

Saksframlegg

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

Arkivsaksnr.: 20/93-178

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bystyret vedtar alternativ 1, Kommunedirektørens forslag til detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune, alternativ 1, datert 21.12.2020, sist endret 7.3.2022, i bestemmelser sist endret 7.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.3.2022.

Bystyret avviser alternativ 2, forslagsstillers forslag til detaljregulering av Reier Søbstats veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rett hjem AS, alternativ 2, datert 21.12.2020, senest datert 17.1.2022, i bestemmelser sist endret 7.3.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.3.2022.

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

Saken gjelder

Saken gjelder sluttbehandling av planforslag for ny bebyggelse med næringslokaler og boliger i Saupstad lokale sentrum.

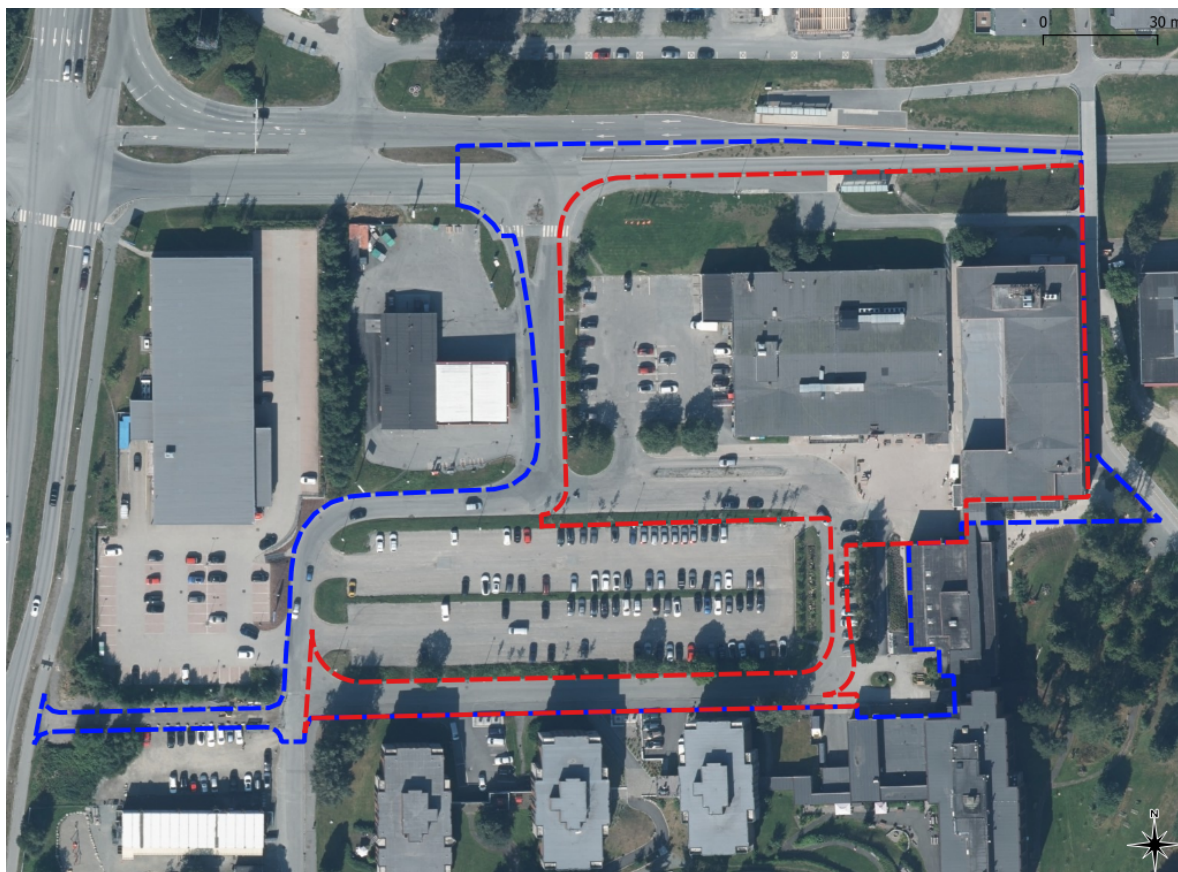
Kommunedirektøren og forslagsstiller har ikke kommet fram til et omforent planforslag som kan anbefales vedtatt etter offentlig ettersyn. Uenighetene er så omfattende at Kommunedirektøren har utarbeidet et alternativt planforslag med endringer i plankart og bestemmelser som innarbeider bygningsrådets vedtakspunkt, imøtekommer innsigelser og faglige råd, samt i større grad tar hensyn til innspill i merknader innkommet ved offentlig ettersyn (alternativ 1).

Forslagsstillers alternativ (alternativ 2) har fortsatt en uløst innsigelse fra Statsforvalteren og ivaretar ikke bygningsrådets vedtakspunkt. Dette alternativet anbefales ikke vedtatt.

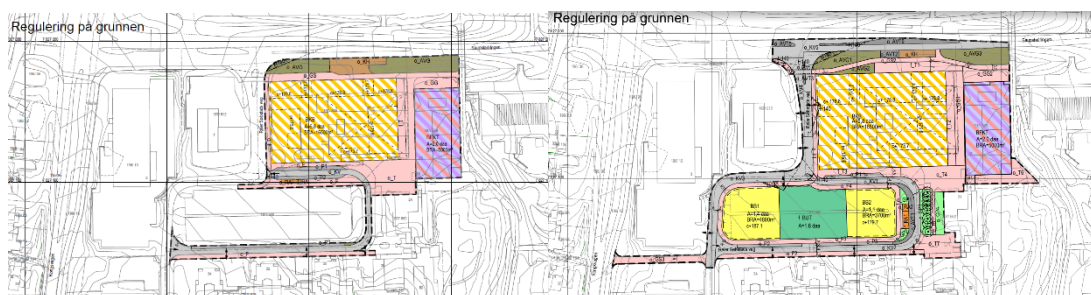
Kommunedirektøren har begrunnet endringene mellom alternativene i et eget vedlegg som følger saken. Der fremkommer også forslagsstillers argumentasjon og Statsforvalterens vurderinger.

Hvert av alternativene har ett sett med plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser.

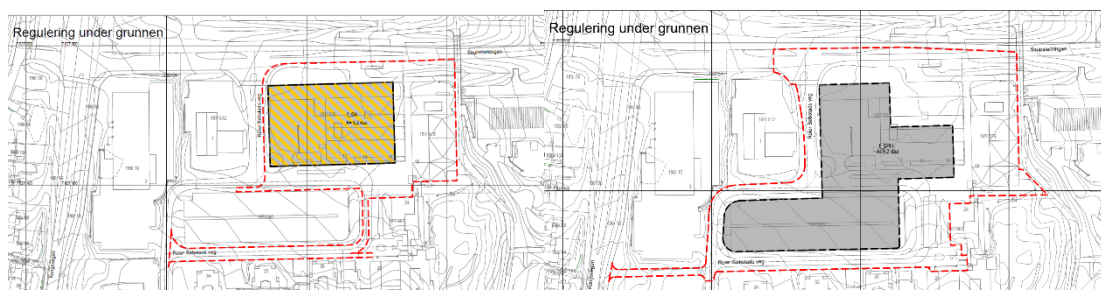
Trondheim kommune



Planomriss. Alternativ 1: rød stiplet linje. Alternativ 2: blå stiplet linje.



Over: Plankart på grunnen, alternativ 1 til venstre, alternativ 2 til høyre



Over: Plankart under grunnen, alternativ 1 til venstre, alternativ 2 til høyre

Kommunedirektøren har ikke brukt ressurser på å lage nye illustrasjoner til Kommunedirektørens alternativ, men støtter seg på illustrasjoner utarbeidet i løpet av planprosessen og erfaringer fra andre, tilsvarende planer som er nylig vedtatt. Planbeskrivelsen til forslagsstillers alternativ er ikke endret og representerer fullt ut forslagsstillers syn på virkninger av planforslaget. Kommunedirektørens vurdering av de to alternativene framkommer av saksframlegget.

Trondheim kommune

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av Saupstad Senter AS. Fram til juni 2021 var ARC arkitekter plankonsulent, på vegne av Nærcenter AS. I alternativ 1 har Kommunedirektøren bearbeidet planforslaget for å imøtekomme innsigelser, innarbeide vedtak fra bygningsrådet og merknader innkommet i høringsperioden.

Dagens situasjon

Planområdet inngår i Saupstad lokale sentrum som i dag har to matbutikker, to apotek, treningssenter og bruktbuikk, samt variert tjenesteyting med biblioteket, fritidsklubb, helsestasjon, tannlege og Sjøbstad helsehus med bydelskafe. Tre blokker med 118 boenheter eid av boligstiftelsen ligger også i sentrumsområdet. Planområdet ligger ved en metrobussholdeplass på linje 2. Det er de siste årene gjort flere tiltak for å gjøre sentrum mer attraktivt, med oppussing av Saupstadsenteret, ny utendørs møblering, beplantning og ikke minst åpning av en ny gjennomgang inn mot torget fra gangveien ved gamle Heimdal videregående skole.



Foto fra Saupstad torg

Områdeløft Saupstad-Kolstad 2013-2020

I levekårsundersøkelsen fra 2011 kom Saupstad ugunstig ut. I perioden 2013-2020 ble det gjennomført et program for områdeløft. 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. Ny levekårsundersøkelse viser at situasjonen ikke har endret seg betydelig fra 2011. Endring av opphopning av levekårsutfordringer i et område tar lang tid. Kommunedirektøren ser imidlertid resultat av langsiktig satsing, og forventer at dette vil vise seg i kommende år. I 2021 var bydelen en av tre finalister til statens pris for attraktiv by, noe som viser at bydelen utvikles i en positiv retning.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan fra 2008 legger rammer for utvikling av en større del av sentrumsområdet. Denne er utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985 og stiller krav om at bebyggelsen mot Saupstadringen (tilsvarende felt BKB) må detaljreguleres før utbygging.

I gjeldende plan er nær halve parkeringsarealet regulert til felles lekeareal for boligene innenfor sentrumsområdet. Det er også sikret en bruløsning mellom uterom på tak i nord (tilsvarende BKB) og felles lekeareal i sør. Planen fra 2008 sikrer også et større torgareal mellom lekeareal, bibliotek og nytt kjøpesenter. Det er åpnet for at kjøring til helsehuset kan skje over torget. For området som tilsvarende BKB er det i tilhørende arealregnskap lagt til grunn 72-80 boliger, mens det for boliger på dagens p-plass er lagt til grunn 50-60 boliger.

Trondheim kommune



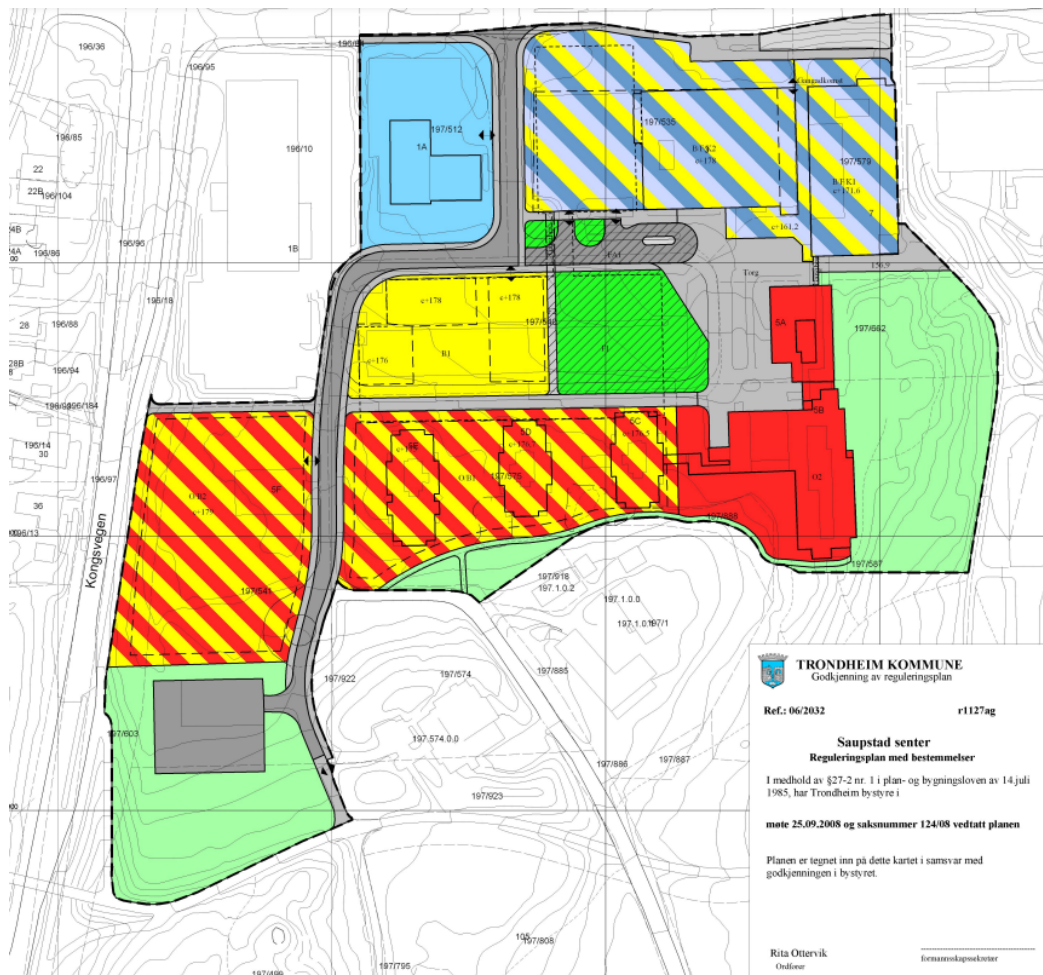
FOR: WAHL EIENDOM, TRONDOS OG TRONDHEIM KOMMUNE
 UTARBEIDET AV: SELBERG ARKITEKTKONTOR AS/BENTE RØDAHL ARKITEKTER AS

REGULERINGSPLAN FOR SAUPSTAD
 april 2007

AKSIOMETRI

V.08

illustrasjon fra gjeldende reguleringsplan, Selberg 2007



Illustrasjonen viser gjeldende reguleringsplan fra 2008

Trondheim kommune

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA), og ligger innenfor bestemmelsesområde lokalt sentrum og kollektivåre. Planforslaget er i tråd med arealformål i KPA, men ved førstegangsbehandling var det store avvik fra bestemmelser i KPA. Dette gjaldt bestemmelse §21 (Støyfølsom arealbruk i gul støyzone), §29 (boligsammensetning), § 14 (parkering) og §30 (uterom). I tillegg utfordret planforslaget de mer generelle bestemmelsene § 8 (folkehelse) og §9 (byforming og arkitektur). Forhold som nå er sikret i ny KPA-bestemmelse om utforming av parkeringsplasser (vedtatt 2.9.2021) ble vedtatt etter at planforslaget til høring ble ferdigstilt, og er ikke ivaretatt.

Planforslagets alternativ 1, Kommunedirektørens alternativ, har lavere parkeringsdekning enn kravene i KPA, men noe høyere enn ved førstegangsbehandling. Utover dette vurderer kommunedirektøren at dette planforslaget ikke lenger i strid med bestemmelser i KPA.

Planforslagets alternativ 2, forslagsstillers alternativ, er lite endret etter høring og er som ved førstegangsbehandling fortsatt i strid med bestemmelser i KPA.

Forholdet til byutviklingsstrategien

Byutviklingsstrategien (vedtatt 9.12.2020) viser retning for arbeidet med ny kommuneplanens arealdel. Strategien peker på at lokale sentrum skal være tyngdepunkt når byen fortettes, og at det her anbefales høy tetthet. Forslagsstiller mener dette er et argument for at høy tetthet bør vektles høyere enn kvalitetskrav i KPA. Kommunedirektøren vil påpeke at byutviklingsstrategien ikke legger opp til at tetthet skal gå på bekostning av kvaliteter som er sikret i kommuneplanens arealdel. Der det forventes høy tetthet skal det samtidig legges stor vekt på kvalitet, bl.a. for fasader i øyehøyde og at uterom skal fremme aktivitet og deltakelse i lokale sentrum. Videre skal gående, syklende, kollektivreisende og nødvendig transport prioriteres høyt i lokale sentrum.

Vesentlige utfordringer i planarbeidet

Ønsket om svært høy utnyttingsgrad i fortetningsprosjekter kan gå på bekostning av bokvalitet, boligsammensetning og rammer for et attraktivt og funksjonelt sentrumsområde i en folkerik bydel. Bydelens levekårsutfordringer tilsier at dette er en spesielt viktig utfordring i denne saken. Hensynet til strøkskarakteren er også en viktig utfordring ettersom drabantbybebyggelsen fra sent på 1960-tall har antikvarisk verdi og er regulert med hensynssone kulturmiljø i KPA. Det er kommet mange høringsinnspill fra beboere i bydelen som var negative til planforslaget slik det lå ute til ettersyn.

Tidligere vedtak

Bygningsrådet behandlet saken første gang 16.3.2021, i [sak 36/21](#). Planen ble sendt på høring med 14 vedtaks punkter for bearbeiding av planforslaget.

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 støyzone.*
- 3. Boenheter med fasade i gul støyzone 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 ett soverom legges mot stille side.*

Trondheim kommune

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 Søbstds 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 Saupstadringen i plan bør utredes, og det bør vurderes å stille rekkefølgekrav om etablering av et trafiksikkert krysningspunkt.*
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.*

Medvirkning

Innspill ved planoppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i januar 2019. Det kom inn 12 innspill som blant annet omhandlet at det må tas hensyn til støyforholdene og til naboer i anleggsgjennomføringen, trafiksikkerhet, universell utforming, bebyggelsens henvendelse til holdeplasser, ivaretagelse av taxiholdeplassen, trafiksikker varelevering og renovasjon, ønske om allrom for bydelen og flere butikker.

Merknader ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.mars - 8.mai 2021. Det kom inn 59 merknader. Merknadene er vedlagt saken. Planforslaget vakte stort engasjement lokalt, og det kom svært mange merknader fra både enkeltpersoner, borettslag, lag og foreninger. Det var også fem debattinnlegg i Adressa om saken, i tillegg til et innlegg fra Rett hjem bolig. Det var stor aktivitet i sosiale media, da spesielt på kommunens side for områdeløft Saupstad-Kolstad: saupstad.no. Merknadene er i all hovedsak i tråd med vedtakspunktene og vurderingene som ble gjort i saksframlegget til førstegangsbehandling. Ungdommens bystyre har også kommet med en egen uttalelse (vedlagt).

Innsigelser til planforslaget

Statsforvalteren fremmet fem innsigelser med utdypende faglige råd til planforslaget:

Trondheim kommune

1. Det fremmes innsigelse til planen fordi den tillater boliger i rød støysone og fordi bestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad sikrer fremtidige beboere mot helseskadelig støy og støv. Hjemmel for innsigelsen er pbl § 5-4, jf. retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging -T1442/2016.
2. Det fremmes innsigelse til planen inntil kvalitetskrav for støy og solforhold for lekeplass er sikret i planens bestemmelser, alternativt at plankartet sikrer en plassering som gir tilfredsstillende støy og solforhold. Hjemmel er pbl § 5-4 jf. T-1442/2016 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
3. Inntil det er sikret tilstrekkelig store og kvalitativt gode uteoppholdsarealer fremmes det innsigelse til planen med hjemmel i pbl § 5.4. jf. folkehelseloven § 4, SPR-BATP samt veileder om systematisk folkehelsearbeid utgitt av Helsedirektoratet.
4. Inntil det er sikret tilstrekkelig store og kvalitativt gode uteoppholdsarealer fremmes det innsigelse til planen med hjemmel i pbl § 5.4. jf. folkehelseloven § 4, SPR-BATP samt veileder om systematisk folkehelsearbeid utgitt av Helsedirektoratet.
5. Med hjemmel i pbl § 5-4, jf. H 2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid, fremmes det innsigelse til planen grunnet manglende tilrettelegging for parkering med god tilgjengelighet.

Planforslagets alternativ 1, kommunedirektørens alternativ:

Alle innsigelsene er løst i forarbeidene til sluttbehandling, og faglige råd er innarbeidet.

Planforslagets alternativ 2, forslagsstillers alternativ:

Innsigelsene 1, 2, 4 og 5 er løst til sluttbehandling. Innsigelse 3 er ikke imøtekommet. Faglige råd er ikke innarbeidet i planforslaget.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene er gjort i plankart og bestemmelser innebærer i hovedsak følgende.

Alternativ 1, kommunedirektørens alternativ:

- Planområdet er redusert: Bebyggelsen på parkeringsplassen er tatt ut (de to punkthusene). For den delen av det opprinnelige planforslaget er det behov for omarbeiding som ikke kan løses med endringer av bestemmelser og plankart. Gjeldende plan har løsninger som er mer i tråd med merknader og innspill, og kan legges til grunn for utbygging, alternativt kan denne delen behandles som en egen plan på et senere tidspunkt.
- Nye beboere er sikret god boligkvalitet i form av stille side og uterom tilsvarende minimumskravene i KPA. Planen har romslige rammer for hvordan dette kan løses, som eksempel vises det til planforslaget slik det ble sendt inn første gang i januar 2020 (utredet av ARC og Agraff), hvor alle leilighetene hadde reell stille side. Det er ikke detaljert utredet hvor mange boliger som kan bygges når minimumskravet for uterom legges til grunn, men det anslås å være mellom 75-120, blant annet avhengig av størrelse på privat uterom (balkong). Bestemmelsene sikrer at minimumskravet i KPA etableres: 6 boliger/daa.
- Innkjørsel til p-anlegget er flyttet, til området hvor den var plassert i planforslaget som var sendt inn i januar 2020, vis a vis bensinstasjonen. Det er sikret at biler med høyde inntil 2,6 meter har tilgang til p-anlegget, for å gi god tilgjengelighet for HC-transport og mindre varebiler.

Trondheim kommune

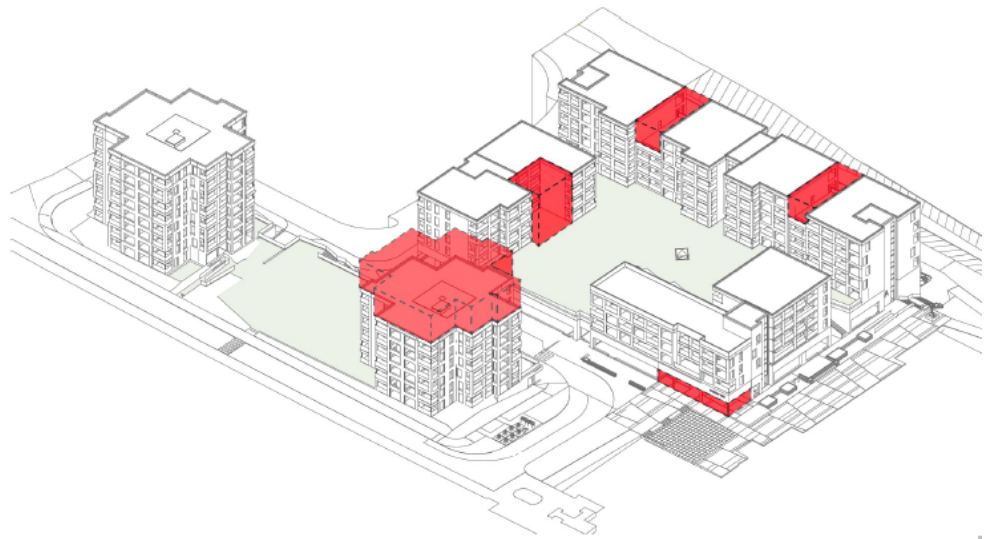
- Bestemmelser for å sikre god utforming og kvalitet er hentet inn fra en nylig vedtatt plan med tilsvarende problemstillinger og krav: Selsbakkvegen 37 (Migosenteret).
- Offentlig torg er utvidet, og får en størrelse som tilsvarer dagens torg
- Bestemmelsen om parkeringsdekning for næring er endret fra maksimum 1,25 plasser/100m² næringsareal (krav til indre sone) til minimum 1 - maksimum 1,5 plasser/100m² næringsareal (krav til midtre sone). Parkeringsbehovet tillates løst utenfor planområdet.
- Bestemmelse om bolig-sammensetningen er endret. Det er sikret at en stor andel (90 %) av boligene skal utformes som tilgjengelig boenhet (TEK17).
- VA-planen som fulgte planforslaget til førstegangsbehandling har ikke løsninger som kan anbefales av kommunen, spesielt gjaldt dette løsningene for brannvann. Det er sikret i bestemmelsene at forprosjekt for VA må godkjennes før det kan gis rammetillatelse.
- Renovasjonsløsningen er flyttet fra den bratte bakken mellom øvre og nedre torg til en flatere del av Reier Søbstdads veg. Dette vil gi en tryggere tømme-situasjon uten behov for snøsmelteanlegg. Dette er også en god plassering for et offentlig returpunkt, et viktig tilbud som finnes i planområdet også i dag.
- Nord for planlagt bebyggelse slås det lille torget sammen med holdeplassen slik at det får bedre solforhold og bidrar til god flyt ved av- og påstigning. Løsningen med et nedsenket adkomstparti til kjellerlokalet var plasskrevende og hadde få oppholds-kvaliteter på nordsiden av bebyggelsen. Løsningen som foreslås er lik som i planforslaget som ble sendt inn som komplett planforslag i januar 2020 (utredet av ARC og Agraff).
- Det er sikret at det ikke skal etableres svalganger mot offentlig veg eller gangvei. Det er også sikret at det ikke etableres svalganger mot sør eller vest mot felles uterom.
- De delene av planområdet som er i samsvar med gjeldende regulering er tatt ut av planområdet (hovedsakelig samferdselsformål).
- Størrelsen på felt BKB er redusert fra 5.8 daa til 5.4 daa, ved at formålsgrensen er trukket tilbake 7 meter. Byggegrensen er trukket inn 1 meter fra formålsgrense mot offentlig samferdselsareal.

Alternativ 2, forslagsstillers alternativ:

- Blokk nærmest torget er redusert i høyde fra 7 til 6 etasjer, vist med rødt på illustrasjonen under.
- Torgarealet på bakkeplan er økt ved å trekke inn bebyggelsen i første etasje ved torget med minimum 140 m². Areal tidligere regulert til felles (privat) torg og fortau har fått endret formål til offentlig torg.
- Bebyggelse mot Saupstadringsen er delt noe opp, vist med rødt på illustrasjonen under.
- Illustrasjonsprosjektet er endret slik at det viser mulighet for å unngå ensidig belyste leiligheter mot nord og øst.
- Bestemmelsene sikrer at maks 70% av leilighetene kan være mindre enn 60m².
- Bestemmelsene sikrer at lekeplasser ikke skal være støyutsatt, være minimum 100 og 150m² og ha sol på angitte tider. Krav til sol oppfylles bare om lekeplassene sees under ett.
- Flere offentlige parkeringsplasser på bakkeplan skal forbeholdes forflytningshemmede.

Trondheim kommune

- Fasaden mot Saupstadringen er brutt opp
- Det ene punkthuset er én etasje lavere for å bedre solforholdene på torget
- Torget har blitt større og delvis overbygd
- Bygningsvolumer har blitt redusert og rekonfigurert for å muliggjøre mer lysinnslipp og optimalisere lysforhold



Illustrasjon fra Rett hjem som viser endringene i forslagstillers planforslag etter offentlig ettersyn

Vesentlige virkninger

Virkninger folkehelse, inkludert bokvalitet

Kommuneoverlegen, som er medisinfaglig rådgiver for kommunedirektøren, var kritisk til hvordan folkehelse var ivaretatt ved førstegangsbehandling. Konklusjonen i kommuneoverlegens vurdering var at: «... Det fremkommer ikke at planen ivaretar folkehelsen gjennom helhetlige og gode løsninger for å sikre god bokvalitet og gode bomiljø.»

Det er gjort endringer i kommunedirektørens alternativ i tråd med kommunelegens anbefalinger. Planforslaget ivaretar minstekrav til boligkvalitet i KPA, og vil være med å støtte opp om bedre levekår i bydelen.

Planområdet er støyutsatt, og ligger på grensen til rød støysone. Støyutsatte boliger skal ha tilgang til en stille side. Forslagsstillers alternativ åpner opp for at boenheter som vender ut mot Saupstadringen i nord og Reier Søbstdads veg i øst kan etablere en kunstig stille side ved hjelp av en helt innglasset balkong/vinterhage. Det er ikke praksis for å akseptere en slik løsning, og ny T-1442 åpner kun unntaksvis opp for slike løsninger, eksempelvis i områder med eksisterende bebyggelse. Det er ikke ønskelig i en plan som enkelt kan unngå det.

I kommunedirektørens alternativ sikrer bestemmelsene at alle boligene får en reell stille side. Boliger med fasade i øvre del av gul støysone skal i tillegg ha minst ett soverom mot den stille siden. Det tillates ikke at stille side erstattes med en innglasset balkong. Krav om en ekte (ikke "dempet") stille side sikrer samtidig at nordvendte boliger mot Saupstadringen blir gjennomgående, noe som i seg selv tilfører kvalitet til boligene.

Bestemmelsen for boligsammensetning er i kommunedirektørens alternativ (1) endret. Det åpnes fortsatt opp for en stor andel små leiligheter under 50 m² (inntil 20 %). For å sikre god variasjon kreves det samtidig at minimum 20 % skal være større enn 80m². Dette gir et stort handlingsrom for videre planlegging, samtidig som det sikres en bedre variasjon. Tilliggende boligstruktur, befolknings- og levekårsdata er lagt til grunn.

I forlagsstillers alternativ er bestemmelsen for boligsammensetning også endret, og det sikres nå at maks 70 % av leiligheten kan være under 60 m² der inntil 55 % av boligene kan være så små som 35 m². 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 flyttehyppighet for små boliger, noe som kan bidra til at det dannes svakere sosiale nettverk.

Trondheim kommune

Nye boliger får i kommunedirektørens alternativ tilgang til uterom tilsvarende minimumskravene i KPA, dvs. minimum 50 m² per boenhet eller 100m² BRA bolig. I forslagsstillers alternativ sikres minimum 30 m² uterom per 100 m² BRA bolig i planområdet under ett. For å oppnå dette må beboere i blokkene BB1-2 benytte uterommet på taket av kjøpesenteret i felt BKB.

Kombinasjonen av mange små leiligheter og lite uterom gir færre muligheter for uformelle møter og fellesskap. Ved å øke andelen større leiligheter og sikre tilstrekkelig godt uterom nær boligene blir dette bedre ivaretatt. Det finnes gode offentlige parker og aktivitetsområder i bydelen, men disse skal deles med eksisterende beboere. De nye skoleanleggene Huseby barneskole og ungdomsskole og Heimdal videregående skole er etablert med mindre uterom enn normen, nettopp med henvisning til omkringliggende parker og grønnstruktur.

Virkningsfor nullvekstmålet for personbiltrafikk

Planområdet ligger 155 meter over havet, ca 10 km fra Trondheim sentrum og 2,5 km fra Heimdal sentrum. Planområdet ligger innenfor et lokalt sentrum, med kort avstand til skole, idrettsanlegg og barnehage. Hovedsykkelnettet går forbi planområdet. Metrobuss linje 2 har stasjon rett ved planområdet. Samlet tilsier dette at området har et middels potensial for valg av miljøvennlige transportformer, i henhold til kommunens metodikk for å vurdere dette. Planforslaget legger opp til en lav parkeringsdekning både for nye boliger og for parkering til næringsdrivende. Planområdet ligger innenfor ytre sone for krav til parkering, og det foreslås å redusere krav til bilparkering for bolig fra 1,2 plasser til 0,5 plasser (per boenhet eller 70m² BRA), tilsvarende krav i indre by. Dette er et effektivt bilrestriktivt tiltak, men vil føre til økt press på eksisterende parkeringstilbud i byen. Samtidig vet potensielle boligkjøpere hvilke muligheter som finnes for parkering når de velger å kjøpe en bolig her, det er kort vei til handel, tjenester og offentlig busstilbud. Dette parkeringskravet er likt i begge alternativene.

Kommunedirektørens alternativ sikrer parkeringsdekning for næringsarealer som i midtre sone. Dette reduserer parkeringstilbudet noe, og det sikres en mer gradvis nedtrapping av personbilbruken.

Forlagsstiller opprettholder sitt krav til parkering tilsvarende krav for næring i indre by. Et svært lavt parkeringskrav til næringsarealer i et lokalt sentrum vil gå på bekostning av funksjonalitet og tilgjengelighet. Innenfor planområdet ligger det tjenestetilbud som dekker større deler av byen, blant annet helsestasjon for Trondheim sør og tannlege. Det er høy bilandel i denne delen av byen, og det er ikke grunnlag for å sammenligne tilgjengeligheten her med indre by.

Reisende med buss i retning sentrum må krysse Saupstadringsen på gangbro. Mange krysser i dag i veibanen selv om det ikke er tilrettelagt for det. Planforslaget legger ikke til rette for tryggere kryssing av Saupstadringsen i plan, selv om dette ville kunne gjøre det enklere å reise med buss. Trafikksituasjonen med metrobuss, kryss og flere kjørefelt gjør at dette er krevende å få til.

Virkningsfor offentlige møteplasser

Saupstad torg var ved første utbygging på 1970-tallet større, og dagens torg på ca 750 m² var en forplass med noe parkering. Det opprinnelige torget er bygget igjen. Gjeldende regulering (2008) er planlagt med et større torg enn i dag.

Ved førstegangsbehandling var det offentlige torget redusert til 420 m². Det var i tillegg regulert felles (privat) torgareal langs foreslått bebyggelse. Den reelle nedbyggingen av dagens torgareal var på 300 m². Saupstad torg er en viktig møteplass og arena, både til hverdags og til spesielle arrangement som for blant bydelsfestival, Kolstad-dagene. Denne bruken har vist at

Trondheim kommune

arealet ikke er for stort, og høringsperioden underbygger dette. Nye fortau, forareal til butikker og ny gangvei er viktige tilskudd i et sentrumsområde, men kan ikke kompensere for et attraktivt og tilstrekkelig stort, offentlig torg og gode byrom med oppholdskvaliteter.

Til sluttbehandling sikrer kommunedirektørens alternativ en utvidelse av torget som gjør at dagens bruk kan videreføres. I utgangspunktet bør torget og arealene mot sør utvides ytterligere, men det er valgt å avveie dette mot forslagsstillers ønske om høy tetthet.

Forslagsstiller har i sitt reviderte planforslag foreslått å kompensere for reduksjon av torget, ved å trekke inn minimum 140 m² av første etasje og la bygget krage ut over dette fra 2. etasje. Et uteområde med takoverdekning tilknyttet servering er positivt, men bør komme i tillegg til et offentlig torgareal. Inntrekkingen med en dybde på ca 5 meter vil ikke kunne medregnes som et offentlig torgareal, eller gi et torg med gode solforhold.

I forslagsstillers alternativ er store deler av første etasje ut mot sentrumsgata regulert til parkering. Parkeringssokkelen under blokkene BB1-2 vil gi en lukket, avvisende fasade som er lite egnet i et lokalt sentrum. I revidert planforslag fra forslagsstiller er det i tillegg tatt inn en ca. 45 meter lang støyskjerm på toppen av parkeringssokkelen, mellom blokk BB1 og 2. Høyde og utforming på støyskjermene er ikke definert i bestemmelsene, men det oppgis at den må være 1,8 meter høy for å skjerme uterommet (f_BUT). Dette vil forsterke de negative virkningene av parkeringssokkelen. Denne delen av planforslaget er tatt ut fra kommunedirektørens planforslag, etter som løsningen ikke gir attraktive byrom med gode første-etasjer.

Virkninger universell utforming

Det er ikke mulig å kjøre fram til eller nært alle boliginngangene i planforslaget. Dette gjelder boliger som har inngang fra gangvei i øst og fra gangvei/bussholdeplass ved Saupstadringen i nord. Det er derfor i kommunedirektørens alternativ sikret fri høyde på port/adkomst/parkeringsplasser på minimum 2,6 meter. Dette sikrer tilgang med høy spesialtransport i tråd med bestemmelsene i KPA.

Teknisk forskrift stiller krav om at alle leiligheter som er 50 m² og halvparten av de som er under 50 m² skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet. Det er stor mangel på slike boliger i bydelen. Kommunedirektørens alternativ sikrer at minimum 90 % av boligene skal oppfylle kravene som stilles til "tilgjengelige boenheter". Forslagsstillers alternativ sikrer at minimum 72,5 % skal utformes som tilgjengelig boenhet.

Den eldre boligbebyggelse med lavblokker i bydelen er bygget uten heis. Etablering av nye leiligheter med heis, nært butikk, servicetilbud og helsehus kan være attraktivt, spesielt for eldre beboere i bydelen. Eldre er samtidig en gruppe som kan ha noe mindre aktivitetsradius. Mange eldre er aleneboere og tilgang på felles møteplasser er da spesielt verdifullt. Dette underbygger betydningen av å ha store nok og gode nok uterom og attraktive byrom nær boligene slik planforslaget til kommunedirektøren nå sikrer.

Virkninger kulturmiljø

Boligbebyggelsen på Saupstad/Kolstad ligger i KPA 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"*.

Trondheim kommune

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. Byantikvaren har skrevet en egen uttalelse. Her konkluderer de med at utbyggingen som var foreslått ved førstegangsbehandling ville forringe områdekarakteren. Byantikvaren anbefaler at bebyggelsen mot nord reduseres og at blokkene i sør ikke skal være høyere enn eksisterende bebyggelse (som i gjeldende reguleringsplan fra 2008).

Fylkeskommunen har nyere tids kulturminner som et av sitt ansvarsområder og støttet byantikvarens faglige vurdering. Fylkeskommunen mener at trekk fra den opprinnelige planen for bydelen (1960-tallets helhetlige bolig og sentrumsutbygging) slik som fotavtrykk, høyder og vesentlige volum burde videreføres. Krav til gode byrom og utforming av planforslaget bør forankres i den bevaringsverdige strøkskarakteren og dens kvaliteter.

Den delen av forslagsstillers planforslag som bryter mest med den opprinnelige planen for bydelens sentrum (typologi, fotavtrykk, volum, høyde) er i kommunedirektørens planforslag tatt ut. Fotavtrykket til kjøpesenteret er noe redusert for å ivareta funksjonelle behov på bakkeplan. Ny bebyggelse vil fortsatt være en endring fra de opprinnelige planene i gjeldende reguleringsplan fra 2008, men er bedre tilpasset strukturen på Saupstad.

Vurdering

Hensikten med planforslaget: nye handelsarealer og nye boliger er ønsket, og vil kunne bidra positivt til byutviklingen i denne delen av byen. Det forutsetter imidlertid at det sikres god bokvalitet, gode rammer for offentlige møteplasser og at ny bebyggelse tilpasses omgivelsenes særpreg og kvaliteter. Planforslaget slik det foreligger fra forslagsstiller er ikke i tråd med byutviklingsstrategien, og har betydelige avvik fra føringer i gjeldende KPA.

I noen tilfeller kan det anbefales å avvike noe fra kravene i KPA, dersom den helhetlige kvaliteten vurderes som god. Bydelen har mange kvaliteter som kan kompensere for noe avvik fra kvalitetskravene i KPA, men samlet sett har forslagsstillers planforslag fått en utforming som er uheldig i et område som har en opphopning av levekårsutfordringer. Forslagsstillers alternativ tilfører ikke tilfredsstillende nabolagskvaliteter eller gode nok byrom til bydelen.

Det har ikke vært mulig å bli enig med forslagsstiller om løsninger som kommunedirektøren kan anbefale. Vedtakspunktene fra førstegangsbehandling, merknader fra innbyggere og faglige råd fra offentlige myndigheter er i for liten grad innarbeidet i deres planforslag. Forslagsstillers forslag til justeringer av planforslaget har ført til at Statsforvalteren har trukket fire av fem innsigelser. Samtidig gir Statsforvalteren kommunen klare faglige råd om å innarbeide større endringer. Kommunedirektøren har derfor utarbeidet et eget alternativ som legges fram til politisk behandling, og anbefaler at ny bebyggelse på dagens store parkeringsplass tas ut av planforslaget. Ny bebyggelse i dette området bør legge til rette for gode byrom og attraktive fasader mot hovedgate i sentrumskjernen, og bør plasseres slik at den også skjermer mot støy og gir boliger med en reell stille side og et skjermet uterom mot sør. En slik bebyggelse ville gi mer avstand til boligstiftelsens blokker, noe som er positivt for beboerne. Forslagsstillers løsning med to høye punkthus plassert oppå en lukket parkeringssokkel, og hvor uterommet i tillegg må skjermes med en støyskjerm, bidrar ikke til å gjøre bydelens sentrum mer attraktivt. Punkthusene gir dessuten mange boenheter med støyproblematikk i strid med de nasjonale retningslinjene for støy (T 1442-21).

Rett hjem er sterkt uenig med Kommunedirektøren i denne saken. De viser til byutviklingsstrategien som argument for svært høy tetthet, og mener at Kommunedirektørens vurderinger er i utakt med framtidig KPA. Forslagsstillers argumentasjon kommer detaljert fram i vedlegget "*Endringer etter offentlig ettersyn*".

Trondheim kommune

Kommunedirektørens forslag er i tråd med planprogrammet til ny KPA, hvor det er legges stor vekt på *“en by som bidrar til god folkehelse og inkludering. Hvordan vi kan ivareta folkehelse og kvaliteter som gjør at folk trives i byen når vi gjør den tettere og mer klimavennlig er et viktig tema i arbeidet med arealdelen”*.

Konseptet med kjøpesenter med boliger oppå er ikke en ønsket byutvikling, men planforslaget vil med noe bearbeiding kunne fungere bedre. Bestemmelsene i kommunedirektørens forslag sikrer at boligkvaliteten er ivaretatt. Dette vil føre til at det kan bygges færre boenheter enn forslagsstiller har planlagt, og bebyggelsen blir noe redusert i forhold til illustrasjonene.

Kommunedirektørens forslag gir stor fleksibilitet i videre planlegging. Dersom bygningsrådet ønsker å følge opp dette mer detaljert kan det gjøres vedtak om at byggesaken skal behandles politisk.

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

Kommunedirektørens planforslag medfører at grunneiere og forslagsstiller endrer sine planer for gjennomføring og kostnadsfordeling. Planen gir romslige rammer for en typologi med butikklokaler med parkering i kjeller og boliger over. Vedtak av denne delen av planområdet gjør det mulig å komme i gang med bygginga av nye butikklokaler raskere enn om hele planforslaget blir avvist eller må bearbeides og høres på nytt. Det er også tidsbesparende å vedta et planforslag uten innsigelser. Området som er tatt ut av planen er regulert i gjeldende plan fra 2008. Denne planen er over 14 år gammel, men kan legges til grunn for en byggesak.

Gjennomføring av forslagsstillers planforslag (alternativ 2) forutsetter at staten trekker sin innsigelse mot planforslaget. Byggeperioden med spunting og avstenging av hovedadkomsten til sentrumsområdet i forbindelse med bygging av kjeller under offentlig veg vil bli krevende. Kommunen skal teknisk godkjenne planer for offentlige arealer. Kommunens fagmiljø for veg og VA er skeptiske til gjennomførbarheten av forslagsstillers alternativ. Kommunedirektøren har tatt inn en ny bestemmelse i forslagsstillers alternativ som krever at forprosjekt VA må være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få vedlikeholdsansvar for offentlig areal. Endringene som er gjort i Kommunedirektørens alternativ vil forenkle driften av offentlig arealer sammenlignet med forslagsstillers alternativ.

Trondheim kommune

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 1, Kommunedirektørens forslag vedtas og at alternativ 2, forslagsstillers forslag avvises.

Kommunedirektøren i Trondheim, 11.3.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Sigrid Gilleberg og Bjørnar Sandberg
saksbehandlere

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Alternativ 1 Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Alternativ 1 Reguleringskart
- Vedlegg 3: Alternativ 1 Reguleringsbestemmelser med vedlegg
- Vedlegg 3a: Vedlegg bestemmelsene: Lysplan Saupstad-Kolstad
- Vedlegg 3b: Vedlegg til bestemmelsene: Prinsippskisse ensidig belyste leiligheter
- Vedlegg 4: Alternativ 2 Planbeskrivelse
- Vedlegg 5: Alternativ 2 Reguleringskart
- Vedlegg 6: Alternativ 2 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 7: Endringer etter offentlig ettersyn
- Vedlegg 8: Merknader med kommunedirektørens kommentar

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved