



Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse - reguleringsplan for Saupstad lokale sentrum - Reier Søbstds veg 12 m.fl. - Trondheim kommune

Statsforvalteren har mottatt ovennevnte reguleringsplan til uttalelse. Under følger innspill til planen på Statsforvalterens ulike fagområder:

Klima og miljø

Parkering

For å sikre *nullvekstmålet* for biltrafikken og hensynet til *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* fremmer Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet **faglig råd** om å sette maks antall parkeringsplasser for bolig til maks 0,8 bilparkeringsplasser per 70 m² eller boenhet (det samme som minimumskravet i Trondheim kommunes parkeringsveileder for midtre sone).

Helse og omsorg og Klima og Miljø

Støy og støv:

Alle planlagte bygg for bolig er berørt av gul støysone. Mest utfordrende er situasjonen for Hus A og Hus B i område 1, mens situasjonen for hus C er betydelig bedre. Uteoppholdsarealet innenfor område 1 er plassert på lokk mellom byggene og er godt skjermet for støy. I område 2 er støyyverdiene lavere, men fortsatt i øvre del av gul støysone for Hus D, hvor det også er gul sone rundt store deler av bygget. Uteoppholdsarealet innenfor område 2 ligger delvis i gul støysone.

For hus A, B og D tillates i bestemmelsene at stille side etableres ved innglasset balkong/vinterhage. En slik bred åpning for bruk av konstruert stille side er uheldig og kan medføre at et større antall boliger ikke får en kvalitativt god kontakt med uterommet fra innsiden av boligen. Utfordringen gjelder ensidige leiligheter hvor rom for støyfølsomt bruksformål/varig opphold kun kan plasseres mot støyeksonert fasade. I saksfremlegget er det frarådet en slik bruk av avbøtende tiltak, men dette er ikke fulgt opp i planforslaget på høring.

Spesielt er støysituasjonen for hus A og Hus B krevende og for hus A er nord og østfasaden helt på grensen mot rød støysone hvor det etter avrundning oppover er Lden 65dB på fasade. For hus B er det fasadepunkter med Lden 64dB. Det er lagt opp til at de fleste leiligheter i hus A skal være



ensidige og det vil bli behov for innglasset balkong for et stort antall leiligheter. Avbøtende tiltak her må da sikre minst en skjermingseffekt tilsvarende reduksjon til Lden 55dB.

Ifølge utredningen av luftkvalitet er det beregnet at fasadene til hovedsenteret i nord og i vest, samt et mindre område på utearealet til boligblokkene lengst nordvest, omfattes av gul sone (PM₁₀) i retningslinje T-1520. Det ser ut som at det er risiko for at gul luftkvalitetssone for PM₁₀ også kan berøre de foreslåtte boligfasadene mot Saupstadringsen, selv om første etasje benyttes til næring.

Fordi boligfasadene mot Saupstadringsen kan være utsatt for luftkvalitet i gul sone for PM₁₀, vil vi påpeke at det kan være samspillseffekter mellom støy- og luftforurensning som øker helserisikoen for framtidige beboere. Statsforvalteren som støy- og luftkvalitetsmyndighet mener det skal sikres gjennomgående leiligheter med reell stille side, uten behov for innglassing eller lignende, for boliger som er utsatt for støy og eventuelt støv. Det må foreligge særlig begrunnelse hvis det er overlappende soner med forurensning. Hvis det for et mindre antall boliger skal benyttes innglasset balkong/vinterhage for å skape stille side, må det gis en oversikt over omfanget. Alternativt kan det sikres mer presist i bestemmelsene hvor mange boenheter/hvor stor andel boenheter som tillates å ha slike avbøtende tiltak. Formuleringen i 5.1 i støyrapporten understreker det problematiske ved å bruke innglassing som avbøtende tiltak: «... kravene vil være tilfredsstillt dersom det aksepteres at vinterhage/innglasset balkong betraktes som en stille side.»

§ 4.1.5 i bestemmelsene åpner for boliger i rød støysone. Dette er det kun åpning for i avviksområder og det må for dette planområdet stilles spørsmål ved om kriteriene for avviksområde er oppfylt. Bestemmelsen om bebyggelse i rød sone mangler også krav om gjennomgående boenheter, men det er sekundært til vurderingen av avviskriterier og kun aktuelt hvis det fastslås at dette er et avviksområde.

Bestemmelsene ivaretar ikke plassering av soverom mot stille side for øvre del av gul støysone.

For leiligheter som ligger ensidig mot støysone, men med fasadeverdier som ikke overskrider nedre grense for gul sone med mer enn 3 dB, oppgis at balkonger med tett rekkverk og absorberende himling vil gi tilstrekkelig skjermingseffekt.

§ 4.2.16 i bestemmelsene skal sikre at det ikke etableres ensidig belyste leiligheter mot nord og øst, men det er ikke i samsvar med beskrivelsene i støyutredningen. Der oppgis altså at det planlegges for ensidige leiligheter i hus A – også mot nord mot Saupstadringsen. Dette gir motstrid i planforslaget når det gjelder ensidig belyste leiligheter mot nord og øst. Etablering av vindu mot vest eller sør, og hvor vinduet vender mot inntrukken balkong, vurderes å være i strid med hensynet bak bestemmelsen om ensidig belyste boenheter i planen og kpa. Det legges til grunn at bestemmelsen finnes fordi det skal være akseptable solforhold, noe som vanskelig kan oppnås via inntrukken balkong.

Statsforvalteren har som sektormyndighet for støy og luftkvalitet Innsigelse til planen fordi det er åpnet for 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.

For at innsigelsen skal imøtekommes må planforslaget omarbeides i tråd med bemerkningene. Kommunen må selv vurdere på hvilken måte, men en dreining i retning større boenheter som utformes med gjennomgående planløsning kan skape muligheter for tilgang til stille side med god brukskvalitet.



Støy og støv i anleggsperioden

Det er gitt bestemmelse om at det skal utarbeides plan for anleggsperioden, hvor det sikres at luftkvalitets- og støygrenser angitt i T-1520 og T-1442/2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Vi anbefaler at det i tillegg henvises til kapitlene i retningslinjene som omhandler bygge- og anleggsvirksomhet. For T-1520 er dette kapittel 6. Retningslinjer for begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet, og for T-1442/2016 kapittel 4. Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Helse og omsorg og Barn og unge

§ 4.1.7 hjemler etablering av lekeplasser med minste størrelse 100 m² for f_BUT og 150 m² for BKB. Det er stilt konkrete krav til utformingen, men ikke kvalitetskrav for støy og solforhold. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sier at: «*Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*»

For uteoppholdsområdet f_BUT på område 2 er det i utredningen vist effekt av støyskjerm på 1,8 meter. Denne er ikke sikret hverken på plankartet, eller gjennom bestemmelsene med kvalitetskrav for støy på uteoppholdsområdet.

For f_BUT er en betydelig del av uteoppholdsområdet skyggelagt deler av døgnet. Særlig utfordrende er skyggelegging på ettermiddag/kveld, som vist i sol/skyggestudien for 23. juni kl. 18. Barns utelek vil typisk skje på slike tidspunkt. Det har derfor betydning hvor innenfor uteoppholdsarealene det er lekeplasser. Dette kan sikres enten i plankartet eller ved tydelige kvalitetskrav i bestemmelsene om solbelysning knyttet til nøkkeltidspunkt. En reduksjon av utnyttelsesgraden ved at byggehøyden reduseres vil gi bedre solforhold på uteoppholdsområdene.

Statsforvalteren har som sektormyndighet for støy og barn og unges interesser innsigelse inntil kvalitetskrav for støy og solforhold er sikret i planens bestemmelser, alternativt at plankartet sikrer en plassering som gir tilfredstillende støy og solforhold.. Hjemmel er pbl § 5-4 jf. T 1442/2016 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Helse og omsorg

Uteoppholdsarealer:

§ 4.1.7 i bestemmelsene sikrer minst 30 m² uteoppholdsareal/ 100 m² boligformål. Halvparten skal være tilgjengelig som felles uteoppholdsareal. Det er åpnet for at uteoppholdsareal kan etableres på tak, noe som utfordrer tilgjengeligheten på tvers av delområde 1 og 2. Tilgangen vil i større grad enn for uteoppholdsareal på bakken, være redusert for andre enn de som bor i umiddelbar nærhet. Det fremgår ikke klart av bestemmelsen om areal til lek kommer i tillegg til minstekravet for uteoppholdsareal. Uteromsregnskapet gir inntrykk av at areal til lek er inkludert. Det er beregnet at det innenfor område 1 (BKB) er avsatt 40,2 m² uteoppholdsareal/100 m² boligareal og innenfor område 2 (BB1 og BB2) 27,0 m². Det er i strid med bestemmelsene til planen og i strid med kommuneplanens arealdel. Redusert utnyttelsesgrad vil bedre tilgangen til uteoppholdsareal.

Bestemmelsene til kommuneplanen stiller krav om minst 50 m² uteoppholdsareal /100 m² BRA. Kommuneplanen må som et utgangspunkt anses som forpliktende for kommunens arealplanlegging. Det er ikke gitt gode nok begrunnelser for hvorfor kravet til uteoppholdsareal kan fravikes, utover at det utenfor planområdet finnes arealer tilgjengelig for offentlig bruk. Av saksfremlegget fremgår tvil knyttet til kapasiteten for disse, spesielt fordi det er uavklart i hvor stor grad de tilgjengelige områdene vil være i bruk av skolene. Tilstrekkelig store og kvalitativt gode uterom for felles bruk er spesielt viktig i områder som har eller har hatt levekårsutfordringer, og er



viktige for å gi mulighet for aktivitet, sosial omgang og opplevelsen av bokvalitet for de som bor i bydelen. På Kolstad/Saupstad er grøntarealene en viktig kvalitet som tilfører området mye når det gjelder bokvalitet og det bør avklares nærmere om et økt antall nye beboere i for stor grad legger press på tilgjengeligheten til rekreasjonsmuligheter. Områdets sosiale bærekraft avhenger ikke kun av kvaliteten for selve boligene, men også hvilke nærmiljøkvaliteter som finnes. Av folkehelseloven § 4 fremgår at kommunen blant annet skal fremme gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte mot uheldige helseforhold. Å sikre lokal sosial bærekraft inngår i dette. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fastslår at planleggingen skal sikre gode nok uteområder, lysforhold og miljøkvalitet.

Statsforvalteren har som sektormyndighet for folkehelse innsigelse til planen inntil det er sikret tilstrekkelig store og kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Hjemmel er pbl § 5.4. jf. folkehelseloven § 4, Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging samt veileder om systematisk folkehelsearbeid utgitt av Helsedirektoratet.

Boligsosialt arbeid:

Statsforvalteren er sektormyndighet for boligbygging. Det betyr å bidra til at det bygges boliger, samt at disse er av en type befolkningen har behov for og at det blir god bokvalitet og gode nærmiljøkvaliteter. Kommunen er likevel hovedaktøren i det boligsosiale arbeidet og kan gjennom arealplanleggingen, og med kunnskapen om boligbehovet, legge til rette for at befolkningens boligbehov dekkes. Ved planleggingen av nye boliger kan kommunen bestemme ikke bare hvor mange boliger som skal bygges, men også hvilke typer, hvor store de skal være, hvor mange rom de skal ha og hvilke nærmiljøkvaliteter som skal finnes. Strategien *Alle trenger et trygt hjem* og ny boligsosial lov pålegger kommunen et tydelig ansvar for det boligsosiale arbeidet. Kunnskapen om befolkningens boligbehov må brukes aktivt i arealplanleggingen. Også kunnskap om levekårsutfordringer gir grunnlag for aktive grep og prioriteringer i arealplanleggingen.

Nærområdet har hatt utfordringer med levekår og det har vært lagt ned store ressurser i å bedre disse. Særlig kan det trekkes frem nye skoler og arbeidet med å gi disse attraktive områder for uteopphold og aktivitet. Stor vekt har vært lagt på å skape felles sosiale møteplasser. Samtidig har det vært et uforløst potensial for senterområdet og den funksjonen dette kan ha for befolkningen på Saupstad/Kolstad. Prioritering av arealbruk og utformingen av de fysiske omgivelser påvirker trivsel. Det er også viktig for å påvirke hvilke valg vi gjør i hverdagen når det gjelder å være i aktivitet og søke ut av hjemmet for å være i kontakt med andre.

Planen drøfter behovet for et godt torgområde. Det må ha tilstrekkelig størrelse og være egnet når det gjelder sol og ved utformingen. I planforslaget er torget gjort en del smalere enn i dag. Det svekker kvaliteten, men samtidig er det blitt en bredere passasje ut mot Saupstadringsen.

Sammensetningen av leilighetsstørrelser har betydning for hvilke beboergrupper boligene er aktuelle for. I bestemmelsene som er utsendt er det stilt krav om fordeling av størrelse for boenhetene. Forslaget er et krav om at inntil 55% kan være 2-roms, at minste tillatte 2-roms leilighet kan være 35 m², at maks. 40% av leilighetene kan være 3-roms med minst 50 m² og at ikke mer enn 15% av leilighetene kan være 4-roms med minste størrelse 60 m². Dette åpner for en høy andel små leiligheter, både regnet i antall rom og areal per leilighet. Dette kan være positivt for å redusere prisen og dermed gi flere mulighet til å kjøpe, men samtidig vil bokvalitet komme under press i mindre leiligheter. Et høyt antall små leiligheter kan gi hyppig utskifting av beboere og gi svakere sosial bærekraft. Det er gitt begrunnelse for at en høy andel mindre leiligheter vil supplere boligtilbudet i bydelen. Dette må avveies mot at det blir mer krevende å sikre god bokvalitet og at



beboermiljøet blir mer ustabil. Bestemmelsen som styrer sammensetningen av størrelse for leilighetene må bygge opp under god bokvalitet, herunder støy- og solforhold, samt styrke sosial bærekraft i bomiljøet. Det kan gjøres ved å stille krav om en større andel større leiligheter.

Det planlegges en høy utnyttingsgrad med 11,5 boliger per daa, noe som gir press på uteoppholdsarealer og solforhold. Planlagt bebyggelse i område 2 påvirker leilighetene tilhørende boligstiftelsen som ligger bak. På tross av noe avstand til ny bebyggelse vil beboere der få noe redusert utsyn og de kan oppleve innsyn, samt få noe mindre tilgang til sol. Leilighetene der er fra før små. Dette gjør beboerne mer utsatt for å få svekket sin bokvalitet, enn hvis det var større leiligheter.

Statsforvalteren som sektormyndighet for boligbygging/boligsosialt arbeid har Innsigelse til planforslaget fordi høy arealutnyttelse og utformingen, kan være til hinder for positiv utvikling av sosial bærekraft innenfor planområdet og for bydelen som helhet. Hjemmel er Pbl § 5-4 og. H 2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid.

Universell utforming:

Det planlegges to parkeringsplasser tilrettelagt som HC-parkering på bakkeplan. For øvrig er disse i parkeringsanlegg under bakken. Dette er positivt for arealutnyttelsen og frigjør bakkeareal til andre formål. Det planlegges for en innkjøring til garasjeanlegget med en passasje mellom de to delene dette består av. Samtidig oppgis at høyden i denne passasjen er for lav for særlig en del tilpassede/ombygde biler. Dette begrenser muligheten for å parkere nært heis for personer med redusert forflytningsevne. Ut fra funksjonene som finnes på stedet med butikker, legesenter og helsehus, samt de nye boligene det planlegges for vurderes at det ikke er tilstrekkelig lagt til rette for parkering med god tilgjengelighet.

Statsforvalteren som sektormyndighet for universell utforming fremmer innsigelse til planen grunnet manglende tilrettelegging for parkering med god tilgjengelighet. Hjemmel er pbl § 5.4. jf. H 2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid.

Samfunnssikkerhet

Punkt 18 i ROS analysen tar inn tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Det kan virke som at plandokumentene bærer preg av noe mer usikkerhet enn hva som reflekteres i ROS analysen. Det registreres at reguleringsplanen er omfattende med befolkningstetting, samtidig som det skal legges til rette for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Det er viktig og riktig med tilrettelegging for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Samtidig sier trafikkanalysen fra Asplan Viak at ny løsning sannsynligvis vil medføre kødannelse.

Det kommer noe uklart frem i trafikkanalysen hvordan eventuelle negative konsekvenser i trafikkbildet kan ha innvirkning på fremkommelighet til nødetater, både for planområdet og eventuelt tilstøtende områder som blir påvirket av endringene i veiinfrastruktur. Statsforvalteren forventer at det har vært dialog med nødetatene og andre relevante veimyndigheter angående omtalte tema, slik at man ivaretar framkommelighet for utrykningskjøretøy og at utrykningstider ikke blir påvirket vesentlig negativt som følge av endringene, også for omkringliggende berørte områder som ikke er omfattet av planområdet.

Landbruk

Krav om minimum antall boliger samt parkeringskjeller er sikret i reguleringsbestemmelsene. Dette er positivt. Vi merker oss imidlertid at det i saksframlegget fremgår at det bør vurderes en reduksjon



i den samlede utnyttelsen slik at planforslaget i større grad tilpasser seg omgivelsene. Så lenge det fremdeles sikres en arealutnyttelse i henhold til føringene i KPA, har vi ingen merknader til dette.

Statsforvalterens konklusjon

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

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. Det fremmes innsigelse til planen fordi høy arealutnyttelse og utforming kan være til hinder for positiv utvikling av god sosial bærekraft innenfor planområdet og for bydelen som helhet. Hjemmel er pbl § 5-4, retningslinje H-2/14 og veileder fra helsedirektoratet om systematisk folkehelsearbeid.
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.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Det bør sikres gjennomgående leiligheter med reell stille side, uten behov for innglassing eller lignende, for boliger som er støy- og støvutsatte.
2. Antall parkeringsplasser for bolig bør settes til maks 0,8 bilparkeringsplasser per 70 m² eller boenhet.

Med hilsen

Frank Jenssen
statsforvalter

Mari Mogstad
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Saksbehandlere:

Klima og miljø: Vegar Christoffersen Walsø – 73 19 92 62

Landbruk: Margrethe Halsan – 73 19 92 73

Samfunnssikkerhet: Terje Sagen Adsen – 73 19 90 31

Helse og omsorg og Oppvekst og velferd: Frode Engtrø – 73 19 93 18

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER