

Vedlagt ligger kommunen sin analyse «Sentrumskjeerne».

Kommunen ønsker utbygging i Buvika som er i tråd med Statlige retningslinjer og Miljøpakken.

Planforslaget må legge til rette for at Saltnes øst kan utvikles som et attraktivt, livskraftig og miljøvennlig område med en balansert, rasjonell og effektiv bruk av arealet. Saltnes Øst må tilføre Buvika et antall nye boenheter slik at de kan dekke behov samtidig bidra til høy boligtetthet i sentrum og utvikling forretning/kontor i området.

Hovedmål er å finne balanse i saken og å få en utvikling av sentrumskjernen med god kvalitet.

Mål:

1. Få flere lokale arbeidsplasser.
2. Gjøre tettstedet mer levende.
3. Skape en attraktiv og levende sentrumskjeerne.
4. Redusere klimagassutslipp gjennom bedre transportløsninger.

Her er en oversikt over sentrale problemstillinger for regionalt planforum:

Samordning av myndighetsinteresser:	Tidlig avklaring av konflikter mellom konseptet/planen «Saltnes øst» og nasjonale/regionale interesser knyttet til jordvern, trafikkforhold, forurensning, geoteknikk, overvann, barn og unge, støy og byvekstavtalen.
Samfunnsutvikling:	Balansegangen mellom å utnytte sentrumskjeerne Buvika (fortetting) og å bevare landbruksareal: Kommunens mål er å få til en sentrumsutvikling med høy fortetting, og krav/vilkår fra sektormyndighet kan komme i motstrid til dette målet f.eks nasjonale interesser vedrørende jordvern. Konseptet (felt KBA1 på ca. 68% BRA) oppfyller ikke kravet til utnyttelsesgrad satt i områdereguleringsplan (KBA - min. utnyttelse på 70% BRA, max.100% BRA) og kan dermed være i strid med overordnet plan. God nok i forhold til sentrumsutvikling og jordvern: Hva er god nok utnyttelse av arealet? Høyder: I områdereguleringsplan står følgende: «<i>Bebyggelsens gesimsbøyde skal maksimum 18 meter fra ferdig planert terreng ...</i>». Planen må utvikles vertikalt, ikke horisontalt.

Fortetting, god bokvalitet, god arkitektur og attraktivitet:	• Balansere behovet for flere boliger/omsorgsboliger i sentrum med krav til uteoppholdsareal, solforhold, støy og m.m. (se presentasjon). • Gjøre attraktiv ved å tilby gode boforhold og samtidig redusere behovet for å reise til Trondheim for alle funksjoner (se presentasjon). Skal vi ha forskjellige krav til bokvalitet i sentrumskjerne kontra periferi? Min. krav -? Mål: innbyggere må trives. Konseptet er i nåværende form uegnet for plassering på denne tomta. Konseptenes funksjoner er ønsket, men om det skal plasseres på denne tomta må det utformes på en måte som tilfredsstiller strategier i samfunnsdelen (2023-2035), arealstrategi og KPA (2024-2036).
Levende sentrum og handelsutvikling:	Utforming av Saltnes øst som sikrer en god miks av handel og boliger for å skape livfullt lokalsenter Buvika. Utfordring: P/p – plassering. KPA forutsetter at en del av parkeringsplasser må være i parkeringskjeller. Vi vet av erfaring at dette, grunnet geotekniske årsak, blir en utfordring (Detaljplan for Sanna Østre og Saltnessand). Kan det være aktuelt med andre løsninger? Strategier for å motvirke handelslekkasje og sikre attraktiv sentrumskjerne (stedsutvikling). Rema 1000 ønsker også parkering på bakkenivå/gateplan.
Miljøvennlig transport (ATP):	Sikre at sentrumsutvikling reduserer transportbehovet og fremmer gange, sykkel og kollektiv i tråd med regionale og nasjonale mål. Sikre effektiv arealbruk. Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med areal- og transportstrategier. Mål: øke antall gående og syklende. Hvordan implementere allerede eksisterende parkeringsplasser i planen på en hensiktsmessig måte? Vi kan ikke fortsette å asfaltere sentrumskjerne og gjøre det om til en stor parkeringsplass (se på kart). Utfordring: Gågatene som attraktive akser gjennom sentrum. Forbedre eksisterende og etablere nye fotgjengerforbindelser (uten biltrafikk).
Trafikksikkerhet:	Utfordring – avkjørsel.

	Tilrettelegging for trygg skolevei er høyt prioritert (se barnetråkk i vedlegg «Sentrumskerne»). I konseptet er det p.d.d formange krysspunkter. Sandavegen er en viktig skoleveg.
Handel og sentrumsfunksjoner:	Håndtere press fra eksterne kjøpesentre i Trondheim og styrke stedskjernen som møteplass (butikker, kontor og bolig).
Funksjonsblanding:	Motvirke "døde" sentrumsområder etter arbeidstid ved å sikre varierte funksjoner.
Medvirkning og sosial bærekraft:	Etablere møteplasser og boligtyper som møter fremtidens demografi. Det foreslåtte konseptet kan ha vært relevant for mange år siden. En moderne plan er nødvendig nå.
Boligforsyning og demografi:	Sikre nok og varierte boliger for en aldrende befolkning (omsorgsbolig), samt tiltak mot fraflytting i kommunen.
Samfunnssikkerhet og beredskap:	Ivaretagelse av trygghet i detaljreguleringsplanen.
Klimatilpasning og overvannshåndtering:	Sikring mot skred og overvann i tettbygde strøk. Planlegging for økt risiko for skred og ekstremvær i stedsutviklingen.

Med vennlig hilsen

Olga Riabova Møkkelgård

Doktorgrad (Ph.D.) i arkitektur,

Arealplanlegger