



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190029

Arkivsak: 20/93

## Detaljregulering av Reier Søbstds veg 12, gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl., Saupstad lokale sentrum

### Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen 10.10.2022

Dato for godkjenning av Bystyret: 08.12.2022

### Innledning

Reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret 21.04.2022 i sak 86/22 med to uløste innsigelser, og ble derfor vedtatt uten rettsvirkning. For å avklare innsigelsene er reguleringsplanen justert ved at en prinsippskisse er vedlagt bestemmelsene for å tydeliggjøre kravene til ensidig belyste leiligheter.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Saupstad Senter AS. Planbeskrivelsen er ikke endret av kommunedirektøren før sluttbehandling, med unntak av at det er lagt til et oversiktskart og forslagsstillers egen kommentering av innsendte merknader etter høringsfasen. Kommunedirektørens vurdering av forslagsstillers alternativ er beskrevet i saksframlegget.

### BAKGRUNN

#### PLANKONSULENT, FORSLAGSSTILLER

Planforslaget er innsendt av Rett Hjem Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Saupstad Senter AS. Rett Hjem Arkitekter AS har utarbeidet skisseprosjekt for planforslaget.

Opprinnelig plankonsulent var ARC Arkitekter AS, og i all hovedsak vil deres planbeskrivelse brukes, dog med nødvendige justeringer for å tilpasse til eksisterende planforslag.

#### HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en etappevis oppgradering og bymessig utvikling av Saupstad Senter til et attraktivt senterområde for bydelen. I nordlig del av planområdet, hvor dagens butikkbygning ligger, planlegges det for ny dagligvarebutikk og nye lokaler for forretning og tjenesteyting i første etasje og parkering i underetasjen. I 2-6.etg planlegges det for samlet ca. 146 boenheter rundt et felles gårdsrom/takhage. Eksisterende butikkbygning forutsettes revet. Området som i dag benyttes til parkering for bydelscenteret utvikles til boligområde i form av 2 punkthus med samlet ca. 110 boenheter og parkeringskjeller i underetasjen. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for et sterkt lokalt senter, en attraktiv møteplass for handel og opphold og attraktive bomiljøer med gode fellesarealer for lek og uteopphold.

## TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Denne plansaken er ikke tidligere behandlet i politiske utvalg/råd.

Behovet for å utarbeide reguleringsplan for området kommer delvis fra krav gitt i gjeldende reguleringsplan (r1127ag - Saupstad senter). Den stiller krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan. Gjeldende plan gir dermed noen rammer for planarbeidet, men den nye planen vil også kunne erstatte gjeldende plan.

## PLANPROGRAM/ KRAV OM KONSEKVENSTREDDNING

I brev fra Trondheim kommune datert 23.02.2018 skriver kommunen at reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke for dette planarbeidet. Skisseprosjektet viser et samlet utbyggingsareal på ca. 26 750 m<sup>2</sup> BRA.

## PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### OVERORDNEDE PLANER

I kommuneplanen arealdel 2012-2024 er området vist som eksisterende boligområde og tjenesteyting. Området er i tillegg innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter og bestemmelsesområde for kollektivåre. Boligbebyggelsen nord og øst for dagens Saupstad senter ligger i hensynssone for kulturmiljø.

Det stilles krav om høyere tetthet i bestemmelsesområdene for lokalsenter og kollektivåre, min. 6 boliger pr. daa, samt føringer for sentrets funksjoner og innhold. Hovedtrekkene i bestemmelsene som omhandler lokalsentrene er at de skal planlegges helhetlig. Etablering av ny bebyggelse skal bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Bebyggelsen i senterområdet skal utformes som gode rammer for senter og plasser. Tilgjengelighet for mye trafikanter skal prioriteres. Bebyggelsen for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

I bestemmelsesområde for lokalsenter tillates også større etableringer av forretningsareal, der det for Saupstad er angitt med 6 500 m<sup>2</sup> BRA i KPA § 39.4.

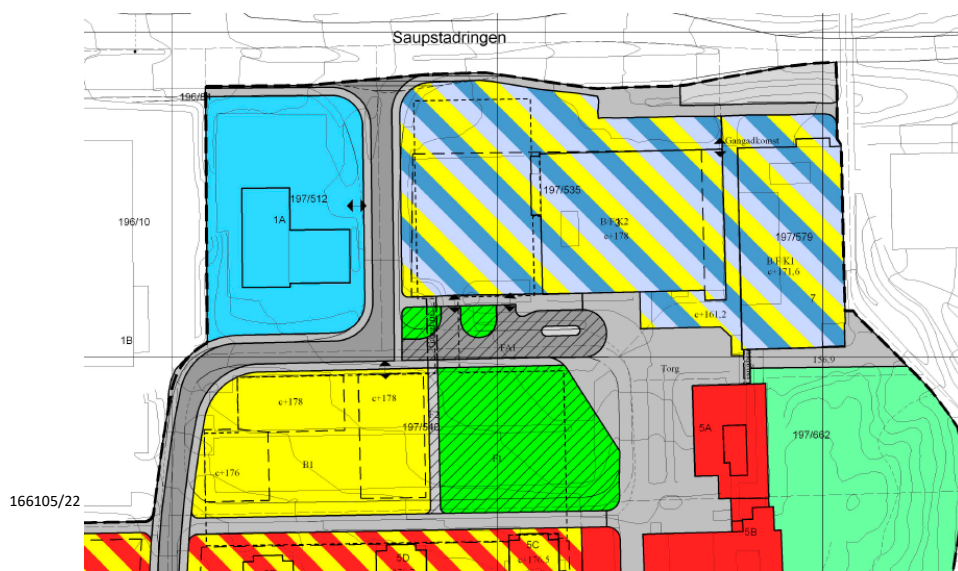
Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering KPA § 14.1 og krav til uterom for bolig KPA § 30.3.

### GJELDENDENE REGULERINGSPLAN

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Saupstad senter, r1127ag, vedtatt 25.09.2008. Gjeldende plan gir rammer for hvordan Saupstad skal utvikles med næring, boliger og

offentlig tjenesteyting rundt offentlig torg og lekeplass.

Innenfor planforslagets avgrensning er det regulert kombinert bolig, forretning og kontor (B/F/K1 og B/F/K2) som inkluderer eksisterende bebyggelse mot



Saupstadringsen. På eksisterende parkerings-plass er det regulert bolig (B1) på den vestlige delen med park (F1) mot øst og felles parkeringskjeller under begge.

Bebyggelsen innenfor planforslagets avgrensning er regulert til maks. kote +178 i B/F/K2 og deler av B1. Bygg mot vest i B1 er begrenset til +176 og bygg i B/F/K1 er regulert til maks. +171,6.

I felt B1 tillates en utnyttelse på inntil 10.400 m<sup>2</sup> T-BRA inkl. parkeringskjeller. Tilsvarende er utnyttelse for B/F/K1 og B/F/K2 hhv. 7.500 m<sup>2</sup> T-BRA og 19.400 m<sup>2</sup> T-BRA inkl. parkeringskjeller.

Gjeldende plan stiller krav til at det utarbeides bebyggelsesplan før det åpnes for bygging innenfor felt B/F/K2, hvor nærsenteret planlegges. I dag tilsvarer en bebyggelsesplan en detaljreguleringsplan.

Planen er ikke gjennomført siden vedtak. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med gjeldene reguleringsplan, dog med høyere utnyttelse.

Plannr.:	Plannavn:	Vedtatt:
<b>r0463a</b>	Saupstadringsen / Kongsvegen (Saupstad senter), gnr.196/10, 81 m.fl.	19.10.2004
<b>r1127ah</b>	Saupstad kirke, gnr197 bnr 574 m.fl.	31.10.2008
<b>r1127ab</b>	Saupstad gård, gnr 197 bnr 1 Reguleringsplan r20140052	30.09.2003
<b>r20140052</b>	Saupstadringsen 13, gnr/bnr 197/538, 194/97 m.fl	18.02.2016
<b>r1127u</b>	Eiendommene Saupstad m.fl. Justert føring av gangbru over Kongsvegen og gangveg østover til Huseby skole	26.09.1978



Kart som viser tilgrensede planer og oversikt over status for tilgrensede planer

## **STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER**

### **Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging (20.09.1995)**

I planleggingen skal hensynet til barns oppvekstmiljø ivaretas.

### **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12. juni 2015)**

Kommunene skal sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Fylkeskommunene og kommunene i storbyområdene legger til grunn at transportveksten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og følger aktivt opp bymiljøavtaler og byutviklingsavtaler med staten. Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum.

### **Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)**

Retningslinjen gir anbefalte støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Retningslinjen er veiledende.

### **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)**

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

## **FORHOLDET TIL /AVVIK FRA GJELDENE PLANER**

Hovedvekten av forhold som berører overordnede planer er avklart i forbindelse med behandlingen av gjeldende plan og videreføres i det nye planforslaget:

### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Planområdet er innenfor ytre sone i forhold til krav til parkering § 14.1 og krav til uterom for bolig § 30.3. Det stilles krav om 1,2 bilparkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, min. 1,5 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> forretningsareal og min. 1,0 bilparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> kontorareal i henhold til KPA.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 parkeringsplasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> forretning/tjenesteyting/kontorareal.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA.

Trondheim kommune ønsker å redusere bruken av privatbil, til fordel for gange, sykkel og kollektivtransport. Planområdet ligger sentralt plassert i bydelen, inneholder holdeplass for Metrobuss og har god nærhet til offentlig og privat tjenesteyting og hovedveiene i området. Vi mener en lavere parkeringsdekning er mer i tråd med kommunens overordnede politiske mål om redusert bilbruk.

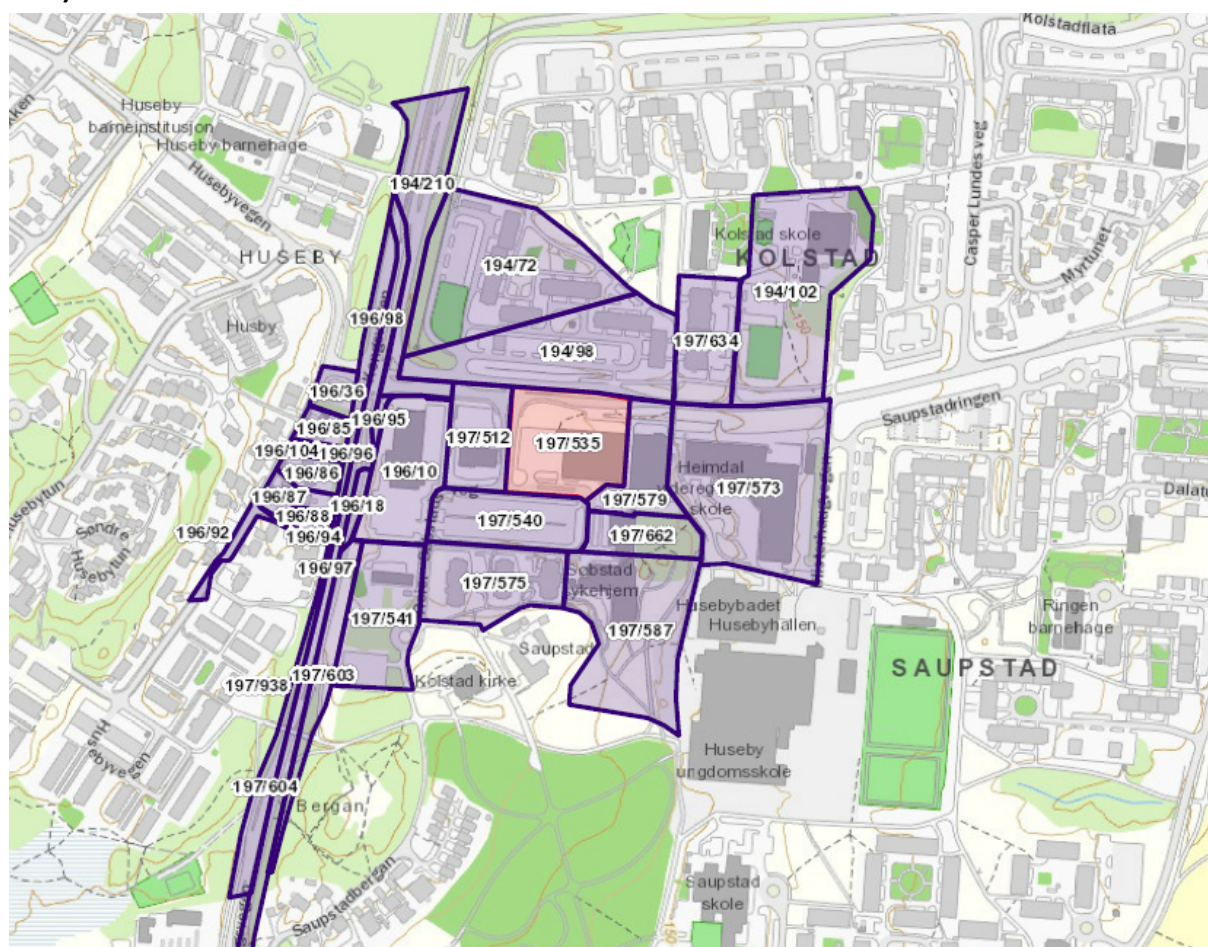
I bestemmelsene til KPA stilles det krav om min. 50 m<sup>2</sup> samlet uterom per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet.

Planforslaget legger opp til 30 m<sup>2</sup> uterom per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller boenhet, og følger derav uteromskravene for midtbyen og indre sone. Planområdet ligger med god nærhet til parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus. Parken har åpne plenflater og store arealer gir rom for lek og utendørs opphold. Planområdet har også god nærhet til den offentlige grønnstrukturen som strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKISTERENDE FORHOLD

### BERØRTE EIENDOMMER



Kartutsnittet over viser grenser og gnr/bnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet.

Eiendom	Hjemmelshaver
<b>Direkte berørte eiendommer</b>	
197/535	Coop Midt Norge Sa
197/540	Saupstad Senter AS
197/579	Saupstad Senter AS
197/512	Certas Energy Norway AS
197/575	For Trygdeboliger Boligstiftelsen
197/587	Trondheim Kommune
197/662	Trondheim Kommune
197/541	Trondheim Kommune
196/10	Mtb Handel AS
194/98	Trondheim Kommune

### **BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET**

Planområdet er på ca. 24,14 daa og ligger på Saupstad, ca. 10 km sør for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Reier Søbstds veg i sør og vest, tidligere Heimdal VGS i øst og Saupstadringen i nord.

### **DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK**

Området er i dag bydelssenter for nærområdet som omfatter enkelte mindre forretninger, dagligvare, apotek, spisested, treningssenter, tannlegesenter og offentlige tjenester som bibliotek, ungdomsklubb, helsetjenester o.l. En stor andel av arealet i planområdet benyttes som bakkeparkering for bydelssentret.

### **TILSTØTENDE AREALER**

- **Mot vest:**  
Bensinstasjon mot Saupstadringen og dagligvareforretning mellom Reier Søbstds veg og Kongsvegen
- **Mot nord:**  
Saupstadringen med et større boligfelt, Kolstad, på motsatt side av veien.
- **Mot øst:**  
Trondheim folkebibliotek Saupstad og bygg som tidligere huset Heimdal VGS, som nå har flyttet til nytt bygg lenger sør. Bygget er i bruk for midlertidig omlokaliseringer inntil ny permanent bruk avklares.
- **Mot sør:**  
Søbstd helsehus, Søbstd legesenter og kommunale boliger i 3 blokker på 4 og 5 etasjer.

### **STEDETS KARAKTER; STRUKTUR, ESTETIKK/ BYFORM EKSISTERENDE BEBYGGELSE**

Saupstad og Kolstad er typiske eksempler på tidlig storskala utbygging av boligfelt i utkanten av byen på 1960-70-tallet. Området har en enhetlig bebyggelsesstruktur bestående av lave, og i hovedsak hvite boligblokker, og derav navnet 'Kvitbyen'. Bebyggelsen er i hovedsak boligblokker i 3-4 etasjer organisert en i hesteskoform rundt uteoppholdsareal. I ytterkant av området er det oppført rekkehus og kjedehus.

Planområdet ble tidlig etablert som bydelssenter og bebyggelsen i planområdet er fra omtrent samme tidsepoke som de omkringliggende boligfeltene. Bebyggelsesstrukturen i planområdet følger noe av de samme prinsippene som området for øvrig ved at bebyggelsen er organisert rundt en sentral plass som i dag benyttes til bakkeparkering, men byggene i seg selv har en noe annerledes utforming på grunn av byggenes funksjon. Eksisterende bygg i nord-øst danner i tillegg et mindre torg som forbindes med gangbro og bussholdeplass på Saupstadingen ved en smal passasje mellom byggene.

Skoleaksen, øst for planområdet, med Huseby ungdomsskole, gamle Heimdal VGS, Husebybadet, nye Heimdal VGS, Kolstad arena og Saupstad skole lokalisert fra nord til sør, ble alle utbygd på 1970-tallet - med unntak av nye Heimdal VGS, som stod ferdig i 2018. De gamle skolene fremstår som slitte og utearealene består i stor grad av asfaltflater. Nye Heimdal VGS har gitt bydelen et nytt samlingspunkt og gitt området et betydelig løft for skole, idrett og kultur.

I planområdet har eksisterende bebyggelse tidstypisk arkitektur, med utstrakt bruk av tegl. Deler av bygningsmassen er nedslitt og har behov for oppgradering. Uteområdene er dominert av atkomstveier og større parkeringsarealer på bakkeplan. Det sentrale plassrommet er utflytende og utformet på bilens premisser.

#### **LANDSKAP; TOPOGRAFI, LANDSKAP, SOLFORHOLD, LOKALKLIMA, ESTETISK OG KULTURELL VERDI**

Da drabantbyen Saupstad/Kolstad ble bygd ut, klarte de å bevare deler av det tidligere kulturlandskapet i bydelen. Store åpne arealer med plen og trær preger derfor området. Saupstad ligger på et platå mellom marka i vest og Bjørndalen i øst. Terrenget heller ned mot Bjørndalen.

Planområdet har moderat helning og faller fra kote +166 i sørvest til kote +155 i nordøst. Eksisterende bebyggelse i sør kaster noe skygge inn i planområdet, men det er ellers generelt gode solforhold i planområdet.

#### **KULTURMINNER OG KULTURMILJØ**

Det er ingen registrerte verneverdige bygg i selve planområdet. Litt sør for planområdet ligger Saupstad gård fra 1800-tallet der våningshuset og to driftsbygg er vernet. Kolstad kirkested er registret som kulturminne. Planområdet grenser inn mot hensynssone kulturmiljø i KPA: *Kolstad/Saupstad (ofte kalt 'Kvitbyen')* og *Huseby/ Flatåsen er den største samlende boligutbyggingen i Trondheim, som startet på slutten av 1960-tallet. Det opprinnelige markante helhetsepreget, som var gjennomført over et meget stort område, med flere separate byggetrinn, er for en stor del i god behold. Epokeavgjørende ved sin løsning av trafikken, som ble holdt helt utenfor de store parkmessig behandlede tunene.*

#### **NATURVERDIER**

Planområdet har nærhet til viktige naturverdier. Grønnstrukturen i Saupstadområdet er romslig og har god sammenheng. Planområdet har nærhet til bydelspark, skolegård for nye Heimdal VGS og gravlund. Den offentlige grønnstrukturen strekker seg østover mot Bjørndalen og vestover mot marka.

Det er ikke registret viktige naturtyper eller sårbare eller truede arter i planområdet.

## **REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER**

Parkdraget som omringer Kolstad Kirke, Saupstad gård og Saupstad helsehus, og som forbinder bydelssenteret med skole- og idrettsområdene i øst og Saupstad barnehage i vest, er et viktig rekreasjonsområde i bydelen. Parken har åpne plenflater, gangveier som også benyttes som skolevei, belysning, sitteplasser, store trær og annen kultivert vegetasjon. Området har generelt trygge gang- og sykkelveger som er godt skjermet for biltrafikk. Store arealer gir rom for lek og utendørs opphold.

## **LANDBRUK**

Det er ingen landbruksinteresser innenfor planområdet.

## **TRAFIKKFORHOLD**

Trafikksituasjon i området er forholdsvis oversiktlig med opparbeidede fortau, gang- og sykkelvei og gangfelt. Til tross for at trafikksystemet skiller gang- og sykkeltrafikk fra biltrafikk, er det dels vanskelig å orientere seg i bydelen. Det er registret få trafikkulykker i området, men mange beboere uttrykker bekymring for trafiksikkerheten.

Kongsvegen er hovedveg i området, og viktigste forbindelse mot Byåsen i vest og Heimdal i sør.

Saupstadringen har en ÅDT på 7700 og grenser til planområdet i nord, og rommer holdeplass for metrobuss. Adkomst til metroholdeplassen sammenfaller med adkomst til gang- og sykkelbruen som går over Saupstadringen. Broen er sentral i gang- og sykkelveinettet. Området har et godt kollektivtilbud. Metrobusslinje 2 og busslinje 4 Lade/ Strindheim stopper her og gir god kollektivdekning med hyppige avganger. Saupstadringen går som en ringveg rundt planområdet og tilstøtende områder i vest og sør. Det mangler fortau langs Saupstadringen og farten er høy. Vegen oppleves som en barriere for myke trafikanter. Undergangene under vegen er ikke universelt utformet og medfører at mange velger å krysse vegen i plan slik at det oppstår farlige krysningspunkt.

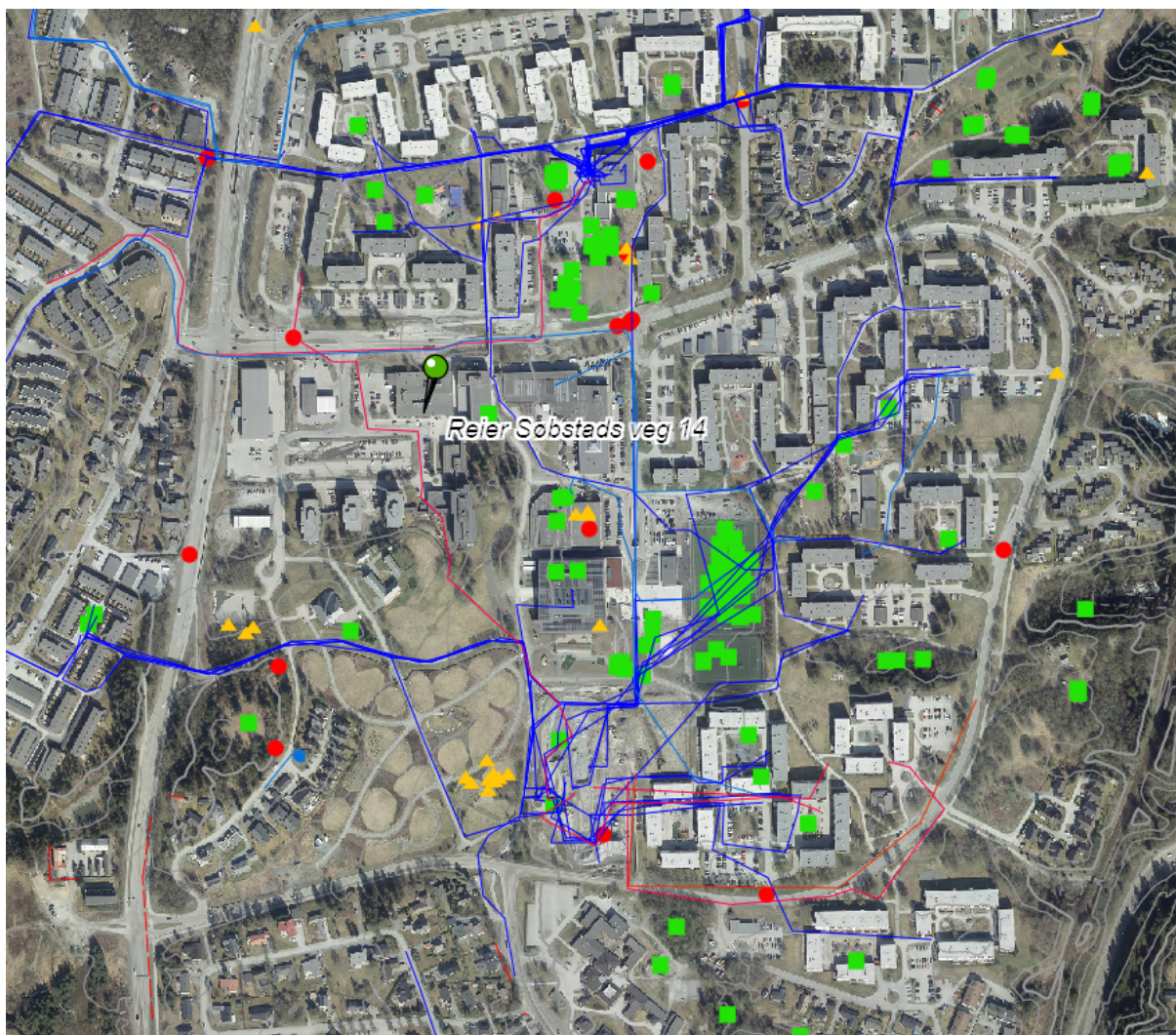
Området har trygge gang- og sykkelveier som gir forbindelser mellom bydelen og marka og byen forøvrig. Trondheim kommune planlegger å bygge gang- og sykkelbru over Bjørndalen. Den vil gi området god kobling med Tiller.

## **BARNES INTERESSER**

Selve planområdet har i dag begrenset tilbud til barn og unge med hensyn til lek og uteaktivitet. Planområdet grenser til flere offentlige institusjoner som bibliotek, barne-, ungdom- og videregående skole, samt idrettsplass, som er viktige møteplasser. Selv om deler av den eldre bebyggelsen og uteområdene er nedslitt, er skolene viktige møteplasser, og spesielt nye Heimdal VGS og Kolstad Arena med uteområder er blitt en attraktiv møteplass for ungdom i bydelen. Bydelsparken sør for planområdet brukes blant annet som akebakke på vinterstid. Barn og unge beveger seg forholdsvis trygt gjennom området fra flere retninger. Saupstadringen oppleves som en barriere for myke trafikanter, og det er registrert flere farlige krysningspunkt.

Trondheim kommune har gjennomført barnetråkk i perioden 2009-2013 for Saupstad skolekrets.





*Saupstad skole barne- og ungdomsskoleområdet. Veger elevene synes er trygge (blå linjer) og veger de synes er farlige (røde linjer). Steder elever liker (grønn), steder de prøver å unngå (oransje) og steder de vil endre (rød).*

## **SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Bydelsseierområdet er et samlingspunkt for den sosiale infrastrukturen i bydelen. Innenfor planområdet ligger Saupstad Helsestasjon, Boxåpner Kultursenter for barn og ungdom, holdeplass for metrobuss og holdeplasser for taxi. Planområdet grenser til Trondheim Folkebibliotek Saupstad, Søbstd helsehus, Kolstad kirke og skoleaksen med barne-, ungdoms- og videregående skoler.

Saupstad barnehage og Husebygrenda familiebarnehage ligger henholdsvis ca. 150 m sørvest og 250 m vest for planområdet.

## **UNIVERSELL UTFORMING**

Terrenget har slak helning mot øst men tilkomstforholdene er tilfredsstillende mht. universell utforming. Det er 2 parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede utenfor hovedinngang til helsestasjon og bibliotek og 2 plasser utenfor dagligvarebutikken Coop Extra. Eksisterende bygninger innenfor planområdet er fra ulike byggeår og deler av bygningsmassen tilfredsstillende ikke dagens krav fullt ut. Deler av bygningene har tilfredsstillende atkomstforhold, særlig blant de offentlige utadrettede lokalene og tjenesteyting på gateplan.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vannledning VL 180 PE renovert i 2007 ligger i Reier Søbstats veg strekker seg fra nord til sør i vestre del av planområdet. I samme trasé ligger spillvann og overvann fra 1972. Det går en avstikker fra hovedledningen i kum 9667 mot øst i planområdet.

Vannledning har maks kapasitet på 40 l/s v / 20 mVs resttrykk, som er mindre enn brannkravet på 50 l/s og 20 mVs resttrykk for planlagt bebyggelse.

Det ligger to kommunale spillvannsledninger i planområdet, en i Saupstadringsen i nord og en i Reier Søbstats veg i sør. Begge er SP 200 BTG og har avløp mot øst. I samme traséer som spillvannsledningene ligger også kommunale overvannsledninger, som også har avløp mot øst. Alle avløpsledninger er fra tidlig 70-tallet.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og fjernvarmerør går gjennom området.

## GRUNNFORHOLD OG FLOMFARE

### GEOTEKNIKK

Geoteknisk rapport utført av Rambøll, datert 03.05.2019, revidert 09.12.20 med et tilleggsnotat, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende: *«Tidligere utførte grunnundersøkelser, på eller like ved tomtene, viser varierende dybder til berg, dvs. fra berg i dagen til en løsmassemekthet på ca. 5 meter over berg (fra det som var terreng ved det tidspunktet undersøkelsene ble utført). Det kan ikke utelukkes at det enkelte steder forekommer større løsmassemekthet over berg. I grove trekk framstår det som at dybden til berg er minst i sørøstlig retning, men bergoverflaten ser ut til å fluktuere en hel del. Det må også påregnes at de øvre meterne av berget er forvitret (flussberg). Generelt ser det som at det opprinnelig lå et lag torv over fast leire i området. Mektheten av torv ser ut til å variere, men kan se ut til å være størst i nordvestlig retning. Det er usikkert og ikke nærmere undersøkt i hvilken grad denne torva allerede er masseutsiftet, utover at det må antas være utført under fundamenter for eksisterende bygg. Det er observert betydelige skjevsetninger på dagens utenomhusarealer, noe som indikerer setning ømfintlige masser i grunnen. Det er ikke funnet at det er utført målinger av grunnvannstand i området. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale på og ved tomtene.»*

Videre står det i tilleggsnotatet: *«Alle bygg må fundamenteres til mineralsk grunn, også veier. Parkanlegg/grøntområder kan anlegges oppå det konsoliderte torvlaget. Byggene fundamenteres i det faste leirlaget og for enkelte bygg delvis på berg. Det må utføres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse byggeplan for hvert bygg. Supplerende grunnundersøkelser vil blant annet avdekke om leirlaget er fast nok til å fundamenteres i eller om samtlige bygg må fundamenteres til berg.»*

### GRUNNFORURENSING

Miljøteknisk rapport utført av Rambøll, datert 08.05.2019, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Fyllmasser under veg- og parkeringsarealer er av ukjent opprinnelse, og gir grunn til å tro at det kan ligge tilført diffus forurensning i grunnen. Diverse bilaktivitet gjennom 50 år kan ha forurenset grøntområder på tiltaksområdet med oljelekkasjer, eksos, og dekk- og vegslitasje.

Bensinstasjonen på nabotomta kan ha hatt lekkasjer som har spredd seg til nordvestre del av tiltaksområdet, og oljeforbindelser kan muligens påtreffes over leirlaget.»

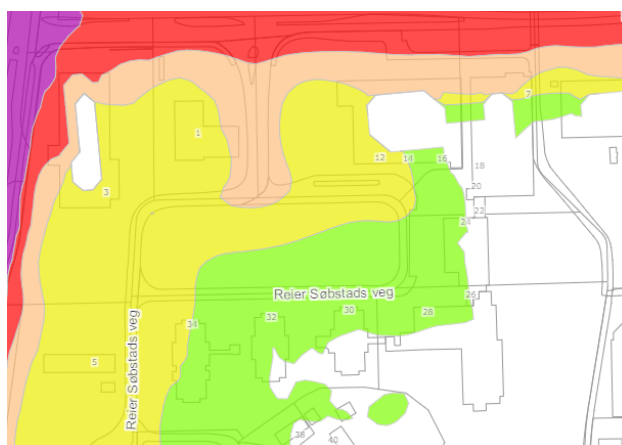
## Flomfare

Overordnet VA-notat utført av Rambøll, datert 05.07.19, følger planforslaget. I notatet konkluderes det med følgende:

«Planområdet drenerer til Bjørndalen/ Leirelva og videre til Nidelva i Trondheim. Nedbørfeltet som planområdet inngår i er relativt lite og det går bekkeløp i flere retninger fra planområdet. (...) Planområdet har moderat helning mot nord og vil ikke berøres av flom.»

## STØYFORHOLD

Planområdet ligger i stor grad i gul støysone med støy fra nærliggende veier, og grenser mot rød støysone nærmest Saupstadringen i nord. Mot sørøst og øst ligger området i stor grad i grønn og hvit støysone.



## LUFTFORURENSING

Den lokale luftkvaliteten i området er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veier; Saupstadringen i nord og Reier Søbstats veg vest for Saupstad Senter.

## RISIKO OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det er utarbeidet en ROS-analyse til gjeldende plan som peker på følgende punkter:

- Området er støyutsatt for støv og støy fra nærliggende veianlegg.
- Det kan være fare for ulykker i anleggsperioden som følge av redusert fremkommelighet for myke trafikanter. I tillegg er trafiksikkerhet et aktuelt tema, men statistikk viser at frekvens og alvorlighetsgrad i dette området er svært liten .
- Det vil være behov for ny nettstasjon som følge av utbyggingen.

## **NÆRING**

Innenfor planområdet og eksisterende senter er det en dagligvarebutikk, 3T Saupstad Treningssenter, og to gjenbruksstasjoner. Sør for senteret mot Reier Søbstds vei ligger holdeplasser for taxi. Vest for planområdet og Reier Søbstds vei ligger bensinstasjon, dagligvare og apotek.

## **EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER**

- Rapport om eldres situasjon på Saupstad
- Scenarioer for utvikling utarbeidet av Byplankontoret 2016
- Strategisk plan for uterom
- Pågående arbeid med kommunedelplan for lokale sentrum og knutepunkt
- Fantastic Kolstad
- Reguleringsplan for nye Heimdal Videregående skole
- Arbeid gjort i programmet for områdeløft Saupstad Kolstad

**BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET****PLANLAGT AREALBRUK, REGULERINGSFORMÅL**

Planforslaget omfatter følgende formål:

**§12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

**§12-5. Nr. 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus-/anlegg (2083)

**§12-5. Nr. 3 Grønnstruktur**

- Park (3050)

<b>Arealformål</b>	
<b>§ 12-5 Nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)	2535,3
Renovasjonsanlegg (1550)	71,4
Uteoppholdsareal (1600)	1628,9
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/forretning/tjenesteyting (1800)	5838,4
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)	2040,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>12114,3</b>
<b>§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Kjøreveg (2011)	3749,8
Fortau (2012)	1656,7
Torg (2013)	2617,9
Gang-/sykkelveg (2015)	833,2
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	691,6
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)	586,6
Annen veggrunn – grøntareal (2019)	979,3
Kollektivholdeplass (2073)	130,0
Parkering (2080)	297,8
Parkeringshus-/anlegg (2083)	9187,1
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>20730,0</b>
<b>§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur</b>	
Park (3050)	481,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>481,7</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>33326,0</b>

## **BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING**

Det legges opp til at det nordlige feltet videreføres som et kvartal for næringsdrift. Det er en base på én etasje for nærings- og tjenesteyting med et kvartal av tre boligblokker (3-5 etasjer) på taket. Basen og boligblokken mot nord danner en støyskjerm mot den trafikkerte Saupstadingen og gir utearealer med tilfredsstillende støynivå på tak. De tre blokkene over basen står i en oppløst kvartalsstruktur med et åpent parti mot punkthusene i sør. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket av næringsbasen og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Blokkene er visuelt delt inn i mindre enheter for å skape brudd i fasadene og å bryte opp volumene.

I det sørlige feltet er det to punkthus (hhv. 6 og 8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet.

Mellom næringskvartalet, den eksisterende helsestasjonen og punkthusene kobles et nytt og eksisterende uterom sammen og danner et torg og gågate. Dagens kobling mellom helsestasjonen

og biblioteket har nylig blitt åpnet for gjennomgang, slik at det har blitt skapt en åpen kobling mellom torg og senter på den ene siden og skolene på den andre siden. Disse uteoppholdsarealene har fått en mer urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.



*Bebyggelsen sett fra nordvest*

### **BEBYGGELSENS HØYDE**

Det høyeste bygget legges mot sørvest i BB1. Her legges det opp til 8 etasjer over parkeringskjeller, med maks. kotehøyde +187,0 m. I BB2 legges det opp til 6 etasjer over parkeringskjeller med maks. kotehøyde +179,6 m. Delfeltene BB1 og BB2 reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyde +186,1 m og +179,7 m. Blokkene på næringsbasen trappes ned fra 5 etasjer mot nord, 4 etasjer mot vest og øst til 3 etasjer mot sør. Maks kotehøyde er hhv. +178,7 m, +175,5 m og +172,4 m. Delfeltet reguleres med hhv. maks. tillatt kotehøyder på +178,8 m, +175,6 m og +173,7 m.



*Bebyggelsen sett fra sørøst*

### **GRAD AV UTNYTTING**

Planforslaget legger opp til ca. 10,6 boliger per dekar og er dermed iht. KPA § 27.4. Det legges totalt opp til ca. 25357 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse i planen. 5984 m<sup>2</sup> BRA areal til ny forretning/tjenesteyting og 19373 m<sup>2</sup> BRA til bolig. Planområdet måler ca. 24,14 daa totalt, noe som gir en utnyttelse på 105 % BRA for hele planområdet. Arealutnyttelsen anses som høy, men er i tråd med KPA § 39.2.

Jfr. KPA § 39.4 kan det etableres forretningsareal innen lokalsenterområde Saupstad på 6500 m<sup>2</sup>. Det estimeres at Rema 1000 på gbnr 196/10 har et forretningsreal på ca. 2200 m<sup>2</sup> - i tillegg til Boots Apotek på gbnr 197/579 på ca. 250 m<sup>2</sup>. Det gir mulighet til å etablere 4250 m<sup>2</sup> forretning innen BKB. Illustrasjoner viser ca. 4200 m<sup>2</sup> satt av til dette formålet; 3525 m<sup>2</sup> netto handelsareal, og 675 m<sup>2</sup> for pauserom, gangareal o.l.

Opprustning av eksisterende arealer i Saupstad senter utgjør i tillegg 4949 m<sup>2</sup> BRA.

I det nordlige kvartalet er det 5984 m<sup>2</sup> BRA areal til forretning/tjenesteyting/kontor og 10684 m<sup>2</sup> BRA til bolig; 16668 m<sup>2</sup> BRA totalt.

I det sørlige kvartalet har punkthusene et bruksareal på 8581 m<sup>2</sup> BRA, i tillegg til fellesrom, som kan benyttes av beboerne av begge delfeltene, på 108 m<sup>2</sup> BRA; 8689 m<sup>2</sup> BRA totalt.

	B1	B2	BKB						
	Hus D	Hus E	Hus A	Hus B	Hus C		Uetg.	1. etg	
Bolig	4896,7 m <sup>2</sup>	3683,9 m <sup>2</sup>	6311,3 m <sup>2</sup>	1986,4 m <sup>2</sup>	2386,7 m <sup>2</sup>				
Næring							935,8 m <sup>2</sup>	5048,1 <sup>2</sup>	
Felles		108 m <sup>2</sup>							

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 19400 m<sup>2</sup> T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B/F/K2 (nordlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal 21239 m<sup>2</sup> BRA inkl. parkeringskjeller på 4571 m<sup>2</sup> i det nordlige kvartalet. Det gir en differanse på 1839 m<sup>2</sup> BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan tillater maksimalt 10400 m<sup>2</sup> T-BRA inkl. parkeringskjeller innenfor felt B1 (sørlig kvartal). Planforslaget legger til rette for et areal på 14047 m<sup>2</sup> BRA inkl. parkeringskjeller på 5826 m<sup>2</sup> BRA i det sørlige kvartalet. Det gir en differanse på 4007 m<sup>2</sup> BRA høyere utnyttelse i planforslaget sammenlignet med gjeldende plan.

#### **ANTALL ARBEIDSPASSER/ STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL**

Skisseforslaget viser følgende næringsareal:

- Basen i det nordlige kvartalet (BKB) viser 5984 m<sup>2</sup> BRA areal til forretning/tjenesteyting i 1.etasje og treningssenter i underetasjen.
- Eksisterende Saupstad senter (BFKT) som inneholder forretningsareal, helsestasjon, kulturenheten/BOA, møteromsavdeling og areal til tjenesteyting på til sammen i 1.etasje. Kontorarbeidsplasser for kommunen og tannlege i 2.etasje og ungdomsklubb i underetasjen. Til sammen 4940 m<sup>2</sup> BRA fordelt på 3 plan.

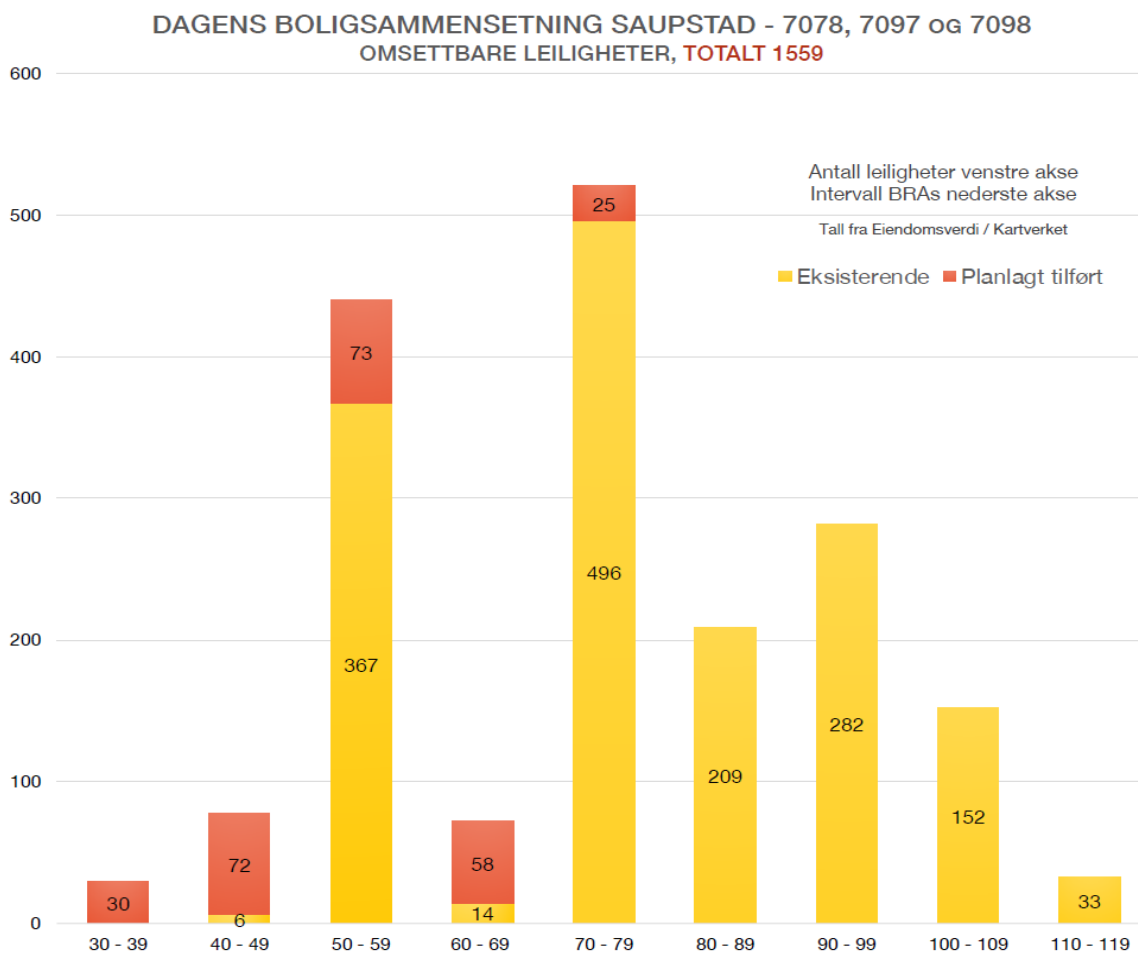
#### **ANTALL BOLIGER LEILIGHETSFORDELING**

I planforslaget ønskes det å legge til rette for stabile og attraktive bomiljøer og boliger med gode bokvaliteter. Foreslått ny bebyggelse har til hensikt å tilby en variert leilighetsfordeling med forskjellige størrelser, dog med fokus på mindre leiligheter da det iht. oversikt Eiendomsverdi/Kartverket er en mangel på disse i området. Eksisterende bebyggelse omfatter i



dag en stor andel store borettslagsleiligheter, mens det er underskudd på plasseffektive selveierleiligheter egnet for studenter, single og unge par. Sett i et helhetlig perspektiv, vi foreslått bebyggelse bidra til en mer variert boligsammensetning i området. Eksisterende boliger tilfredsstillende i mindre grad dagens krav til tilgjengelighet. Alle boligbygg i planen er over tre etasjer og stiller derav krav til heis og tilgjengelig boenhet i alle leiligheter over 50 m<sup>2</sup>. For leiligheter opptil 50 m<sup>2</sup> BRA, er kravet at min. 50 % av dem skal være tilgjengelig boenhet.

I BKB planlegges det 146 boenheter, og i BB1 og BB2 planlegges det 2 punkthus med til sammen 110 leiligheter. Planforslaget legger til rette for utbygging av 256 leiligheter totalt.



*Graf av dagens leilighetsmikser for postnummer 7078, 709 og 7098 der det kommer frem at det er mangel på leiligheter i størrelse inntil 50 m<sup>2</sup> og fra 60-70 m<sup>2</sup>. Røde kolonner viser leilighetsmikser med leiligheter tilført iht. planforslag. Kilde: Eiendomsverdi/Kartverket*

## PARKERING

Bilparkering til både boliger og nærings- og forretningsareal legges i parkeringskjeller under byggene med innkjøring fra Reier Søbstdals vei på nordside av delfelt BB1.

Planforslaget legger opp til min. 0,5 p-plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet, og maks. 1,25 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> forretningsareal. Dette tilsvarer kravene til parkeringsdekning for indre sone iht. KPA.

Det legges opp til sykkelparkering inne og ute som er i overkant av kravene for ytre sone. Min. 2,5 plasser pr. 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet og 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal.

I gaten mellom BKB og BB1/BB2 legges det opp til 3 oppstillingsplasser for taxi og 2 HC-parkeringsplasser. Videre legges det opp til 13 p-plasser i sørlig del av Reier Søbstdads veg for å kompensere for 9 plasser i østlig del av Reier Søbstdads veg som vil fjernes.

### **TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR**

Rambøll skriver i Overordnet VA-notat, datert 05.07.19 og revidert 14.12.20, at det vil være mest hensiktsmessig med tilkobling til vann- og avløpsledninger og fjernvarme i nord mht. høyder på ledningene.

Ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmenettet.

Nye nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen.

### **TRAFIKKLØSNINGER**

#### **ATKOMST**

Hovedatkomst til området blir den samme som dagens eksisterende avkjørsel fra Saupstadringen.

Hovedtraséen for biltrafikk i Reier Søbstdads vei tydeliggjøres ved at deler av vegen omformes til enveiskjørt som tilrettelegges på de myke trafikanters premisser. Biltrafikken skal hovedsakelig følge Reier Søbstdad vei vest, med direkte atkomst til varelevering og parkeringskjellere og deretter de eksisterende boligene sør for punkthusene.

Planen foreslår avkjøring til varemottak direkte fra Reier Søbstdads veg, og det er forsøkt å få denne plassert lengst mulig vekk fra krysset med Saupstadringen. Avkjøring til én felles parkeringskjeller er lagt litt lengre inn i området, noe som reduserer risiko for tilbakeblokkering av kø til Saupstadringen.

#### **VEG/ INFRASTRUKTUR**

I planen er det lagt inn en generell oppstramming av vegnettet. Eksisterende kryss ved innkjøring til senterområdet fra Saupstadringen anbefales justert slik at krysset blir strammet opp og utformes mer oversiktlig, med kun et kjørefelt i begge retninger. Det er vurdert to ulike trafikksituasjoner i Reier Søbstdads vei: Toveis-trafikk eller enveiskjøring av trafikken på deler av strekningen. Det er i Notat Trafikkanalyse utført av Asplan Viak, datert 17.12.2020, blitt vurdert at enveiskjøring er den beste løsningen for helheten i området. Hovedbegrunnelsen for enveisreguleringen er at det er ønskelig å etablere, og erstatte parkeringsplasser langsgående og så nært omsorgsboligene som mulig, og samtidig sikre nok areal til fortau på begge sider av vegen. En løsning med toveistrafikk uten gjennomkjøring forutsetter også at det blir lagt til rette for en sikker snumulighet, noe som viser seg å være vanskelig å få til i praksis i dette området. Forskjellen i trafikkmengder med toveis- og enveistrafikk er relativ liten at dette ikke anses som avgjørende.

#### **MYKE TRAFIKANTER**

For myke trafikanter er tilgjengeligheten til området betydelig forbedret i foreliggende planforslag. Planforslaget styrker tilretteleggingen for de myke trafikantene med bredere gågate både øst og sør for senteret, flere nye og sammengende fortau, lettere og logiske kryssinger for gående og

reduisert areal for kjørende trafikk. Grepene for økt fremkommelighet for gående bidrar også til å øke attraktiviteten for bruk av kollektivtransport i området.

Deler av Reier Søbstdads vei, mellom nytt senter og punkthusene, etableres som kjørevei med særskilt hensyn til myke trafikanter. Det er avsatt 6,5 m bredde fra fasade til kant av kjørebane på nordlig side, og 3,5 m på sørlig side. I forhold til fremkommelighet for trafikanter bør dette arealet være tilstrekkelig i tillegg til at man får en sone for aktivitet knyttet til virksomhet i fasade.

Området mellom nytt og eksisterende Saupstad senter/BOA reguleres til en bred gågate og torg som opparbeides med harde flater, beplantning, belysning og møblering. Gågaten/torget ender i sør opp i torget foran Saupstad Bibliotek. Torget skal være en fleksibel plass med harde flater, som kan brukes til ulike aktiviteter og arrangementer. Fra torg mot øst nåes felles takhage gjennom en bred trapp.

Gågate og torg knyttes med sørdelen av planområdet med gangvei o\_GG2. Ombygging av trappehuset mellom senterbygningen og biblioteket/helsehuset har gitt en ny atkomst fra øst.

Krav i bestemmelsene sikrer gatebelysning langs alle gang- og sykkelveier, i gågater og på torg.

## **STØYFORHOLD**

Støyfaglig utredning utført av Brekke Strand, datert 17.12.19, revidert 04.12.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

*«En stor del av tomten ligger i gul støysone, og deler av bebyggelsen grenser mot rød støysone (Hus A og Hus B i hhv. nord og vest).*

*Planlagt uteoppholdsareal ved område 1 er skjermet av bebyggelsen og har tilfredsstillende støynivå, men område 2 har overskridelser. Det foreslås en støyskjerm mellom Hus D og Hus E ved område 2 for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på en større del av det planlagte uteoppholdsarealet på terreng.*

*Beregninger av støynivå på fasade viser at Hus A oppnår stille side uten skjermingstiltak for de fleste ensidige leiligheter mot sør, samt samtlige gjennomgående leiligheter. Hus B oppnår stille side for leiligheter med fasade mot øst. Hus C oppnår stille side for samtlige leiligheter. Ensidige boenheter i Hus A mot Saupstadringsen, samt ensidige boenheter i bygg B mot vest vil ikke tilfredsstille bestemmelsene i KPA uten tiltak.*

*Ved område 2 er det fasadenivå over grenseverdi på flere sider. Hus D oppnår stille side uten skjermingstiltak for boenheter som har fasade mot sørøst. Hus E oppnår stille side for de fleste boenhetene i de to nederste etasjene, samt alle boenheter som vender mot sør og øst. Med tiltak som tett rekkverk og absorbenter i tak på balkonger for de mindre støyutsatte boenhetene i gul støysone, samt forutsatt bruk av innglassede balkonger / vinterhager for de mest utsatte ensidige boenhetene, vil alle boenheter kunne tilfredsstille krav om stille side i KPA.»*

## **LUFTFORURENSING**

Utredning luftkvalitet utført av Rambøll, datert 12.12.19 og revidert 28.11.20, følger planforslaget. I rapporten konkluderes det med følgende:

«Luftkvalitetsberegningene viser at den lokale luftkvaliteten i området ved Saupstad Senter i Trondheim er god ved hoveddelen av planområdet. Områder med redusert luftkvalitet er i all hovedsak begrenset til mindre områder like ved tilstøtende trafikkerte veger (Saupstadringen i nord og Reier Søbstats veg vest for hovedsenteret). Fasadene til hovedsenteret i nord og i vest, samt et mindre område på utearealet til boligblokkene lengst nordvest, omfattes av Retningslinje T-1520 gul sone.  $PM_{10}$  gul sone har større utbredelse enn  $NO_2$ . T-1520 rød sone, som også omfatter grenseverdien i forurensningsforskriften for  $NO_2$  på årsbasis, er begrenset til områder langs selve vegbanen. Grenseverdiene i forurensningsforskriften for  $NO_2$  på timebasis og for  $PM_{10}$  overstiges kun ved mindre områder på vegbanen langs Kongsvegen i sør.

I gul sone iht. Retningslinje T-1520 skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres. Tiltaket med å etablere næring/ forretning til hovedsenterets første etasje og boliger i blokker med tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret, som allerede inngår i foreliggende planforslag, vurderes å sikre god luftkvalitet ved disse boligene. Det anbefales også å legge ventilasjon og luftinntak til fasader som vender bort fra Saupstadringen i nord og Reier Søbstats veg i vest.

Ved boligblokkene sør på planområdet er luftkvaliteten god ved bygningene og ved det meste av området: T-1520 gul sone brer seg kun ut fra veggen og ut mot et mindre område lengst nordvest. Etablering av tett, vintergrønn vegetasjon mellom veggen og uteområdet anbefales for å skjerme mot spredning av luftforurensning ut fra veggen.»

### **MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK**

Med bakgrunn i at det er grunn til å tro at grunnen kan være forurenset anbefaler Rambøll i Miljøteknisk rapport, datert 08.05.2019, at det gjøres en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse på området for å avklare forurensningssituasjonen.

Dersom det kun påvises rene masser, som tilfredsstillende normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, kan området frikjennes som rent, og videre miljøteknisk prosjektering er ikke nødvendig.

Dersom innledende undersøkelse påviser forurenset grunn må det påregnes å utføre supplerende undersøkelser, og deretter utarbeidelse av en tiltaksplan for forurenset grunn etter forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.

### **TILGJENGELIGHET FOR ALLE OG UNIVERSELL UTFORMING**

Bebyggelsen skal planlegges iht. tilgjengelighet for alle og utearealene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Felles uteoppholdsareal for nye bygg skal være universelt utformet. Det vises til kotesatt utomhusplan som viser fremkommelighet og orienterbarhet i planområdet. Planområdet har moderat helning og faller fra kote + 166 i sørvest til kote + 155 i nordøst. Metroholdeplassen ligger på kote + 154, og kobles til gågate og torg på kote + 156 gjennom rampe og trapp øst for holdeplassen. Alternativt kan man følge fortau rundt senteret eller gangforbindelse fra nord ved senterets åpningstid. Det er inngang til felles trappe- og heisrom for alle boliger fra bakkeplan. Disse skal være lette å finne, og tydeliggjøres i fasader ved

hjelp av inngangsdører, vindusflater/åpenhet og belysning. Det er også planfri inngang til senteret fra metroholdeplass. Felles takhage over næringsbasen nåes gjennom felles heis- og trapperom eller utvendig trapp. Punkthusene ligger noe høyere enn torg/gågate og gatetun, men kobles til gatetun i form av trappeforbindelse mot Reiers Søbstds veg nord. Punkthusene har trinnfri gangforbindelse på bakkeplan fra Reier Søbstds veg i sør. Heis og trapp ligger ved siden av hverandre i byggene og kobler alle etasjer sammen fra parkering i underetasjen. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede blir i kjelleranlegg i tilknytning til blokkenes heiser, i gate mellom BKB og BB1/BB2, samt i sørlig del av Reier Søbstds veg. Alle boligbygg har krav til heis og tilgjengelig boenhet jfr. TEK 17 § 12-2 (2).

## UTEOPPHOLDSAREAL



### *Perspektiv av uteoppholdsareal på f\_BUT*

Iht. KPA § 30.3 er kravet til uterom min. 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. Grunnet at planområdet er et senterområde, noe som fordrer til en høyere bebyggelsestetthet og utnyttelse, planlegges det at tilgrensende, store offentlige grøntområder og parkdrag mot sør - vil fungere som supplerende grøntområder som kan avveie for redusert uteromskrav for planområdet. Områdeløftet Saupstad-Kolstad har hatt som mål å spesifikt knytte sammen bydelsparken og tilliggende grøntområder på 14,4 daa med planområdet – det har blant annet blitt opparbeidet adkomst til parken mellom biblioteket og helsestasjonen - og vi ser dermed ingen grunn til at dette området ikke kan benyttes. KPA § 30.4 sier at: «*Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.*».



### *Bydelspark tilgrensende planområdet*

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett. Der skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50 m fra inngangssone. Det må være minst 0,4 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon. Uteoppholdsarealene skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveier og stier på kveldstid.

Et av hovedgrepene i planen er å få til en gildene overgang det rurale ved Saupstad gård til det urbane i torg og gågate. I mellom ligger punkthusene, med sine halvprivate uteoppholdsareal som likevel har god kobling til gatetun og torg i form av trappeforbindelser. Torg og gågate får en urban utforming med harde flater, plantekasser og møblering.

Trapp fra torg/gågate leder opptil felles uteareal på taket til næringsbasen og er felles uteoppholdsareal for alle boligene i planen.



### *Perspektiv av trapp opp til felles takhage*

Ved trappeoppgang mellom Saupstad senter og legesenteret er denne blitt åpnet, og man har fått tilgang til den inntil i dag dårlig utnyttede parken som ligger på østsiden av legesenteret.

### **LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER**

Planforslaget berører ingen landbruksinteresser. Generelt er fortetting innenfor allerede etablert bystruktur gunstig fordi det reduserer utbyggingspresset mot byens randsoner og dyrkbar mark.

### **KOLLEKTIVTILBUD**

Området har svært god kollektivdekning. Det er gode forbindelser fra senterområdet til bussholdeplass.

### **KULTURMINNER**

Det er ingen registrerte kulturminner i selve planområdet. Bebyggelses plassering åpner seg mot sør og gir siktlinjer til kulturminnene Saupstad gård og Kolstad kirkested. Bebyggelsesstrukturen i planskissen er stedstilpasset 'Kvitbyen'.

### **SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Den foreslåtte planendringen vil bygge opp under området som lokalsenter for bydelen. Planforslaget vil gi økte muligheter for aktivitet og sosial omgang. Kvalitet på uterommene vil øke betraktelig. En opprustning av eksisterende Saupstad senter og uteområder vil gi positive ringvirkninger til bydelens omdømme utad og i forhold til tilliggende skole- og idrettsakse. Planforslaget bygger opp under hovedmålsettingene i Områdeløftet, og bidrar til å styrke bydelen med hensyn til sosiale og fysiske forhold.

### **PLAN FOR AVFALLSLØSNING**

Varemottak løses innvendig i nytt senter. Varelevering og avfallshåndtering for næring løses med innkjøring i fra vest til næringsbasen ved atkomsten til planområdet.

Varelevering og avfallshåndtering til Saupstad senter/BOA løses med innkjøring fra Blisterhaugveien.

Boliger i planområdet skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal være maks. 50 meter fra innganger til boliger til nærmeste nedkast. Nedkast for rest- og matavfall plasseres på torg mellom BKB og BFKT og på torg mellom BKB og BB1/BB2 med dockingpunkt for tømming i f\_RA1. Det skal også etableres 5 nedgravde containere for papir/papp og 2 overflatecontainere for plast innenfor f\_RA1.

Eksisterende boliger på sørsiden har i dag renovasjonshåndtering fra Reier Søbstds veg.

## **VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET**

### **OVERORDNET PLAN**

Planforslaget fraviker fra KPAs krav til bilparkering for ytre sone, og legger opp til kravene tilsvarende for indre sone.

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelse enn gjeldende reguleringsplan, dog i tråd med KPA § 39-2. Område regulert til felles lekeareal i gjeldende plan omdisponeres til boligformål. Lekeareal vil inngå i boligformålet og omfordes mellom blokkene. Arealoppsett viser at planforslaget åpner opp for i overkant av 5800 m<sup>2</sup> mer BRA enn ved reguleringen i 2008.

### **LANDSKAP**

Planområdet har begrenset med naturlandskap. I dag fremstår området i stor grad som et kjøre- og parkeringsareal. Planforslaget går ut på å forbedre kontakten med kulturlandskapet i øst og sør. Det opprettes kobling til parken i øst gjennom ombygging av trappeoppgang ved Saupstad senter. Det er arbeidet med å beholde og utvikle siktlinjer i planen, opp mot grøntarealer og mot kirkehøyden i sør. Strukturens åpenhet gir varierte og gjennomgående sikt- og ganglinjer.

### **STEDETS KARAKTER**

Saupstad senter oppleves i dag som et område med utflytende asfaltarealer med slitt bygningsmasse, uten tydelig struktur og uten attraktive steder å oppholde seg innendørs og utendørs. Planforslaget har til hensikt å bidra til Områdeløftets overordnede målsetninger, som blant annet er skape av en bærekraftig og inkluderende bydel med variert boligsammensetning, høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom, og som innehar gode møteplasser som inviterer til deltakelse for bydelens innbyggere.

Planforslaget vil redusere asfaltarealer betraktelig ved å flytte all parkering i parkeringskjeller og stramme opp bebyggelsesstrukturen som igjen vil skape attraktive plass- og gaterom. Området tilrettelegges på de gåendes premisser. Planen binder området godt sammen med ny infrastruktur for gående og syklende som integreres med ny bebyggelse, uterom og tilstøtende grøntområder. Et godt kollektivtilbud, samt et godt gang- og sykkelveinett, gjør området godt tilrettelagt for andre alternativ enn bil.





### *Perspektiv av planforslaget sett fra nord*

I hovedsak handler foreliggende plan om å etablere et attraktivt senterområde for bydelen. Mange av beboerne ønsker seg et godt samlingssted i nærområdet, hvor de kan oppholde seg uten at det er et krav til handel eller organisert aktivitet. Planforslaget har søkt å legge til rette for en rekke slike uformelle møteplasser, både innendørs i Saupstad senter, utendørs i gågate/torg, og på lekeplassene.

Planforslagets funksjonsblanding med forretning, tjenesteyting og bolig vil gi liv gjennom døgnet, og således virke overvåkende og preventiv for uønskede aktiviteter, og øke den generelle tryggheten i området. Kombinasjonen av økt andel boliger og forretninger og sosial infrastruktur innenfor korte gåvennlige avstander vil tilrettelegge for sosial mobilitet, og kan derfor påvirke livssituasjonen til beboerne i området.

Saupstad senter er utsatt for stor konkurranse fra større kjøpesenter i utkanten av byen. Gjennom forslåtte oppgraderingstiltak vil senteret bli et betydelig mer attraktivt sted for opphold, og det vil kunne fungere som et møtested for alle aldersgrupper. Et mer attraktivt senterområde supplert med økt antall beboere, vil trolig styrke handelen og vitalisere næringslivet i området; som får et bedre markedsgrunnlag og mulighet til å utvikle sine virksomheter.

### **BYFORM OG ESTETIKK**

Den oppbrutte kvartal-formen fremstår som en referanse til det nevnte karakteristiske bebyggelsesmønsteret i 'Kvitbyen'. Forslaget har god tomteutnyttelse samtidig som strukturen er åpen og tilgjengelig med solfylte uteareal. Åpenhet mot sør sørger for et solfylt oppholdsareal på taket og ivaretar siktlinjer sørover mot bl.a. Søbstad gård. Passasjen mellom nytt og eksisterende senter blir større og får et komfortabelt gatetverrsnitt som utvikles til torg og gågate.



### *Bebyggelsen sett fra sørvest*

I det sørlige feltet er det to punkthus (6-8 etasjer) plassert på vestlige og østlige ytterkanter av delfeltet. Dette for å lage et sammenhengende uteområde av større karakter med mulighet for gode og varierte solbelyste leke- og uteområder, samt for å forhindre at punkthusene skyggelegger torget og boligene på det nordlige feltet. Punkthusene danner ytterkanter for et stort, åpent og solfylt uteoppholdsareal med opplevelsesmangfold for alle aldersgrupper, og sørger for sikt- og ganglinjer mellom planområdet og de store offentlige uteområdene mot sør.

## **PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE**

### **Støy, luftforurensning**

Planområdet er utsatt for støv og støy fra Saupstadringen og Reier Søbstds vei, og det kreves dermed skjermende tiltak. Det er utført utredninger for støy og luftkvalitet, der det er vurdert at foreslått bebyggelse er løsbart innenfor rammene satt i rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel.

Det er utført en støyvurdering i området som viser at uteområdet og noen av boenhetene i punkthusene vil være utsatt for støy som krever avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende nivå. Ved utforming av leiligheter slik at alle boliger oppnår stille side, vil man oppnå tilfredsstillende støynivå. Aktuelle tiltak kan være å utforme balkonger slik at vindu mot balkong skjermes og gir stille side. Dette kan oppnås med bruk av innglassing, tett balkongrekkverk og absorberende himling i tak over balkong. Boligene må dimensjoneres for å håndtere støyproblematikken. Det er stilt krav til tilfredsstillende støyforhold i reguleringsbestemmelsene.

Luftkvalitetsberegningene viser at fasadene til BKB i nord og i vest ved Saupstadringen og adkomstvegen ved 2,5 meters høyde er omfattet av Retningslinje T-1520 gul sone. I delfelt BB1 berører gul sone så vidt et mindre område av utearealet lengst nordvest.

I gul sone, iht. Retningslinje T-1520, skal luftforurensningssituasjonen vurderes, mens ved boliger eller annen følsom bebyggelse som havner inn under rød sone skal avbøtende tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Det mest hensiktsmessige tiltaket for å forbedre den lokale luftkvaliteten ved boligområdene tilhørende hovedsenteret vil være å etablere næring i senterets første etasje og boligene og uteoppholdsarealene i andre etasje og oppover. Dette tiltaket er godt

innarbeidet i planforslaget. Luftkvaliteten ved boligene og tilhørende uteoppholdsarealer på taket på senteret vurderes derfor å være god.

Det anbefales også å legge ventilasjon ved fasader som vender bort fra de sterkest trafikkerte vegene.

### **KULTURMINNER OG KULTURMILJØ**

Planforslaget berører ikke landskapet eller bygningsmasse på Saupstad gård og har dermed ingen virkning på disse. Planforslaget viderefører trafikk-løsninger ved som langt som mulig å holde trafikk utenfor grønne arealer, og dermed vedlikeholde preget med grønne tun og arealer. Større rektangulære volumer og bygningsorienteringer videreføres iht. til eksisterende bebyggelse, og introduserer dermed ikke et fremmed formspråk.

### **FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDLOVEN**

Tiltaket innebærer ingen kjente negative konsekvenser for naturverdier og naturmangfold. Med tanke på det totale asfalterte arealet som er på tomte i dag, vil planforslaget ha en positiv virkning på naturmangfoldet.

### **REKREASJONSINTERESSER/ BRUK/ FOLKEHELSE**

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for dagens bruk og folkehelse. Beboere i de nye boligene innenfor planområdet vil ha tilgang på gode fellesarealer for lek og uteopphold. Fellesarealer på bakkeplan vil være tilgjengelig for allmenheten. Beboerne innenfor planområdet vil også ha god tilgang til tilstøtende grøntarealer som bydelspark, servicetilbud og sosial infrastruktur.

Et godt kollektivtilbud, samt godt gang- og sykkelvegnett gjør at området godt tilrettelagt for andre alternativer enn bil.

### **TRAFIKKFORHOLD, VEGFORHOLD, TRAFIKKØKNING, KOLLEKTIVTILBUD**

Planforslaget styrker tilretteleggingen for myke trafikanter. Det vil bli etablert nye gangveger og sammenhengene fortau, redusert kjøreareal og parkering under bakken. Økt fremkommelighet vil gjøre det lettere og mer attraktivt å bruke kollektivtilbudet og de økte personturene vil i større grad kunne skje til fots og sykkel. Gjennom et godt kollektivtilbud og godt gang- og sykkelveinett legger planforslaget godt til rette for at bilbruken i området kan reduseres.

Med bakgrunn i dette er det forslått at antall bil- og sykkelparkeringsplasser vil følge kravene til indre sone i parkeringsveileder til KPA. Det legges altså opp til færre parkeringsplasser enn det som er kravet i KPA. Det er et ambisiøst krav, men utfordringene knyttet til redusert parkeringsdekning avbøtes med nærhet til godt kollektivtilbud og tilrettelegging for myke trafikanter. Planen ivaretar følgende forhold som vil fremme redusert biltrafikk:

- Metrobussholdeplass i umiddelbar nærhet med hyppige avganger
- God dekning på sykkelparkering. God tilrettelagt med innendørs sykkelparkering i kjeller og utendørs under tak. Heiser er stor nok til transport av sykkel
- Det legges til rette for ladepunkt for elbil

- Stedet er definert som nærsenter og har alle funksjoner som kreves i daglig hverdagsliv i gangavstand og i umiddelbar nærhet (innenfor en radius på 300 m).

Planforslaget viser Reier Søbstats veg med et smalere tverrsnitt enn i dag, med mulighet for langsgående fortau på begge sider av veien, og avkjøring til varelevering/renovasjon knyttet til senteret. Et utvidet tilbud for gående gir bedre tilgjengelighet og fremkommelighet for de gående i området. Det er foreslått én samlet avkjørsel til felles parkeringskjeller fra Reier Søbstats vei, ved den sørvestre boligblokken. På sørsiden av senteret er Reier Søbstats veg foreslått bygd om til gatetun, som skal være åpent for envegsregulert trafikk rundt de to nye boligblokkene. Dette skal være med på å opprettholde tilgjengeligheten til eksisterende bebyggelse sør for planområdet, samtidig som areal kan omdisponeres fra kjøreareal til fortau og langsgående parkering. Det er planlagt felles renovasjonsløsning fra Reier Søbstats veg, øst for den østligste boligblokken.

Det er i arbeidet med planen sett på ulike løsninger for plassering av varelevering og ned/oppkjøring til parkeringskjeller for bydelssenteret. For å redusere bilens dominans i planområdet og begrense kjøring av store kjøretøy internt i området, er vareleveringen og renovasjon til senteret plassert i ytterkanten av planområdet.

### **BARNES INTERESSER, RPR FOR BARN OG PLANLEGGING**

#### **Barn- og unges interesser, jfr. rikspolitiske retningslinjer for planlegging for barn og unge**

Barn og unges interesser er fanget opp gjennom medvirkningsprosessen fra gjeldende reguleringsplan (Fantastic Norway) og medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad avholdt i februar 2019. Interessene er i stor grad ivaretatt i planforslaget gjennom etablering av gode lekeplasser, oppgradering av torg og senter som et hyggelig sted for opphold og forbedret trafikksikkerhet.

### **SOSIAL INFRASTRUKTUR, SKOLEKAPASITET, BARNEHAGEKAPASITET, ANNET**

Det er i oppstartsmøte med Trondheim kommune den 02.02.18, bekreftet av byplankontoret at barnehage- og skoledekningen i området er god, og vil ha kapasitet til planlagt boligutbygging.

### **UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET FOR ALLE**

Bevegelseshemmede og orienteringshemmedes behov for tilgjengelighet og universell utforming ivaretas i all ny bebyggelse og uteområder. Det er få boliger på Saupstad/Kolstad som er utformet etter kravene til tilgjengelighet og har heis. Planforslaget vil kunne tilby en boligtype som det er stor mangel av i området. Dette vil bidra til Saupstadorrådet får større sosial bærekraft gjennom at boligene kan tilpasses beboere i ulike livsfaser og ulike funksjonshemminger. Planen vil bidra til et fleksibelt boligtilbud som i større grad bidrar til kontinuitet og større variasjon i beboersammensetningen.

### **ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK**

Det er ingen spesielle særbestemmelser knyttet til energibruk i planforslaget. Generelt vil de til enhver tid gjeldende energikrav gitt av plan- og bygningsloven med forskrifter være gjeldende. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme der det stilles krav om tilknytning.

## **ROS**

Det er ingen store endringer i forhold til gjeldende plan. En oppdatert ROS-analyse er utarbeidet.

## **JORDRESSURSER/ LANDBRUK**

Planforslaget berører ingen jordressurser eller landbruksinteresser. Fortetting innenfor allerede etablert bystruktur er positivt med hensyn til å dempe utbyggingspresset mot dyrkbar mark.

## **TEKNISK INFRASTRUKTUR, VANN OG AVLØP, TRAFIKK, ANNET**

Det vil være behov for ny nettstasjon i forbindelse med utbyggingen. Nettstasjonen må være tilgjengelig for vedlikeholds-/inspeksjonspersonell og kapasitet. Plassering er avklart med netteier, Tensio, på 04.09.20.

I VA-notat som følger planforslaget, står det at eksisterende vannledning har mindre kapasitet enn brannkravet til planlagt bebyggelse. Det er krav om maks 50 m avstand fra byggenes inngangsparti til nærmeste brannkum. Blokk i nordlige del av bygg A oppfyller ikke dette kravet med dagens brannvannsdekning. Dette krever oppføring av ny brannvannstank. Teknisk godkjent plan for vann- og avløp og brannvannsdekning skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

All ny bebyggelse tilkobles fjernvarmenettet og det legges opp til mobilt avfallssug med dockingpunkt.

## **ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN**

Kommunen er ansvarlig for drift og vedlikehold av offentlige samferdselsareal som Saupstadringen. Kommunen eier i hovedsak dette arealet, slik at planforslaget ikke medfører noen nevneverdige nye økonomiske konsekvenser for kommunen annet enn ordinert vedlikehold. Metrobussholdeplassen var ferdig utbygd i 2019.

## **KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER**

Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelssenteret og å bidra til en revitalisering av området. I det såkalte områdeløftet for Saupstad-Kolstad er det et uttalt mål at senterområdet skal framstå som en attraktiv møteplass og nærsenter for handel. Nærsenter Utvikling AS ønsker at Saupstadsenteret skal befeste sin posisjon som nærsenter og bli et naturlig samlingspunkt for bydelens innbyggere. Målsettingen med planforslaget er å gjøre Saupstadsentret til et attraktivt og godt sted å være for leietakere, beboere og besøkende. Næringskvartalet skal være befolket, være i bruk og invitere til byliv.

Planforslaget tilrettelegger for mer attraktive forretningslokaler som er bedre tilpasset leietakernes behov. Gjeldende plan viser nye forretningsarealer fordelt på tre større sammenhengende arealer for forretning. I næringsareal mot vest vil Coop Extra re-etablere butikkdrift, mens i næringsarealene mot øst er det på nåværende tidspunkt uvisst hvilke forretninger og virksomheter som vil etablere seg. Disse illustreres som 'white box' arealer og endelig inndeling av arealer vil utføres ifm. tiltak. Arealene er fleksible og kan romme både større og mindre forretninger og virksomheter. Dette er viktig for å sikre langsiktig, stabil og attraktiv butikkmasse i bydelssentret. Dette er også i tråd med politiske mål om å øke den dagligdagse handelen lokalt, og minske bilbruken til f.eks. Tiller.

Planforslaget vil kunne tilby gode og fleksible kontorlokaler i eksisterende Saupstad senter som får ny planløsning, nye overflater innvendige og ny utforming av inngangspartier.

### **INTERESSEMOTSETNINGER**

Det er ingen store interessemotsetninger i planforslaget slik det vil fremstå når planen er gjennomført. Under bygge- og anleggsfasen vil det kunne oppstå interessemotsetninger i forhold til fortsatt drift av dagligvarebutikk og sikring av tilstøtende byggeplass, med sine krav til tilkomst og levering av byggevarer til byggeplassen.

### **KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ**

Fortetting i eksisterende lokale sentra er særdeles positivt og i samsvar med overordnede føringer for klima- og miljøvennlig byutvikling.

### **FORHOLDET TIL NULLVEKSTMÅLET**

Bydelen rommer de fleste fasiliteter som gjør det unødvendig med bruk av bil. Det ligger til rette for at folk på Saupstad skal benytte sykkel og gange til og fra arbeid og til hverdagslige gjøremål og rekreasjon. Planen legger til rette for færre bilparkeringsplasser og flere sykkeloppstillingsplasser enn KPA krever.

### **GJENNOMFØRBARHET FOR TILTAK I PLANEN**

Prosjektets gjennomførbarhet er prisgitt hovednæringsaktør i basen på sentret og eventuelle vilkår for gjennomføring som stilles i bestemmelsene (rekkefølgekrav). Målsetningen er å bidra til et styrket handelsmiljø i bydelsentret. Planforslaget tilrettelegger for attraktive forretningslokaler som er tilpasset leietakernes behov. Leilighetene er sentralt plassert på Saupstad, og tilbyr en boligtype med heis og tilgjengelighet som er etterspurt i området. Leilighetene antas å ha god salgbarhet.

### **AVVEININGER AV VIRKNINGER**

Planforslaget vil medføre måloppnåelse av flere av effektmålene i Områdeplanen:

- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser
- Saupstad-Kolstad har et attraktivt senterområde med gode møteplasser.
- Saupstad-Kolstad er en bydel med variert boligstruktur og beboersammensetning.
- Saupstad-Kolstad har funksjonelle grøntarealer for opphold og aktivitet.
- Saupstad-Kolstad har et trafikkmønster som ivaretar trygghet, effektiv arealbruk og gode forbindelser med omliggende områder. De grønne aksene i området er styrket og vitalisert.

Planforslaget må derfor ses på som et positivt bidrag for å styrke bydelen som en allsidig, variert og trygg bydel. Planforslaget er også i tråd med en miljøriktig fortettingspolitikk.

### **PLANLAGT GJENNOMFØRING**

Tiltaket ønskes utbygd snarlig etter vedtatt reguleringsplan. Utbyggingen vil deles i 4 byggetrinn. Første byggetrinn består av nærsenter med tilhørende parkeringsareal, hus A og B samt innkjørsel og kulvert til parkeringsanlegg. Andre byggetrinn er hus C. Tredje byggetrinn er parkeringskjeller under D og E samt hus E. Fjerde byggetrinn er hus D. Rivning av eksisterende bygningsmasse

starter samtidig som utgraving av kjellerområde under D og E og forberedende arbeider på nærsenter-tomta.

Planforslaget stiller ikke krav til rekkefølgen av utbyggingen. Det stilles krav i planbestemmelse om:

- Nødvendige tekniske anlegg og avfallsordning skal være etablert for hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan i hvert felt før boliger tas i bruk.
- Tilstrekkelig skolekapasitet skal være avklart med kommunen før det gis tillatelse til relevant tiltak til boliger i planområdet
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen ved søknad om relevant tiltak.
- Tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndighetene før det kan gis tillatelse for relevant tiltak.
- Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om relevant tiltak.

## **PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL**

### **PLANOPPSTART, MEDVIRKNINGSPROSESS, EVT. PLANPROGRAM**

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

02.02.2018	Oppstartsmøte
09.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter
12.01.2019	Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen
23.01.2019	Åpent møte om reguleringsplanarbeidet
26.02.2019	Medvirkningsmøte med Ungdomsrådet for Saupstad-Kolstad
02.07.2020	Endret plankonsulent

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet inn 12 innspill.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Trondheim kommune 02.02.18. Tilbakemelding fra oppstartsmøte er datert 23.02.18. Der ble det avklart at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

16.03.2021 Vedtak om offentlig ettersyn i bygningsrådet.

## SAMMENDRAG AV MERKNADER FRA HØRINGSFASEN MED KOMMENTARER

I etterkant av det offentlige ettersynet har det kommet inn 57 innspill og kommentarer til planforslaget. Grunnet likt innhold i store deler av innspillene har vi valgt å kommentere de fleste samlet og noen separat.

Når det gjelder innspillene fra det offentlige vil vi innledningsvis tillate oss å kommentere det absolutte fravær av henvisninger og referanser til kommunens knappe ett år gamle strategiplan, «Byutviklingsstrategi for Trondheim, Strategi for areal og transportutvikling fram mot 2050».

Strategiplanen ble vedtatt av bystyret den 09.12.2020. Forslagsstiller er klar over at gjeldende KPA ikke fullstendig harmonerer med strategiplanen per i dag, men tar utgangspunkt i at det nye strategidokumentet blir førende for kommunens byutvikling. Ny KPA er igangsatt rullert/endret. Eksempelvis - på side 12 i kartet i strategiplanen - er Saupstad lokale senter definert som et område for 'videreutvikling av sentrumskjerner' og et område som skal 'Bymessig fortettes og transformeres'.

Videre står det på samme side "Sentrumskjerner: er steder hvor boliger, handel, og service og et godt kollektivtilbud ønskes samlet for å gjøre det enklere å nå flere funksjoner uten privatbil. Områder for bymessig fortetting og transformasjon: er områder som er knyttet til sentrumskjerner og sentrumsnære metrobuslinjer. Beboerne her har det beste utgangspunkt for en hverdag uten bruk av bil. Disse områdene gis en mer bymessig utforming med høyere tetthet og med kvaliteter som gater, torg og plasser."

I tilknytning til at mange av innspillene melder at planforslaget har for høy tetthet, vises det til side 26 i strategidokumentet. Innrammet avsnitt med tittelen, 'Utvikling av lokale sentrum skal:' Kulepunkt 3, 4. siste linje, "Aktuell arealutnyttelse bør ligge et sted mellom 100-200% BRA." Innsendt forslag har en arealutnyttelse på 103%, mao. helt i nederste sjikt av anbefalingen.

Samlet kommentar til innspillene er relatert til følgende gjentagende tema:

### 1) Fortetting:

Som allerede nevnt skal/bør lokale sentrum – jfr. Byutviklingsstrategien - ha en utnyttelsesgrad mellom 100 og 200 % BRA. Planforslaget har en arealutnyttelse på 103 % BRA.

### 2) Byggenes høyde

Forslagsstiller har valgt en løsning med 2 punkthus (6 og 8 etg) i planområde BB1 og BB2, fremfor å bebygge arealene med tradisjonelle lamellblokker i 4- 5 etasjer. Dette for å oppnå et stort sammenhengende og brukervennlig grøntareal mellom de to husene. Mindre usammenhengende uterom er vel og bra, men et areal som foreslått gir i tillegg rom for gruppeaktiviteter, som ikke forstyrrer de private sonene inn mot leilighetene.

I veilederen 'Høyhus i Trondheim' er høyhus definert på følgende måte i kap. 1.2: Bygninger som er vesentlig høyere enn den bebyggelsen ellers i et område, og som derfor får en sterk synlighet i bylandskapet. Som 'vesentlig høyere' regnes 3 etasjer høyere enn generell omkringliggende bebyggelse.



Omsorgsboligene/naboblokkene er 4, 5 og 6 etasjer. Hvis det ene bygget i planforslaget hadde vært definert som høyhus sier veilederen i kap. 5.5 bl.a. følgende om et høyhus/signalbygg:

"Større, moderne sentra og bydeler i Trondheim bør i prinsippet kunne markeres med høyhus som signalbygg for å oppnå en synlighet på langt hold. "

### 3) Parkeringsplasser

Parkeringsdekningen gir 275 p-plasser, og 5% HC parkering av dette er 13,75 ≈ 14 p-plasser.

HC-parkering for beboere i BKB er sikret i bestemmelsen § 4.1.8 tredje ledd: «Det skal være min. 1 HC-parkeringsplass for beboere i umiddelbar nærhet til hvert heishus. Disse tillates plassert i en maks. avstand på 25 m fra heishus.» Denne paragrafen sikrer også beboere i BB1 og BB2. Tiltaket har 7 heishus, og dermed er det sikret 7 HC-parkeringsplasser i kjeller. Videre sikrer § 4.1.8 femte ledd at det etableres 7 HC-plasser på bakkeplan; 2 i umiddelbar nærhet til hovedinngang til BKB.

Planområdet er dermed sikret tilfredsstillende HC-parkeringsdekning. Det ønskes påpekt at tiltaket er illustrert med 22 HC-plasser; noe som utgjør 8% av p-plassene.

Parkeringsdekningen er 0,5 p-plasser per 70 m<sup>2</sup> BRA eller boenhet. Gjennom et godt kollektivtilbud og godt gang- og sykkelveinett legger planforslaget godt til rette for at bilbruken i området kan reduseres. Dette er i tråd med regionale og nasjonale føringer.

### 4) Torgarealet

Forslagets torgareal er omtrentlig tilsvarende det som kan oppleves som Torget i dagens situasjon. Forskjellen er at ca. 150 m<sup>2</sup> er overbygget. Denne delen grenser inn mot et innvendig areal tiltenkt kafé/bevertning. Forslagsstiller mener dette er positivt med tanke på lokalklimaet. En overbygget del av møteplassen som torget utgjør, øker brukervennligheten betraktelig. En utvidelse av smuget mellom torget og Saupstadringen vil også ha en betydelig positiv brukeropplevelse og utvidelse av areal som kan benyttes til møteplasser og bevertning.

### 5) Leilighetssammensetning

For å sikre en større andel av leiligheter som ikke vil være i nedre størrelsessjikt har bestemmelsen § 4.1.15 blitt tilføyet et nytt annet ledd: «Maks. 70% av leilighetene kan være under 60 m<sup>2</sup>.» I planleggingen har forslagsstiller tatt utgangspunkt i KPA § 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Kommentar til innspill fra:

#### Områdeløftet

Forslagsstiller oppfatter innspillet fra Områdeløftet som en oppsummering av det flotte arbeidet som er gjennomført i bydelen, uten direkte relevans til planforslaget.

## LUKS (Leverandørenes utviklings og kompetansesenter)

«Adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid. BVL inneholder de myndighetskrav som må følges og er dermed nødvendige minstekrav som må følges.» Bransjestandard for Varelevering (BVL) har blitt ivaretatt i utarbeidelse av plan.

## Kolstad Sogn

Parkeringsplassen for kirken, ca. 60 plasser, er allerede merket på plassen som eksklusive for kirken. Hvis Sognets egne p-plasser oppleves som for få, viser oversiktsbilde at en dobling av kirkens parkeringsplass er mulig på plassens sørside. Videre viser forslagsstiller til områdets nye, svært gode kollektivtransportdekning.

Kirken, sett fra Reier Søbstats veg er i dag skjult av de eksisterende omsorgsboligene. Ny bebyggelse foran de eksisterende blokkene forandrer ikke på situasjonen. Heller ikke fra alle andre synsvinkler i området skjuler den planlagte nye bebyggelsen dagens utsikt til kirken.

## Kirkelig fellesråd

Se kommentarer over til Kolstad Sogn.

## Kolstad Håndball

Idretten, som Kolstad Håndball representerer, er en svært viktig sosial faktor og 'omdømmebygger' i bydelen. Den siste tidens bebudede storsatsning i klubben, sammen med de nye skolene, idrettshallen og det arbeidet Områdeløftet har utført, vil med stor sannsynlighet revitalisere hele bydelen og løfte scoren i en ny levekårsundersøkelse. Innspillet er gjengitt i sin helhet under. «Kolstad Håndball synes de nye planene for Saupstadsenteret er kjempespennende. Bydelen har de siste årene fått flotte nye skoler og idrettshall som vi kan være stolte av. Men det er viktig for bydelen at Saupstadsenteret blir revitalisert slik at det blir det samlingspunktet som det bør være. Det er også topp med mange nye boliger på Kolstad, som gjør at vi kan få engasjert flere barn i idrettslaget. Vi støtter planene slik de foreligger, og håper de blir realisert.»

## Heimdal VGS entreprenørskap

Arbeidsgruppen ved Heimdal VGS har lagt ned et omfattende og svært godt utført arbeid i sitt innspill. Leilighetssammensetning er endret i samsvar med innspillet fra HVGS. Det er ingen leiligheter i rød støysone. Forslagsstiller er på linje med HVGS når det gjelder tilpasning for gående. Planforslaget omfatter dog ikke kryssing av Saupstadringsen, men legger heller ingen begrensninger for at dette skal kunne etableres. Torget med møteplasser. Vi viser til kommentarene til torg og møteplasser over.

## Boligstiftelsen

Boligsammensetningen er endret. Se graf over. Når det gjelder Boligstiftelsens mange små boliger i området vil vi påpeke at dette er boliger som blir tildelt av kommunen etter en behovsprøving. Disse boligene er ikke omsettbare og gir heller ingen garanti for at etablerte beboere i område får

tildelt en bolig i området. For alle aldersgrupper, uten spesielle behov, er alle stiftelsens boliger ekskluderte.

Fylkeskommunen

‘Fortetting med kvalitet’

Vi viser til kommentar over i punktet 1) Fortetting

"Å henvise til nærliggende grønne flater i forbindelse med gravlund og helsehus er ikke tilfredsstillende argumentasjon for å redusere på krav til boligens uteområde. Dette fordi arealene ikke er tilpasset fleksibel lek og støy."

At parken - de ‘nærliggende grønne flatene’ - Fylkeskommunen henviser til, som grenser inn til senterområdet, kan brukes av elevene ved begge naboskolene og besøkende av gravlundene, men ikke er tilpasset etablerte og nye beboerne i området, stiller vi oss helt uforstående til.

"Nyere tids kulturminner: Kommunen skriver i sitt saksfremlegg: Hensynet til strøkskarakteren har også vært viktig ettersom drabantbybebyggelsen fra sent på 1960-tallet har antikvarisk verdi (hensynssonekulturmiljø)."

Fylkeskommunen skriver videre selv at området ikke ligger i hensynssonen. Igjen, med henvisning til kommunens Byutviklingsstrategi, er området innenfor reguleringsgrensen definert som ‘sentrumskjerne med bymessig fortetting og transformasjon.’ Fylkeskommunen kommenterer videre; "Det er fare for at det nye sentrumet ikke harmonerer og vokser sammen med 1960-tallets mest omfattende helhetlige bolig -og sentrumsutbygging på Saupstad."

Det er kun en svært liten del av den eksisterende sentrumsbebyggelsen som er foreslått revet. Planområdet er med unntak av nordsiden «omringet» av gamle Heimdal VGS, de to nye skolene, sykehjemmet, omsorgsboligene, bibliotek og servicebygget, Husebybadet, idrettshallen, bensinstasjonen, en relativt ny Rema 1000, Søbstad gård og kirken. Vi finner ingen tegn på en ‘harmonisk overgang’ fra den ellers så karakteristiske lavblokkbebyggelsen på Saupstad og inn i dagens sentrum. Illustrasjonene som følger planforslaget viser at hovedlinjene og materialvalgene i den klassiske ‘Saupstadarkitekturen’ er forsøkt videreført i planforslaget.

Fylkeskommunen oppsummerer med at de ikke har noen innsigelser, men kun faglige råd.

Ungdommens bystyre

Alle de konkrete punktene som framgår av innspillet er nevnt og kommentert i sin helhet over. Innspillet er ellers svært generelt utformet. Vi foreslår at Ungdommens bystyret ved anledning inviterer forslagsstiller til en gjennomgang av sakens hovedpunkter.