anbefaler at bebyggelsen mot nord reduseres og at blokkene i sør ikke skal være høyere enn eksisterende bebyggelse slik det er angitt i gjeldene reguleringsplan. Redusert høyde vil gi bedre solforhold på torg og gater på ettermiddag og kveld. Byantikvaren er kritisk til at dagens torg bygges ned sammenlignet med dagens situasjon, og understreker at et felles torg som er åpent for alle ikke kan erstattes av tilbud knyttet opp til et kjøpesenter. Videre anbefaler Byantikvaren at bebyggelsen trekkes noe tilbake fra Reier Søbustads veg vis à vis bensinstasjonen for å gi plass til en rekke med gatetrær som erstatning for dagens trær i dette området. En tilbaketrekking vil også sikre et romsligere byrom dersom bensinstasjon-tomta også bygges ut i fremtiden. Et særtrekk ved bydelen er de åpne grønne, gårdsrommene, og Byantikvaren mener uterom på tak må få trapp fra flere sider for å sikre gode forbindelser. Byantikvaren peker også på at bruk av parkeringssokkele er uheldig og skaper barrierer.

Kommunedirektøren mener at den samlede boligkvaliteten som foreslås ikke er god nok, og at illustrerte løsninger ikke ivaretar hensikten med bestemmelsene i KPA for støy (§21) og ensidig belyste boliger mot nord og øst (§ 28.2). Forslagsstillers *forslag til bestemmelse for boligsammensetning* åpner opp for at 95% av boligene kan være på 50 m² eller mindre, samtidig som det foreslås å følge norm for uterom og parkering tilsvarende kravene for Indre by. Ca. 1/3 av boligene er illustrert uten privat uterom, ettersom helt innglasset balkong/vinterhage ikke har de nødvendige bruksverdiene for å kunne regnes med som uterom (ref. *Krav til uterom – veiler*, vedlegg 16 til KPA 2012-24). Dette utdypes under begrunnelse for vedtakspunktene lengre ned.

I noen tilfeller kan det anbefales å avvike noe fra kravene i KPA, dersom den helhetlige boligkvaliteten vurderes som god. God boligkvalitet kan sikres for eksempel med krav til tilleggskvaliteter for små eller ensidige boliger slik det for eksempel gjøres i Oslo med en egen strategi for å oppnå kvaliteter i små boliger. Tilleggskvaliteter kan for eksempel være store vindusflater med utsyn (ikke innsyn), privat og støyskjermet uterom, økt takhøyde i rom for varig

Trondheim kommune

opphold (2,70 heller enn 2,40) og minimum fasadelengde/forhold mellom dybde og bredde (den samlede fasadelengden skal være minimum 6,5 meter og/eller 80% av leilighetsdybden). Det bør også sikres tilgang til fellesrom for beboerne med gode lysforhold og gjerne kjøkken i hver blokk. Dette er ikke krav som er hjemlet i KPA, men grep som vil gi bedre boligkvalitet. Forslagsstiller har ikke ønsket å sikre denne typen tilleggskvaliteter, selv om det er vist mulighet for et fellesareal på ca. 100m² i parkeringssokkelen under felt BB2. Bydelen har mange kvaliteter som kan kompensere for noe avvik fra bestemmelsene i KPA, men samlet sett er dette uheldig i et område som allerede har opphopning av levekårsutfordringer.

Kommuneoverlegen, som er medisinfaglig rådgiver for kommunedirektøren, er kritisk til boligkvaliteten og løsningene som er illustrert, og har valgt å komme med en egen uttalelse som følger planforslaget som vedlegg. Konklusjonen i vurderingen er at Kommuneoverlegen: *«Planforslaget bør ikke legges ut på høring da det ikke ivaretar KPA-bestemmelser for å sikre folkehelsen. Det fremkommer ikke at planen ivaretar folkehelsen gjennom helhetlige og gode løsninger for å sikre god bokvalitet og gode bomiljø. Det planlegges ensidige boliger mot støysonen, uten mulighet til å sikre et luftvindu på soverom mot stille side. De tekniske løsninger som foreslås av forslagsstiller vil skape presedens for andre utbyggingsprosjekter i Trondheim, noe som over tid vil gi dårligere bokvalitet.»*

Forslagsstiller er kjent med at kommunedirektøren problematiserer løsningene som foreslås i planforslaget.

Under følger begrunnelse for anbefalte vedtakspunkt:

Vedtakspunkt 1: Planforslaget må begrense andelen av små leiligheter (under 50m²) og øke andelen av større leiligheter (over 60m²) for å sikre en boligsammensetning som både bidrar til attraktivt og variert boligtilbud med heis i bydelen og samtidig sikrer et godt bomiljø innenfor planområdet.

Det er i Saupstad levekårszone (inkluderer ikke Huseby) ca. 90 % boliger i blokk. Det er i dag en god variasjon i leilighetstyper, med 3% ettroms, 23% toroms, 34% treroms, 27% fireroms, 9 % femroms og 3 % seksroms eller større. Forslagsstiller redegjør i planbeskrivelsen for at det på Saupstad og Huseby samlet sett er få boenheter under 49 m² og få mellom 59-70m². Det er ca. dobbelt så mange leiligheter som er mellom 50-59 m² som det er leiligheter som er 100m² eller større.

Forslagsstiller foreslår å sikre i bestemmelsene en boligsammensetning med:

- maks 55 % toroms-leiligheter med minimumsstørrelse 35 m².
- maks 40% treroms leiligheter med minimum størrelse 50m².
- maks 15 % fireroms leiligheter på minimum 60 m².
- Det tillates ikke etablert ettromsleiligheter.

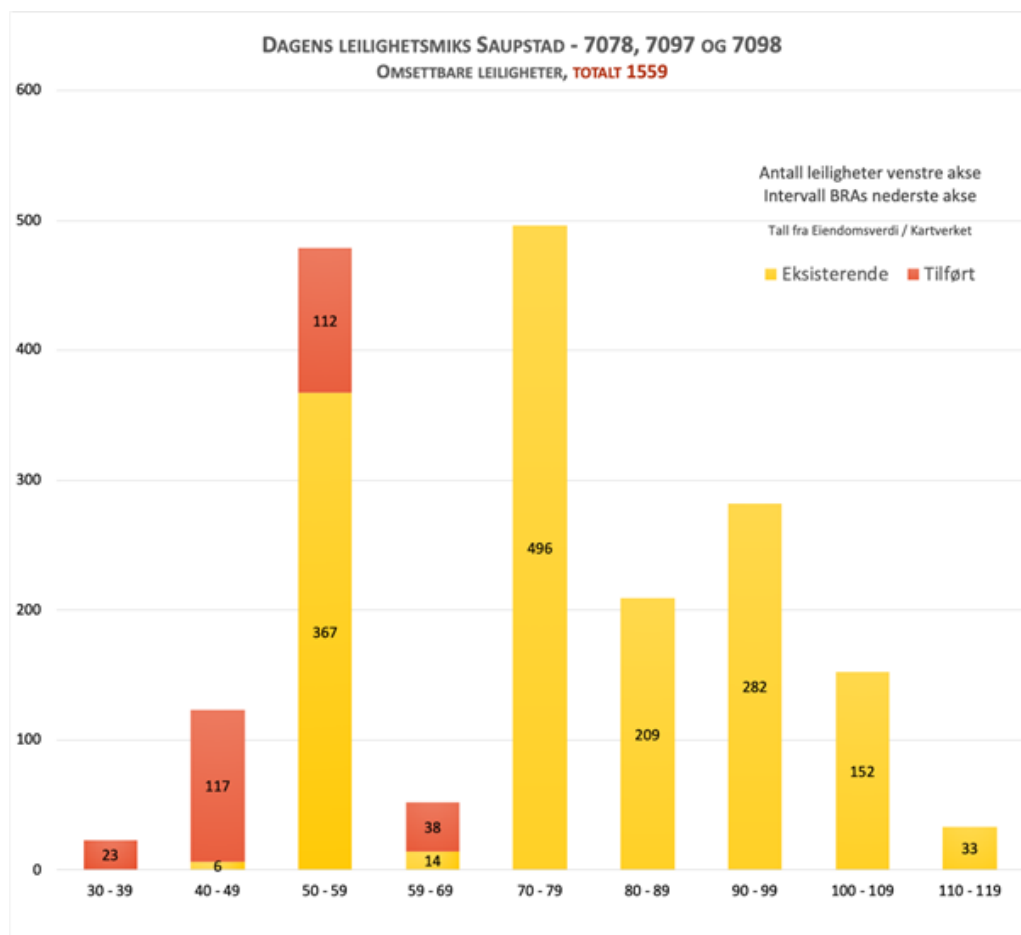
Bestemmelsen åpner dermed opp for at inntil 95% leiligheter blir på 50m² eller mindre.

Forslagsstiller selv oppgir at det i prosjektet planlegges 8% mellom 35-39m², 42% mellom 40-49m² 40% mellom 50-59m² og 14% mellom 59-69m².

Gjennomsnittlig boligstørrelse i illustrasjonsprosjektet er oppgitt å være på henholdsvis 55m² BRA (felt BB) og 48 m² (felt BKB). Til sammenligning er den tilsvarende gjennomsnittsstørrelsen for

Trondheim kommune

boliger i planforslaget for Selsbakkvegen 37, Halset lokale senter på ca. 70m² BRA. Erfaringsvis gir et slikt gjennomsnitt en god variasjon i boligstørrelser.



Tabell over viser oversikt over boligstørrelser på Saupstad og Huseby (gul søyle) og planlagte boliger (rød søyle) kilde: Rett hjem Arkitekter AS. NB Tabellen ser ut til å mangle eksisterende boliger i sentrum eid av Boligstiftelsen (ikke omsettbare boliger)

I noen livsfaser ønsker man seg en liten bolig, og å bo i en liten bolig kan gi miljømessige gevinster. Samtidig er det kjent at det er større flyttheppighet for små boliger, noe som kan bidra til at det dannes svakere sosiale nettverk. Forslaget om minimumsstørrelser på 50 m² for en 3-roms leilighet og 60m² for en 4-roms leilighet er svært trangt, og vanskeliggjør gode planløsninger. Boligens planløsning er av stor betydning for boligkvaliteten, sammen med kvaliteten på private og felles uterom

Det bor en stor andel eldre i bydelen, og den eksisterende lavblokkbebyggelsen har ikke heis. Det forventes derfor at nye boliger med heis innenfor sentrumsområdet, med nærhet til helsehus, handel og tjenesteyting vil være attraktivt for eldre beboere i bydelen. I teknisk forskrift stilles det krav til tilgjengelighet i boliger. Hensikten bak disse kravene er å sørge for at et forskriftsbestemt antall boliger blir tilgjengelige for alle og kan brukes i alle faser av livet. Alle boenheter over 50 m² har krav til 100% tilgjengelig boenhet. For boenheter inntil 50m² gjelder samme kravet bare for 50% av boligene. Ved å stille krav om størrelse av boligene stilles det indirekte krav om tilgjengelige boenheter. Størrelse på leilighetene har derfor betydning for hvordan universell utforming ivaretas i planforslaget.

Kommunedirektøren mener det er grunn til å være tilbakeholden med å åpne opp for en så stor andel små boenheter på ett utbyggingsområde, basert på både befolknings- og levekårsdata. I

Trondheim kommune

tillegg er det knapphet på gode private og felles utearealer for de planlagte boligene. På bakgrunn av dette mener kommunedirektøren at bestemmelsene om leilighetssammensetning må endres..

Bestemmelsene bør bearbeides for å sikre både at det bygges boliger i de størrelsene det er få av i bydelen og samtidig gi en god variasjon internt i planområdet. Boligsammensetningen bør sikres for hvert felt innenfor planområdet (BB 1-2 og BKB), og med fordel også for hver blokk, for å unngå opphopning av små leiligheter.

Kommunedirektøren anbefaler følgende justering av bestemmelsen:

- Maksimum 40% av boligene kan være mindre enn 50m² BRA.
- Maksimum 5% av boligene kan være mellom 35 - 40m² BRA.
- Minimum 40 % av boligene skal være over 60m² BRA.
- Minimum 5% skal være over 100m² BRA.

- Minimum størrelse for 2-roms økes fra 35 til 40 m².
- Minimum størrelse for 3-roms leilighet økes fra 50m² til 60m².
- Det kan tillates noen ettromsleiligheter med minimum størrelse på 35 m².

Vedtaks punkt 2: Det skal ikke tillates etablering av ensidige boliger i rød støysone

Det er ikke dokumentert at planforslaget får boliger med fasade i rød støysone, likevel foreslås en bestemmelse som åpner opp for boliger *som ikke er gjennomgående* i rød støysone.

Boliger i rød støysone (over 65 dB) skal være gjennomgående og ha minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom mot stille side i henhold til bestemmelsene i KPA. Dersom det skal åpnes opp for boliger i rød støysone, må bestemmelsen være i tråd med KPA.

Kommunedirektøren mener det er unødvendig å åpne opp for bygging av boliger i rød støysone når støyutredning som følger planforslaget har dokumentert at fasadene vil ligge i gul støysone.

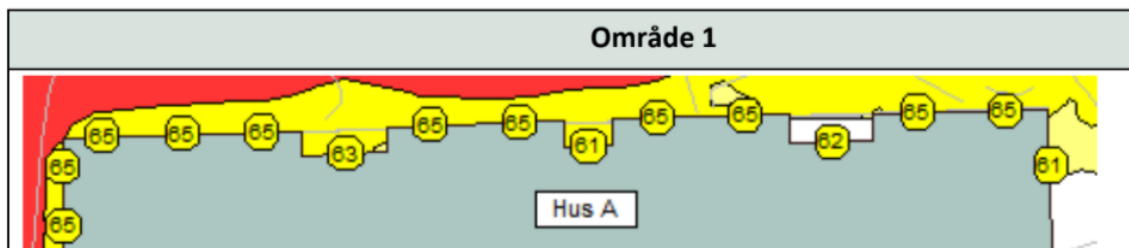
Vedtaks punkt 3: Boenheter med fasade i gul støysone skal ha tilgang til stille side. Stille side kan ikke her sidestilles med en støydempet side som etableres ved hjelp av helt innglasset balkong/vinterhage. For boliger med støy på fasade over 60 dB bør det sikres at minimum et soverom legges mot stille side.

KPA åpner i sine bestemmelser opp for å tillate boliger med fasade i gul støysone dersom boligen har tilgang til en stille side, det vil si en fasade hvor støynivået er under 55 dB. Støyutredning som ble sendt byplankontoret 22.12.2020 viser at ca. 1/3 av illustrerte boligene får fasade i gul støysone og helt oppunder grensen til rød støysone, uten tilgang til en reelt stille side.

I spesielle tilfeller, for eksempel ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse kan det være vanskelig å oppfylle dette kravet. Det kan derfor unntaksvis tillates at stille side etableres mot en helt innglasset balkong/vinterhage. I nye prosjekter som dette er det imidlertid gode muligheter for å planlegge på en slik måte at bestemmelsen i KPA imøtekommes. I planforslaget som ble sendt inn i februar 2020 var alle illustrerte leiligheter vist med fasade mot en stille side. Dette forutsetter en annen organisering av bebyggelsen, og en annen leilighetsmik. En aksept av den nye løsningen vil kunne skape en uheldig presedens for andre saker, noe som vil medføre flere støyutsatte boliger i Trondheim.

Trondheim kommune

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 på fasade over 60 dB sikres minst ett soverom mot stille side, men dette er ikke et krav i KPA.

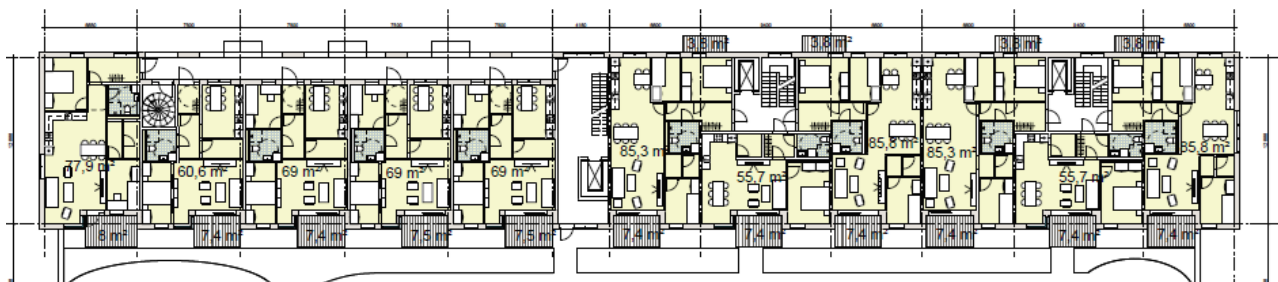


Illustrasjon over: utklipp fra støyrapporten, fasade mot Saupstadingen, som viser fasader med støynivå helt oppunder rød støysone (som er over 65 dB).



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

Illustrasjon over: utklipp fra støyrapporten, fasade mot Saupstadingen. Alle balkonger mot nord og vest i blokk A og B har her innglasset/vinterhage som stille side.



Illustrasjon over: utklipp fra komplett planforslag februar 2020 hvor ingen leiligheter i blokk A var ensidig orientert mot nord og alle har tilgang til stille side mot sør.

Vedtaks punkt 4: Ensidige belyste leiligheter mot øst eller nord tillates ikke. Illustrerte løsninger er ikke i tråd med hensikten bak bestemmelsene.

Gjennomgående dagslys er en stor kvalitet i boligen og bør etterstrebes i nye boliger, enten med gjennomgående planløsning for hver boenhet eller i hjørneleiligheter. Hovedoppholdsrom bør være orientert mot sørøst, sørvest eller vest for å sikre tilstrekkelig innfall av sol og varmt dagslys. På bakgrunn av dette tillater ikke KPA ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst. Bestemmelsen er særlig viktig for å sikre god boligkvalitet i små boliger. Formuleringen i bestemmelsene er imidlertid ikke entydig og det kan diskuteres hva en ensidig belyst leilighet innebærer.

Trondheim kommune

Forslagsstiller Saupstad Senter AS mener at illustrerte leiligheter i planforslaget ikke er ensidig belyst, fordi det inn mot en inntrukket balkong som får lys kun fra nord eller øst er satt inn et vindu eller en balkongdør som vender mot en ekstra himmelretning. Kommunedirektøren mener den illustrerte løsningen ikke ivaretar hensikten med bestemmelsen, og at illustrasjonsprosjektet har ca. 50 leiligheter med hovedorientering mot øst eller nord. Ca. 39 av disse er etter vår vurdering klart ensidig belyst, mens de resterende 8 er grensetilfeller.

For ensidige boliger mot øst, som ikke er støyuetsatt, *kan det vurderes* å åpne opp for et avvik fra bestemmelsen gitt at det dokumenteres akseptabelt solinnfall og sikres avbøtende tiltak som optimaliserer løsningen. For boliger mot nord som vender ut mot Saupstadringen, og som også er foreslått med full innglassing av den inntrukne balkongen, mener Kommunedirektøren at løsningen klart er i strid med hensikten bak bestemmelsen, og ikke kan anbefales.

Østvendte leiligheter i blokk C vil få innsyn fra kontorlokalene vis-a-vis. Der det gamle torget er gjenbygget har eksisterende bygning kun en etasje, så avstanden mellom boligene og kontorene blir der 23,5 meter. I nord og sør er det imidlertid bare 11,5 meter mellom eksisterende bygg på Saupstadsenteret og de nye boligene. Hjørneleiligheter er mindre eksponert, men det er likevel uheldig med så kort avstand. Gjennomgående leiligheter vil redusere ulemper med innsyn.



Illustrasjonen til venstre er fra kommunens kartportal som viser avstand mellom planlagt ny boligbebyggelse og eksisterende kontorbygg, Saupstadsenteret.

Illustrasjon til høyre er fra planforslaget, fasade mot øst, bygg C. Lysinfall fra sør vil være begrenset gjennom vindu i inntrukket balkong

Vedtaks punkt 5: Boliger innenfor planområdet må sikres tilgang til 50m² uterom per 100m² eller per boenhet, i henhold til bestemmelsene i KPA. Uterom må sikres separat for hvert delfelt (BKB og BB1-2). Ensidige leiligheter mindre enn 50m² bør sikres privat uteplass.

Planforslaget er i strid med bestemmelser i KPA, og legger opp til at kravet til uterom senkes fra 50 m² til 30m² der alt uteareal ligger på tak KPA åpner opp for å velge mellom to ulike beregningsmetoder for uterom - per 100m² eller per boenhet, og det stilles krav til at minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå.

Forslagsstiller har valgt å benytte metoden som beregner uterom per 100m², og oppnår da en dekning på 34m²/100m² BRA i illustrasjonsprosjektet under ett. For felt BKB oppnås det en dekning på 40m²/100m² BRA, mens det for felt BB1 og BB2 oppnås en dekning på 27m²/100m²

Trondheim kommune

BRA. Beregnet per boenhet (280 stk.) ville dekningsgraden i planområdet samlet vært 22m² uterom/boenhet fordi det planlegges for en så stor andel små leiligheter.

Uterom på tak i felt BKB er lite tilgjengelig for beboere i blokkene i felt BB1 og BB2, og det er lite sannsynlig at beboere i blokk BB1 og BB2 vil benytte seg av det.

Tilgang til privat uteplass på balkong vurderes som spesielt verdifullt for små, ensidig vendte leiligheter. De fleste leilighetene i illustrasjonsprosjektet er vist med helt inntrukket balkong eller hagefleck på tak. Ca. 52 av de illustrerte balkongene støyskjermes med tett rekkverk og støyaabsorbenter i tak, i henhold til støyrapporten. 1/3 av boligene har helt innglasset balkong/vinterhage som ikke regnes som uterom i henhold til kommunens uteromsveileder, og disse er ikke medtatt i uteromsregnskapet.

Forslagsstiller peker på nærheten til bydelsparken på Saupstad som begrunnelse for å redusere kravet til uterom. Det er ca. 250 meter fra planområdet til bydelsparken som er på ca. 14.400m². Kommunedirektøren er enig i at det finnes gode muligheter for å oppholde seg utendørs i bydelen, med nærhet til både marka, park, idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Det er imidlertid også en bydel med nær 5000 innbyggere og 90 % av boligene er blokkleiligheter. Eksisterende boliger i sentrum av Saupstad (kommunale leiligheter) har også lite felles uterom. Ny Heimdal vgs. (1040 elevplasser) og ny Huseby ungdomsskole og barneskole (1100 elevplasser) har alle mindre uterom enn det som anbefales i KPA (25m²/elev). Det er vurdert som akseptabelt på bakgrunn av nærheten til parken og idrettsanlegget. Elever på Heimdal videregående skole har kun 6,5m² uterom per elev på egen tomt, mens elever på barne- og ungdomsskolen har 14m² uterom per elev på egen tomt. Ny Huseby ungdomsskole og Huseby barneskole åpner høsten 2021, og det er derfor ikke kjent hvor aktivt parken vil bli tatt i bruk av elevene, men det er allerede mange brukere som skal dele på dette arealet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det ikke åpnes opp for å regne med den offentlige parken som uterom for nye private boliger innenfor planområdet.

Vedtaks punkt 6: Det må sikres bedre tilgang til HC-parkering og det bør sikres parkeringsdekning tilsvarende midtre sone.

Planforslaget legger opp til lav parkeringsdekning både for handel og næring, for boliger og for plasser tilrettelagt for HC-parkering. Redusert parkeringstilbud er et viktig virkemiddel for å få ned bilbruken, men kan også føre til økt press på gateparkering eller andre eksisterende parkeringsplasser. Dette er beskrevet i trafikkrapporten som følger planforslaget.

KPA sikrer at minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for HC. Selv om det planlegges for at den generelle bilbruken skal reduseres, er det ikke grunn til å tro at behovet for HC-parkering reduseres. Prosentandelen bør derfor økes når kravet reduseres. Planforslaget legger opp til kun 2 offentlige HC-plasser på bakkeplan ved hovedinngang til nytt handelsareal. Antallet må økes ettersom HC-plasser på bakkeplan også skal ivareta brukere av bibliotek og leietakere i Saupstadsenteret med bl.a. legesenter, tannlege, apotek, helsestasjon og kommunalt bo- og behandlingstilbud (BOA). Øvrig HC-parkering etableres i p-kjeller som er illustrert med en takhøyde på 2,9 meter. Parkeringsanlegget under felt BB og BKB har en felles innkjøring og de to anleggene er foreslått forbundet med en kulvert med illustrert med netto høyde 2,2 meter. Det innebærer at kun biler lavere enn 2,2 meter har tilgang til parkeringskjelleren under BKB hvor det er planlagt både bolig og næringsparkering. NAV hjelpemiddelsentral oppgir at de fleste tilrettelagte HC-biler har en høyde på 2,2 meter, men at de

Trondheim kommune

største har en høyde på 2,5. Det bør sikres en minimumshøyde på 2,5 meter netto på port til p-anlegget for å gi god tilgjengelighet for de fleste HC-biler. For å ivareta de største bilene som ikke kommer inn i kjelleren, inkludert små varebiler bør parkeringslommen på gateplan sikres ekstra bredde, 3 meter.

Løsningen med kulvert fører til at parkeringsanlegget blir lite tilgjengelig for mindre varebiler og spesialbiler for HC. Selv om det er positivt med en felles avkjøring, bør det sikres separat innkjøring til hver av de to parkeringsanleggene slik at kulvertløsningen kan utgå. Det er også uheldig at planlagt kulvertløsning er vist med for knapp overdekning til offentlig vei, som setter begrensninger på fremtidig bruk av gata som trase for offentlig vann- og avløpsanlegg.

Planområdet ligger i sone ytre by, der parkeringskravet er 1,2 plasser per boenhet eller per 70m² i KPA. I lokale sentrum med kort vei til butikk og tjenesteyting samt metrobuss, vurderer kommunedirektøren at det kan være riktig å redusere parkeringskravet for bolig noe. Forslagsstiller foreslår en parkeringsdekning på 0,5 plasser (tilsvarende kravet for Indre by), mens kommunedirektøren mener en dekning på 0,8 plasser (tilsvarende midtre sone) kan være riktig.

Vedtaks punkt 7: Planlagt ny bebyggelse må i større grad tilpasses eksisterende terreng.

I felt BB1 og BB2 er det planlagt to blokker med henholdsvis 8 og 7 etasjer. Disse er plassert kun en meter fra fortauskant i sør. De to blokkene i felt BB1 og BB2 er begge bygget på taket over et parkeringsanlegg, og er illustrert med samme gulvhøyde. Det innebærer at blokk BB1 har en gulvhøyde ca. 90 cm under fortauet. Det gir lav boligkvalitet kombinert med så kort avstand fra fortauet. Innendørs gulv i blokk BB2 ligger ca. 80 cm. over fortauet, det gir en bedre situasjon for boligene. Boligkvaliteten reduseres når det er så kort avstand fra fortauet til vinduet. Som et avbøtende tiltak for å redusere innsynsproblematikken bør det sikres at gulvhøyden ikke er lavere enn tilliggende fortau når byggegrensen er kun en meter fra fortauskanten. Byggegrensen bør trekkes tilbake for å gi plass til å ta opp høydeforskjellen, dersom gulvhøyden ligger under terrenghøyde/høyde på fortau.



Når bebyggelsen ligger så nær veien vil det gi negative virkninger for de nærmeste boligene. Dette blir spesielt negativt når planlagt bebyggelse ligger ca. 90 cm lavere enn fortauet som vist på illustrasjonen til høyre.

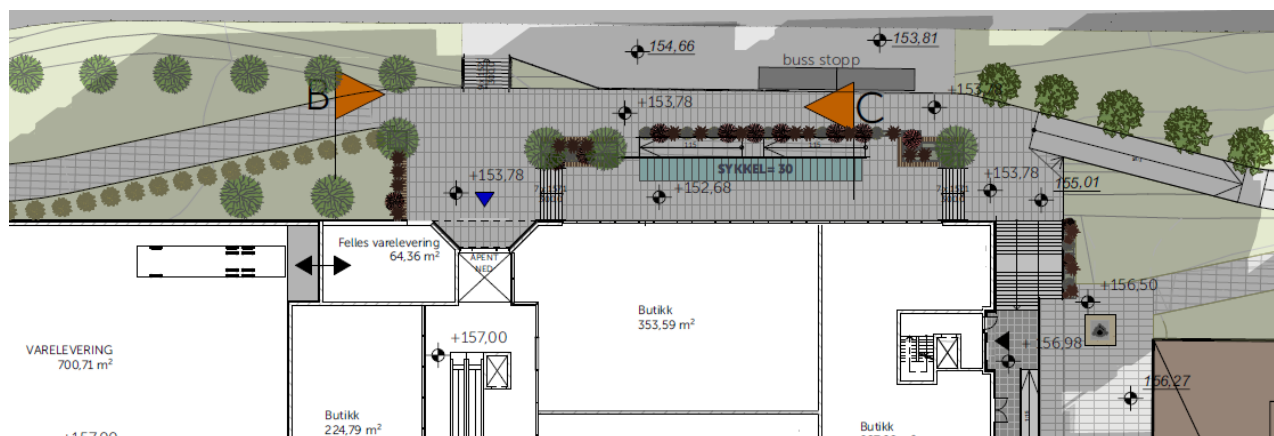
Trondheim kommune



Reier Søbstdads veg i dag- med tre boligblokker vis à vis felt BB1 og BB2. Med innendørs gulv nær høyden på fortauet er blokken i vest trukket 7 meter bort fra fortauskanten, mens blokken i øst ligger kun to meter fra fortauet og har gulvhøyde ca. 2 meter over fortauet.

Prinsippet med tilpasning til terreng og innendørs høyde på gulv er godt illustrert i Reier Søbstdads veg i dag. Boligblokkene vis á vis felt BB 1 og BB 2 som har samme høyde på innendørs gulv langs gata som stiger mot øst. I vest ligger blokken med gulvhøyde tilsvarende fortau, men er trukket 7 meter tilbake, neste er trukket tilbake 4,5 meter, mens siste blokk med kun to meter avstand fra fortauet har gulvnivået ca. 1,5 meter over fortauet. Dette er en måte å tilpasse seg terrenget og redusere innsynsproblematikken på. Dersom byggegrensen skal være lik må høyden på innendørs gulv tilpasses.

Også for bebyggelse i felt BKB er tilpasning til terrenget krevende. Med et fotavtrykk på 90x65 meter hvor innvendig gulv ligger på samme høyde er det nødvendig med terrengtilpasninger utendørs. Mot gågaten i øst er det satt av plass til trapper og et parallelt gangareal langs fasaden. Inndelingen i to nivå er plasskrevende, men kan bidra til å gjøre arealet attraktivt med sittekanter og vegetasjon, samtidig som for-arealet til butikkene kan få en mer privat karakter. Illustrasjonsprosjektet viser også hvordan det etableres treningssenter i sokkelen ut mot Saupstadringen, som i dag. For å få mest mulig vindusflater og enkel adkomstinnendørs er det illustrert en løsning hvor terrenget senkes for å tilpasses bebyggelsen. Det er uheldig med et senket torg ut mot metrobusstasjonen, når bebyggelsen også er trukket 9,5 meter nærmere holdeplassen enn i dag. Dette arealet bør ha samme terrenghøyde for å få en mest mulig romslig situasjon for reisende med buss. Dette bør sikres i bestemmelsene.



Over: fra illustrasjonsplanen: det er foreslått en relativt kompleks løsning med mange trapper og ramper nord for bygget. Dette arealet brukes av svært mange og en inndeling i flere nivåer med murer og terrengsprang gjør arealet mindre brukervennlig.

Trondheim kommune



Over: Sammenstilling som viser foreslått plankart lagt over ortofoto

Vedtaks punkt 8: Det må i større grad sikres attraktive og utadrettede fasader mot Reier Søbstats veg (nordre og vestre gateløp), både i felt BKB og felt BB/BUT.

Langs gater og byrom har bruken av første etasje betydning for hvor attraktivt og trygt det føles å oppholde seg der. KPA har retningslinjer for utforming av lokale sentrum som blant annet sier: *Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. ... Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.*

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres store vindusflater (80% av fasaden i første etasje) inn mot torg. Det er positivt. Mot vest og nordvest planlegges det for pauserom og varemottak og det er sannsynlig at fasadene vil fremstå som lukket. Bestemmelsene bør gi føringer for hvordan denne lukkede fasaden skal utformes slik at den oppleves som en attraktiv adkomst til Saupstad lokale sentrum.



Bestemmelsene bør også gi føringer for utforming av fasadene som ikke vender inn mot torg

De to foreslåtte høyblokkene er planlagt etablert over en parkeringssokkel. Parkeringssokkelen får fasade inn mot Reier Søbstats veg nord i planområdet. Fasaden blir helt lukket der hvor det planlegges for parkering. Problematikken er tatt opp med forslagsstiller som har valgt å illustrere ca. 100m² fellesareal i deler av parkeringssokkelen. Det er ikke sikret at fellesarealet plasseres her, men viser at det er mulig å åpne opp deler av fasaden. Kommunedirektøren mener det i bestemmelsene må sikres tilstrekkelig takhøyde og åpne fasader med mulighet for å etablere handelsarealer og utadrettet virksomhet langs hele nordfasaden inn mot Reier Søbstats veg.

Trondheim kommune



Over: Perspektiv fra 3D-modell sett fra vest - med synlig parkeringssokkel med lukket fasade til høyre i bildet.



Over: Perspektiv fra 3D-modell sett fra øst – Det er illustrert inngang til sykkelparkering og fellesarealer langs deler av fasaden, men dette er ikke sikret i bestemmelsene.

Kjøpesenter

Planforslaget legger opp til å etablere et lite kjøpesenter, med inngang fra tre sider og innvendig gangareal med adkomster til de ulike forretningsarealene. Det er uheldig at bylivet trekkes inn i et kjøpesenter slik at utendørs byrom mister aktivitet og med det attraktivitet. Det er fare for at vinduer blendes av/folieres og at butikker og kafeer henvender seg innover heller enn ut mot byrommene. Bestemmelsene bør sikre at alle driftsenheter/butikker også får inngang fra tiliggende gate, ikke kun fra indre gang i kjøpesenteret. Noen driftsenheter får naturlig fasade mot gate, og kan ha vindu og inngang derfra, men foreløpige skisser viser at med et så stort fotavtrykk er det sannsynlig at noen butikker kun får inngang fra et indre gangareal. Kommunedirektøren har ønsket at det sees på alternativ organisering av arealet, for eksempel med matbutikken trukket inn i midten og mindre butikkarealer organisert langs fasade med egne innganger. Forslagsstiller vil vurdere dette i en senere fase og ikke stille krav til organisering av arealet i reguleringsbestemmelsene i planen.

Vedtaks punkt 9: Renovasjonsløsningen må revurderes. Nedkast for privat renovasjon må plasseres i felles uterom eller innendørs, det bør reguleres en annen plassering av nedgravde containere enn det som er vist i planen, og det bør settes av plass til offentlig returpunkt for glass og metall. Det bør stilles rekkefølgekrav om at eksisterende boliger i sentrum kobles til mobilt avfallsug.

Planforslaget legger opp til at det etableres mobilt avfallsug med nedgravde containere for privat renovasjon. Nedgravde containere er plassert i skrått terreng, noe som normalt ikke aksepteres som løsning. Nedgravde containere bør plasseres horisontalt, også for å sikre god tilgjengelighet. Gangadkomsten er vist med en stigning på 1:15. For å kunne gjennomføre tømning på vinteren

Trondheim kommune

med denne plasseringen, er det nødvendig med snøsmelteanlegg, og etablering av dette må sikres i bestemmelsene. Snøsmelteanlegg kan skape problemer med oppstuvning av is i overgangen mellom areal med snøsmelteanlegg og areal uten.

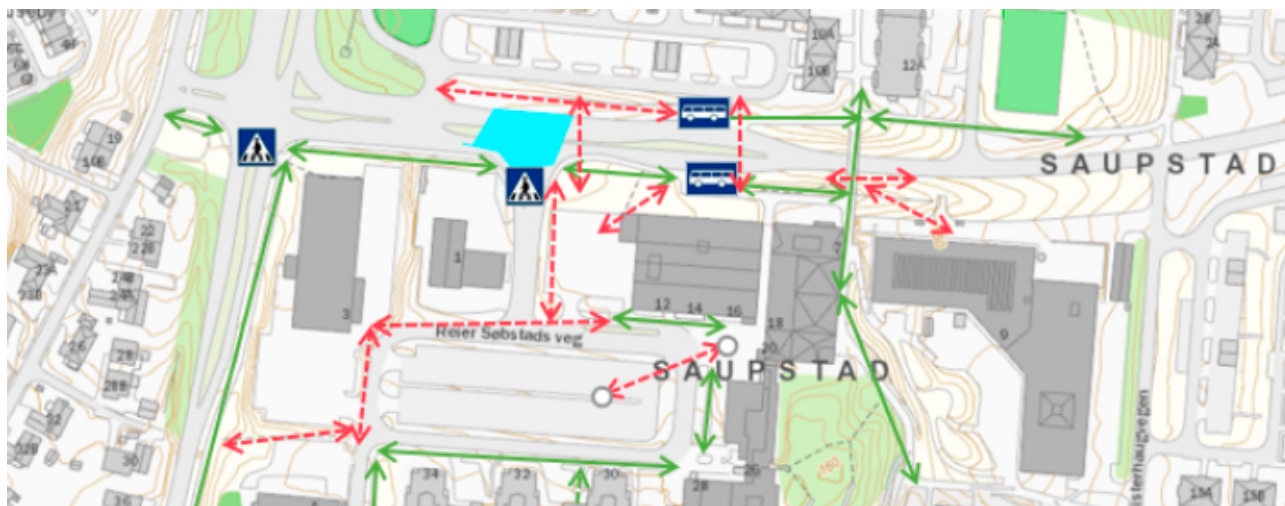
Nedkast for privat renovasjon bør ikke plasseres på torgareal hvor nedkastene kan forveksles med offentlig renovasjon. Nedkast for mobilt avfallssug kan plasseres innendørs eller på uterom på tak. Det bør sikres i bestemmelsene at nedkast ikke skal plasseres på torg eller på offentlig gategrunn, samt avstandskrav fra boligene inngang til nedkast. Det anbefales å etablere et felles rom for farlig avfall. Dette bør vurderes før sluttbehandling.

Det er ikke sikret areal til offentlig returpunkt, noe kommunedirektøren mener er nødvendig i et lokalt sentrum. Når lokale sentrum planlegges med svært høy tetthet er det vanskelig å finne alternative plasseringer om det ikke sikres areal i forbindelse med reguleringsfasen.

Boligstiftelsens tre blokker har i dag renovasjon med nedgravde containere. Når veien snevres inn fra to til ett kjørefelt, vil trafikken stoppe helt opp mens tømning pågår. Renovasjon for boligstiftelsens blokker bør derfor kobles på det mobile avfallsuget. Det bør vurderes å stille rekkefølgekrav om dette.

Vedtaks punkt 10: Mulighet for kryssing av Saupstadringen i plan bør utredes, og det bør vurderes å stille rekkefølgekrav om etablering av et trafikksikkert krysningspunkt.

Planforslaget sikrer at det etableres bedre tilrettelegging for gående og syklende innenfor planområdet, men kommunedirektøren ser at etablering av mange nye boliger og nye målepunkt vil føre til at flere velger å krysse Saupstadringen i plan. For mange av de nye boligene vil gangbrua være en omvei til holdeplassen for metrobusser i retning sentrum. Kommunedirektøren synes det er mangelfullt at planforslaget ikke inkluderer en utredning av mulighetene for å etablere en slik kryssing med midtdeler, slik det var bedt om tidligere i prosessen. Kombinert med svært lav parkeringsdekning, er enkel tilgang til bussholdeplassen et viktig tiltak for å nå målene om redusert bilbruk. Trafikkanalysen bør vurdere mer konkret mulighetene for å etablere kryssing i plan ved dagens holdeplasser for metrobuss. Om kryssing i plan lar seg løse uten at det skaper problemer med trafikkavviklingen, bør etablering sikres i plankart og bestemmelser.

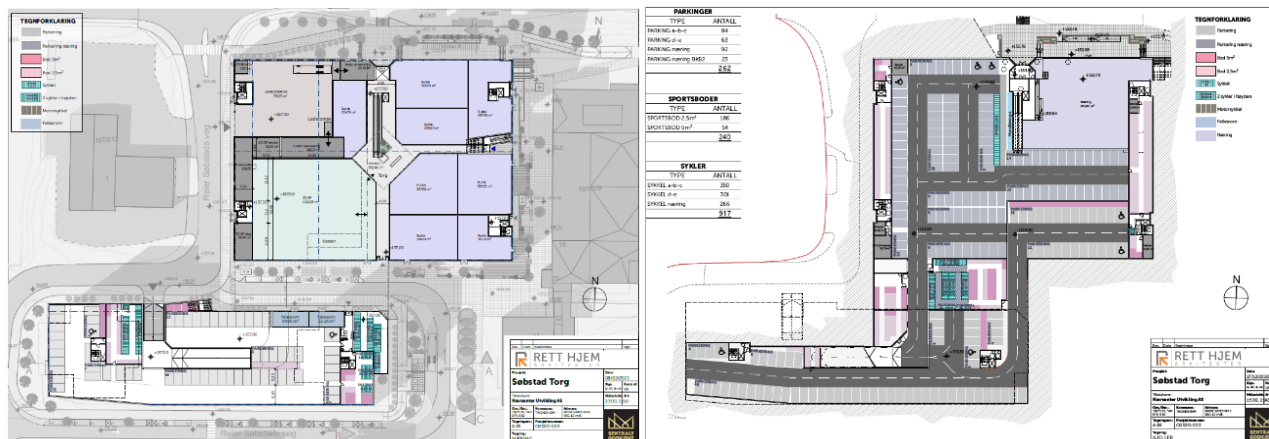


Over: utklipp fra trafikkanalysen som med røde piler viser hvor det er registrert behov for bedre tilrettelegging for fotgjengere.

Trondheim kommune

Vedtaks punkt 11: Parkeringsanlegg bør ikke etableres nærmere offentlig veggrunn enn 2 meter. Dersom det likevel åpnes opp for parkeringsanlegg og kulvert under offentlig veg, må det stilles krav om overdekning på minimum en meter eller dokumentasjon på at mindre overdekning er forsvarlig.

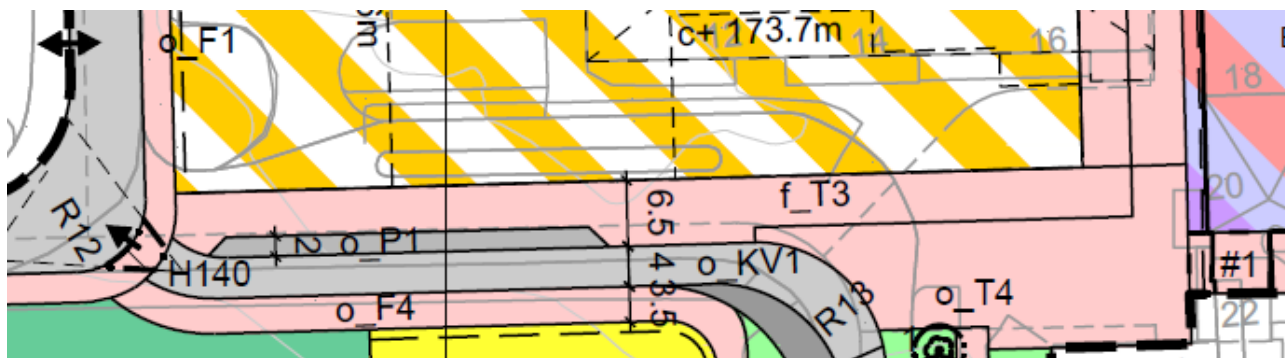
Parkeringsanlegg under bakken vises på eget plankart. Planforslaget legger opp til at parkeringsanlegget under de to delfeltene knyttes sammen og at det etableres både sykkelparkering, boder og kulvert under offentlig samferdselsanlegg.



Plantegningene viser hvordan parkeringskjellerne er organisert. Til venstre vises parkeringssokkel under høyblokkene og til høyre vises parkeringsanlegg under handelsareal og kulvert med kjøreareal, sykkelparkering og bodareal.

Parkeringsanlegg bør generelt ikke bygges nærmere offentlig veg enn 2 meter. Det er i dag ikke kommunale ledninger i denne veien, og det planlegges heller ikke for det med ny bebyggelse. Etablering av parkeringsanlegg under veien vil hindre mulighet for å legge ned ledningsnett i veien i fremtiden. Det er risiko for lekkasjer, noe som vil kunne skape utfordrende ansvarsforhold.

Planforslaget regulerer fortauet langs nordsiden av felt BKB som felles (privat) torgareal. Dette er en viktig gangforbindelse som bør reguleres som offentlig fortau.



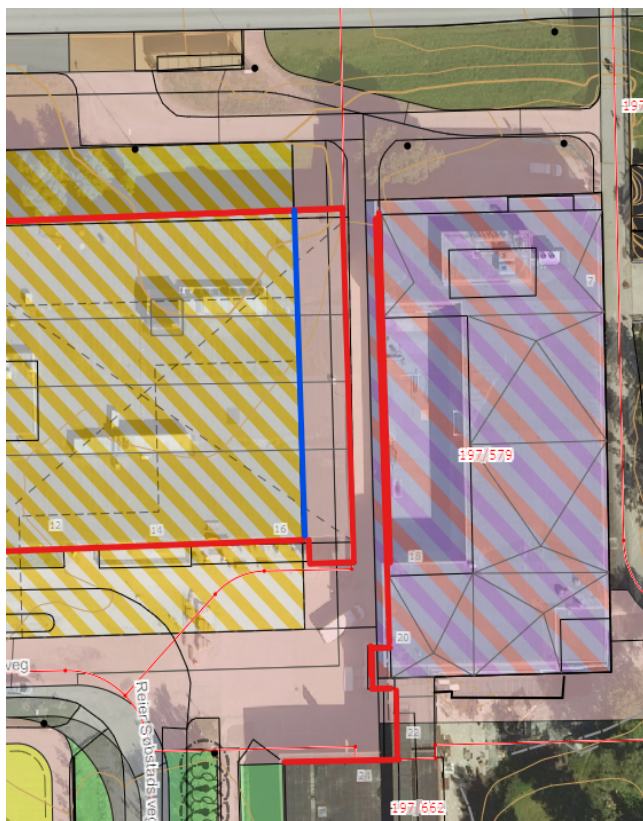
Over: utklipp av plankartet: Felt f_T3 bør reguleres som offentlig fortau

Kommunedirektøren mener det bør etableres innkjøring til hver parkeringskjeller i hvert byggeområde for seg (BKB og BB sammen), og at disse ikke skal forbindes med kulvert under Reier Søbstats veg. Dersom det likevel åpnes opp for en slik løsning må mulig eiendomsforhold med ulike eier over og under grunnen avklares. Bestemmelsene må også sikre tilstrekkelig overdekning over tak på kjeller og oppbygging av veien. Gjennomførbarhet må dokumenteres før sluttbehandling.

Trondheim kommune

Vedtaks punkt 12: Det bør sikres et offentlig torg med gode solforhold og tilsvarende størrelse som dagens torg, og etablering av torg, gangareal og fortau må sikres gjennom rekkefølgekrav.

Planforslaget innebærer store endringer av byrom innenfor planområdet: Gangadkomsten mellom Saupstadringen og torget utvides sammenlignet med i dag, mens dagens torg reduseres med $\frac{1}{3}$. Det bør sikres et solfylt offentlig torg med en størrelse som tilsvarer dagens torg. Særlig høyblokk BB2 kaster skygge på dagens torg. Opparbeidelse av torg må sikres med rekkefølgekrav. Etablering av gatetrær som er vist i illustrasjonsplanen bør sikres i bestemmelsene. 6 gatetrær langs Saupstadringen og eksisterende trerekke langs biblioteket er sikret i bestemmelsene. Byggegrensen for felt BKB bør trekkes tilbake fra Reier Søbstdals veg i vest for å gi plass til gatetrær som erstatning for trærne som står der i dag. Dette er i tråd med byantikvarens anbefaling.



Illustrasjonene over viser: til venstre er planforslaget lagt over ortofoto, og dagens bebyggelse forsterket med rød strek. Blå tykke strek viser ny fasade. Her ser vi at gangveien blir ca. 7 meter bredere og torget ca. 13 meter smalere. Til høyre bilder av dagens gangvei som vil bli bredere og dagens torg – blå stiplet strek viser ca. plassering av planlagt ny bebyggelse

Sol og skygge på offentlig torg og gaterom

Planlagte høyhus og bebyggelse i nord vil kaste skygge på sentrale byrom og metrobussholdeplassen. På sol- og skyggestudiene under vises 21. mars kl. 15, 22. april kl. 18 og 23. juni kl. 18. Mars tilsvarer november, april tilsvarer oktober og juni tilsvarer august. En reduksjon i antall etasjer i felt BB1 og BB2 vil gi bedre solforhold på torget.

Trondheim kommune



Vedtaks punkt 13: *Utformingen av fasader bør sikres mer konkret i bestemmelsene*

Planforslaget har en bestemmelse om utformingen av fasadene, men denne er lite konkret. Bestemmelsen bør gå lenger i å material- og fargebruk. Illustrasjonsprosjektet viser et markant skille mellom første etasje/sokkel og bebyggelsen over. En utforming som i større grad knytter sammen bebyggelsen vertikalt bør vurderes. Bestemmelse om utforming av fasaden bør ta utgangspunkt i uttalelsen fra byantikvaren (vedlegg).

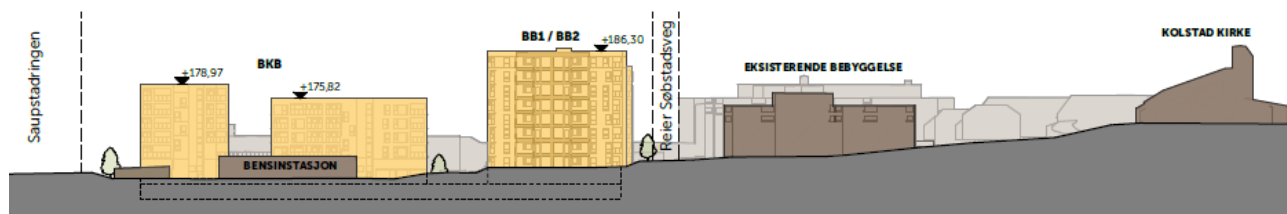
Det er ikke planlagt svalganger ut mot offentlig gate, og dette er positivt og bør sikres i bestemmelsene.

Vedtaks punkt 14: *Den samlede utnyttelsen innenfor planområdet bør reduseres slik at planforslaget i større grad tilpasser seg omgivelsene, gir rom for tilstrekkelig store uterom og byrom, samt sikrer boligkvalitet i tråd med KPA.*

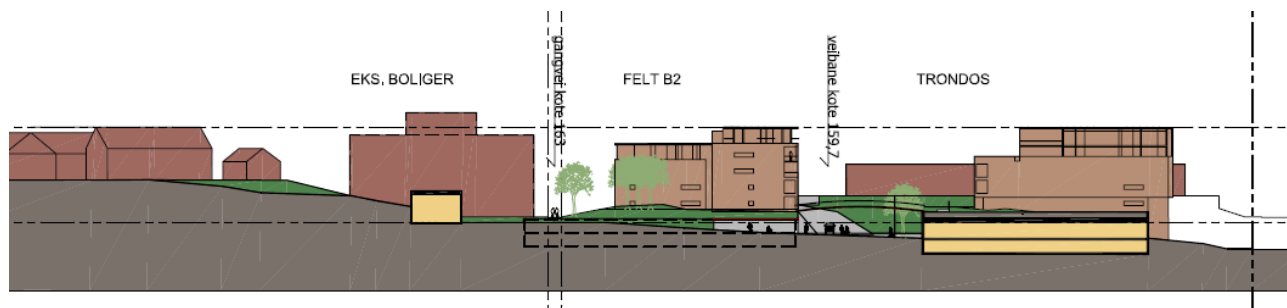
Det er ønskelig med høy utnyttelse i lokale sentrum, men ikke så høy at det går på bekostning av boligkvalitet og kvalitet på gate- og byrom. Utnyttingsgraden i planforslaget bør reduseres slik at det kan finnes en bedre løsning for renovasjon, sikre plass til gatetrær og et torg med tilsvarende størrelse som i dag. Det må også legges til rette for flere HC-plasser på gateplan med nærhet til viktige målpunkt i eksisterende bebyggelse (bl.a. legesenter, helsestasjon, bibliotek, apotek). Gjennom bestemmelsene for boligsammensetning må det sikres en høyere gjennomsnittsstørrelse på boligene, og antall boliger i illustrasjonsprosjektet må reduseres for å muliggjøre dette

Blokkene i felt BB1 og BB2 ligger en meter fra fortauskanten. Det er 20 meter mellom blokk BB1 (ca. 25m høy) og Reier Søbstdads veg 34 (ca. 15m høy) og 15 meter mellom blokk BB2 (ca. 23,5 m høy) og Reier Søbstdads veg 30 (ca. 16,5 m høy). Høyde i parentes er målt fra gatenivå. Alle blokkene har balkonger orientert mot Reier Søbstdads veg. Nærheten vil skape innsynsproblematikk, i tillegg til at eksisterende boliger i Reier Søbstdads veg mister utsyn.

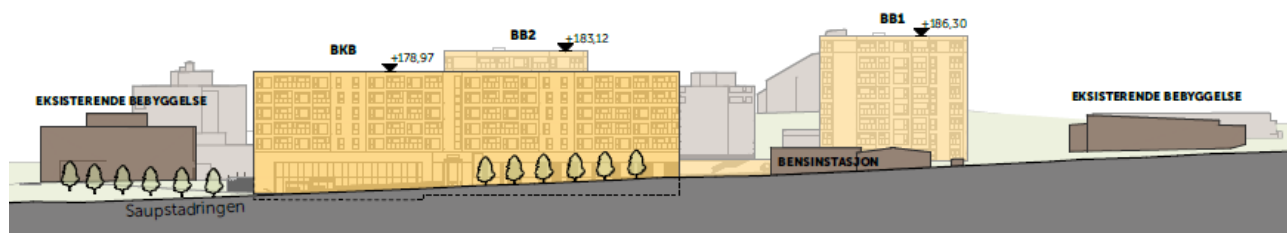
Trondheim kommune



Oppriss over viser hvordan ny bebyggelse (gul) forholder seg til eksisterende bebyggelse (brun). Kolstad kirke ligger på et høydedrag. Planlagt bebyggelse blir høyere enn kirketårnet (sett fra vest).



Oppriss fra gjeldene plan som sikret at ny bebyggelse ikke ble høyere enn eksisterende bebyggelse (sett fra øst)



Oppriss som viser planlagt bebyggelse sett Saupstadrिंगen i nord.

Redusert høyde på de to høyblokkene (D og E) i sør og blokk (A) i nord, mot Saupstadrिंगen vil bidra til at planforslaget i større grad tilpasser seg omgivelsene og bedre solforhold på torg og gaterom.

Skolekapasitet

Det er god kapasitet på Huseby barneskole, og det ser også ut til å være plass på ungdomsskolen. Skolekapasitet må dokumenteres på det tidspunktet det søkes om bygging.

Gjennomførbarhet

Planforslaget viser løsninger som ikke er gjennomførbare i tråd med KPA.

Forslagsstiller har tatt inn rekkefølgekrav om etablering av renovasjonsløsning, uteoppholdsareal og vegareal, som beskrevet i planbeskrivelsen, men det er delvis løsninger som ikke er gjennomførbare uten at det aksepteres avvik fra KPA. Det stilles rekkefølgekrav om dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet

Det må i tillegg stilles krav om etablering av torg (felles og offentlig).

Det bør også stilles rekkefølgekrav om etablering av et tilrettelagt krysningspunkt for fotgjengere ved metrobuss-stasjonene, men gjennomførbarhet er så langt ikke utredet.

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget sikrer ikke opparbeidelse av felles og offentlig torg, gangareal eller fortau. Bestemmelsene sikrer opparbeidelse av veger med tilliggende sideareal, uten at dette er nærmere definert. Dette innebærer at det er kommunen som må dekke utgifter til opparbeidelse og eventuelt erverv av disse arealene.

Medvirkning

Oppstartsmøte ble gjennomført 2.2.2018, men oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter først 9.1.2019. Oppstart ble annonsert i Adresseavisen 12.1.2019. Det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte 23.1.2019, og arrangert et eget medvirkningsmøte med Ungdomsrådet på Saupstad 26.2.2010.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid kom det inn 12 innspill. Innspillene omhandlet blant annet at det må tas hensyn til støyforholdene og til naboer i anleggsgjennomføringen, trafiksikkerhet, universell utforming, henvendelse til holdeplasser, ivaretagelse av taxiholdeplassen, trafiksikker varelevering og renovasjon, ønske om allrom for bydelen og flere butikker.

Områdeløft Saupstad-Kolstad delfinansierte en fysisk modell som skulle brukes til medvirkning, spesielt i høringsperioden hvor modellen skulle stilles ut på Saupstad biblioteket. Rett hjem bolig har ikke ønsket å bruke den fysiske modellen i sitt arbeid, og har i stedet laget en digital film. Den digitale filmen kan ikke sendes med som vedlegg, men vil være tilgjengelig på forslagsstillers side: <https://rett-hjem.box.com/s/vekkyyv8s3p1rb5bq0oz0otm2vzohm5p>

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslaget ikke er godt nok når det gjelder boligkvalitet, utforming av byrom og i å sikre åpne og aktive fasader på bakkeplan. Det har vært tvil om det er riktig å anbefale å legge planforslaget ut på høring, slik det foreligger. Kombinasjonen av at det i planforslaget fires på krav og praksis som har til hensikt å sikre god boligkvalitet, uten at det sikres avbøtende tiltak utover å peke på eksisterende kvaliteter i bydelen, mener vi er uheldig og vil kunne skape presedens. Forslagsstiller ønsker ikke gjøre ytterligere endringer i planforslaget, og er kjent med at Kommunedirektøren problematiserer innholdet i planforslaget.

Med bakgrunn i den lange planprosessen, og ønsket om å legge til rette for ny bebyggelse i Saupstad lokale sentrum, har Kommunedirektøren derfor kommet til at det kan være riktig å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn nå. Kommunedirektøren anbefaler planforslaget med de endringene som er foreslått i innstillingen og i dette saksfremlegget.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.2.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid T-S Gilleberg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 4: Vedlegg til bestemmelsene: overordnet lysplan for Saupstad-Kolstad, mars 2018
- Vedlegg 5: 5.0 Grønnstruktur og forbindelser
- Vedlegg 6: 5.1 Situasjonsplan
- Vedlegg 7: 5.1 Utomhusplan 1. etg
- Vedlegg 8: 5.2 Utomhusplan 2. etg
- Vedlegg 9: 5.3 Utomhusplan tak
- Vedlegg 10: 5.4 MUA beregning (uteromsregnskap 5.2.2021)
- Vedlegg 11: 5.5 Solstudie
- Vedlegg 12: 5.6 Fasadeoppriss
- Vedlegg 13: 5.7 Snitt
- Vedlegg 14: 5.8 Plantegninger parkering og næring
- Vedlegg 15: 5.9 BRA-regnskap
- Vedlegg 16: 5.10 3D-illustrasjoner
- Vedlegg 17: 5.11 Situasjonsoppriss
- Vedlegg 18: 6.1 Geoteknisk notat
- Vedlegg 19: 6.2 Luftutredning
- Vedlegg 20: 6.3 Støyutredning (4.2.2021)
- Vedlegg 21: 6.4.a Teknisk notat VA
- Vedlegg 22: 6.4.b Overordnet VA-plan
- Vedlegg 23: 6.5 Trafikkanalyse
- Vedlegg 24: 6.6 ROS-analyse
- Vedlegg 25: 7.1 samråd og medvirkning
- Vedlegg 26: Byantikvarens vurdering
- Vedlegg 27: Boligkvalitet – forslagsstillers vurdering, datert 19.2.2020
- Vedlegg 28: Boligkvalitet – kommuneoverlegens vurdering, datert 22.2.2020
- Vedlegg 29: Referat fra oppstartsmøte, datert 23.2.2018
- Vedlegg 27: Tilbakemeldingsbrev komplett planforslag (ARC arkitekter), datert 20.3.2020
- Vedlegg 28: Tilbakemeldingsbrev komplett planforslag (Rett hjem Arkitekter), datert 29.1.2021