

# PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING

## OVERVIK B6 Sør

Utarbeidet av Norgeshus AS



|                 |              |                 |                                                                          |
|-----------------|--------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prosjektnummer: | 22-0253      | Prosjektnavn:   | Overvik B6 Sør                                                           |
| Utarbeidet av:  | EDH          | Utarbeidet dato | 04.12.2023                                                               |
| Revisjon        | Revidert av: | Revisjonsdato   | Kommentar                                                                |
| 01              | EDH          | 13.03.2024      | Tekst om eiendommer, uteoppholdsareal, avfallsløsning og illustrasjoner. |

## INNHold

|      |                                                        |    |
|------|--------------------------------------------------------|----|
| 1    | Bakgrunn .....                                         | 5  |
| 1.1  | Hensikten med planen.....                              | 5  |
| 1.2  | Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....       | 5  |
| 1.3  | Tidligere vedtak i saken .....                         | 5  |
| 1.4  | Utbyggingsavtaler.....                                 | 5  |
| 1.5  | Krav om konsekvensutredning .....                      | 5  |
| 2    | Planprosessen.....                                     | 6  |
| 2.1  | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart .....          | 6  |
| 2.2  | Innkomne innspill .....                                | 6  |
| 3    | Planstatus og rammebetingelser.....                    | 6  |
| 3.1  | Overordnede planer .....                               | 6  |
| 3.2  | Gjeldende reguleringsplaner .....                      | 6  |
| 3.3  | Tilgrensende planer .....                              | 6  |
| 3.4  | Temaplaner.....                                        | 7  |
| 3.5  | Statlige retningslinjer/rammer/føringer .....          | 7  |
| 4    | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ..... | 7  |
| 4.1  | Beliggenhet.....                                       | 7  |
| 4.2  | Dagens bruk og tilstøtende arealbruk .....             | 8  |
| 4.3  | Stedets karakter og Landskap .....                     | 8  |
| 4.4  | Kulturminner og kulturmiljø.....                       | 8  |
| 4.5  | Naturverdier .....                                     | 9  |
| 4.6  | Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder .....     | 9  |
| 4.7  | Landbruk.....                                          | 9  |
| 4.8  | Trafikkforhold .....                                   | 10 |
| 4.9  | Barns interesser.....                                  | 10 |
| 4.10 | Sosial infrastruktur .....                             | 10 |
| 4.11 | Universell utforming.....                              | 10 |
| 4.12 | Teknisk infrastruktur .....                            | 11 |
| 4.13 | Grunnforhold.....                                      | 11 |
| 4.14 | Støyforhold .....                                      | 12 |
| 4.15 | Luftforurensning.....                                  | 12 |
| 4.16 | Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....    | 12 |
| 4.17 | Næring.....                                            | 12 |
| 4.18 | Eksisterende analyser og utredninger .....             | 12 |

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 5    | Beskrivelse av planforslaget .....                          | 13 |
| 5.1  | Planlagt arealbruk.....                                     | 13 |
| 5.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....             | 14 |
| 5.3  | Bebyggelsens plassering og utforming .....                  | 16 |
| 5.4  | Bomiljø/bokvalitet.....                                     | 17 |
| 5.5  | Parkering .....                                             | 17 |
| 5.6  | Trafikkløsninger .....                                      | 17 |
| 5.7  | Miljøoppfølging, miljøtiltak .....                          | 18 |
| 5.8  | Universell utforming.....                                   | 18 |
| 5.9  | Uteoppholdsareal.....                                       | 19 |
| 5.10 | Landbruksfaglige vurderinger.....                           | 19 |
| 5.11 | Kulturminner .....                                          | 19 |
| 5.12 | Plan og vann- og avløpstilknytning.....                     | 21 |
| 5.13 | Plan for avfallsløsning.....                                | 22 |
| 5.14 | Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....                         | 23 |
| 5.15 | Rekkefølgebestemmelser .....                                | 23 |
| 6    | Virkninger av planforslaget .....                           | 23 |
| 6.1  | Overordnet plan og føringer .....                           | 23 |
| 6.2  | Landskap.....                                               | 24 |
| 6.3  | Stedets karakter .....                                      | 25 |
| 6.4  | Byform og estetikk.....                                     | 25 |
| 6.5  | Planens forhold til omgivelsene .....                       | 25 |
| 6.6  | Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrøm ..... | 25 |
| 6.7  | Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....       | 25 |
| 6.8  | Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse .....                 | 26 |
| 6.9  | Uteområder .....                                            | 26 |
| 6.10 | Trafikkforhold .....                                        | 26 |
| 6.11 | Barns interesser.....                                       | 26 |
| 6.12 | Sosial infrastruktur .....                                  | 27 |
| 6.13 | Universell utforming.....                                   | 27 |
| 6.14 | Energibehov, energiforbruk .....                            | 27 |
| 6.15 | ROS .....                                                   | 27 |
| 6.16 | Jordressurser/landbruk .....                                | 28 |
| 6.17 | Teknisk infrastruktur .....                                 | 28 |
| 6.18 | Økonomiske konsekvenser for kommunen.....                   | 28 |

|      |                                               |    |
|------|-----------------------------------------------|----|
| 6.19 | Konsekvenser for næringsinteresser .....      | 28 |
| 6.20 | Interessemotsetninger .....                   | 28 |
| 6.21 | Konsekvenser for klima og det ytre miljø..... | 28 |
| 6.22 | Avveiing av virkninger .....                  | 28 |
| 7    | Vedlegg .....                                 | 29 |

## 1 BAKGRUNN

Planområdet Overvik B6 Sør ligger i Trondheim kommune, i utkanten av Olderdalen boligområde, langs Presthusvegen, og like sørøst for Overvik gård. Planområdet er på ca. 17 daa. Planområdet ligger mellom etablerte boligområder på Jakobsli og Olderdalen, og utvikling av boliger her vil kunne bidra til å knytte disse bydelene nærmere sammen. Planområdet ligger i god tilknytning til etablert kollektivtrasé i Kochhaugvegen.

### 1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikt med planen er å legge til rette for nye boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse i en tett-lav struktur. Planforslaget skal muliggjøre utvikling av et attraktivt boligområde og tilpasse og avklare en nedtonet bebyggelse mot eksisterende tunstruktur.

### 1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Planforslaget for felt B6 Sør på Overvik er utarbeidet med Norgeshus AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Selmer Holding AS. Eiendommen planforslaget gjelder for gnr. 20, bnr. 1.

Norgeshus AS er et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt, til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

### 1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Planområdet ble vedtatt i forbindelse med regulering av områdeplan for Overvik.

### 1.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler for området.

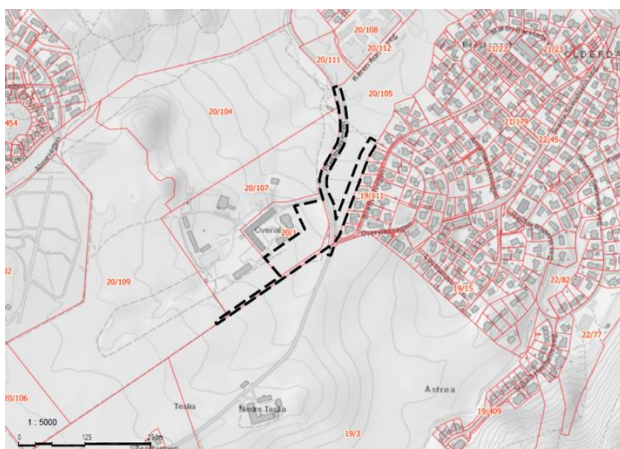
### 1.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget vurderes til å ikke falle inn under kriteriene for konsekvensutredning, jf. §§ 6-8 i forskrift om konsekvensutredninger. Dette er i samsvar med § 6 bokstav b, hvor det gjøres unntak når tiltaket er konsekvensutredet tidligere i overordnet plan.

## 2 PLANPROSESSEN

### 2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART

Oppstartsmøte for detaljregulering av Overvik B6 Øst for, ble avholdt 31.03.2023. Videre ble det varslet oppstart av planarbeid i avisen Adresseavisen og på plankonsulents nettsider den 19.05.2023. Naboer og offentlige berørte parter ble varslet samme dato. Frist for innspill til planarbeidene var den 19.06.2023. Varslingsbrev, samt varslingsliste og kunngjøringsannonse ligger vedlagt plandokumentene. Et sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer følger i slutten av planbeskrivelsen.



Figur 1 Varslet planavgrensning.

Varslet planavgrensning var større enn planforslaget viser. Dette fordi det i planprosessen viste seg å ikke være nødvendig med full avgrensning som vist ved varsel om oppstart.

Etter at høringsperioden var gått ble det i samråd med Trondheim kommune besluttet å endre plannavn fra Overvik B6 Øst, til Overvik B6 Sør. Det kan forekomme steder i rapporter og dokumenter hvor det står «Overvik B6 Øst», men det er da samme plan som Overvik B6 Sør.

### 2.2 INNKOMNE INNSPILL

Sammendrag av merknader med kommentar er vedlagt i eget dokument. Alle merknader er også vedlagt i sin helhet som vedlegg.

## 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 3.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet er avsatt til boligformål i Kommuneplanens arealdel for Trondheim 2012-2022. Dette er videreført i revidert kommuneplan, 2022-2034.

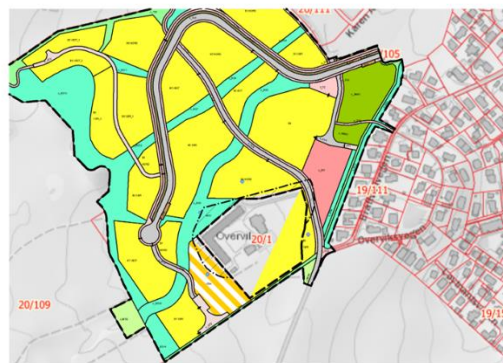
### 3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

I gjeldende reguleringsplan for Overvik er planområdet avsatt til boligformål, PlanID r20150024, Områdeplan for Overvik, godkjent 25.4.2019.

### 3.3 TILGRESENDE PLANER

Planområdet ligger inntil gjeldende reguleringsplan Overvik, boliger i Brattvollvegen, 20/1, PlanID r0399c.

Det pågår reguleringsarbeid for delfeltene B3-B9 i områdeplan for Overvik. Forslagsstiller er Østbyen Utvikling AS og plankonsulent er Sweco Architects AS. Plankonsulent Norgeshus AS er i kontakt med forslagsstillerne for den pågående reguleringsprosessen for B3-B9.



Figur 2 Foreløpig plankart, B3-B9.

### 3.4 TEMAPLANER

Relevante temaplaner er:

- Nullvekstmålet i Byvekstvtalen
- Byutviklingsstrategi Trondheim 2050
- Kommunedelplan: energi og klima 2017-2030

### 3.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Statlige eller andre føringer som ligger til grunn for planen er:

- FNs bærekraftsmål
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019-2023

## 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger i utkanten av Olderdalen boligområde, langs Presthusvegen, og like sørøst for Overvik gård.

Avgrensingen til planen gir den en størrelse på omtrent 13 daa, og er vist på kart ovenfor.

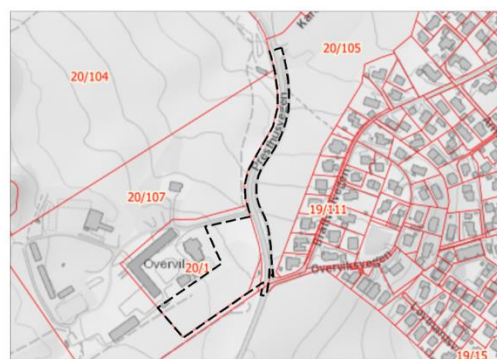
Planområdet disse eiendommene:

Hovedsakelig:

- 20/116

Øvrige eiendommer:

- 19/3
- 19/111
- 20/1



- 20/105
- 20/107

Figur 3: Planavgrensning.

#### 4.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet har ifølge temakart fra NIBIO arealtypene samferdsel, fulldyrket jord og noe uproduktiv lauvskog. I dag benyttes deler av utbyggingsarealet, som har fulldyrka og overflatedyrka jord, til korndyrking (NIBIO, 2023). Foruten om boligfeltet i Olderdalen og Solfeng i nord og øst, er arealbruken rundt planområdet i dag landbruk. Området er under en større omforming til boligområde i tråd med Områdeplan for Overvik, PlanID r20150024.



Figur 4 Overvik Hovedgård, fra sør.

#### 4.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP

Planområdet fremstår som landlig, med lite bebyggelse, men i nær tilknytning til større bebygde arealer. Terrenget på planområdet hvor det er planlagt for bebyggelse skråner med fall på ca. 1:15 fra kote +87 i vest til +76 i øst.

Presthusvegen avgrensner planområdet mot øst, og i nord ligger Overvik Hovedgård. Sør og sørvest ligger jordbruksområder. Planområdet ligger nordvendt, og heller mot Trondheimsfjorden og Ranheim. Det er godt utsyn mot fjorden, og det er gode solforhold. Metrologisk institutt sin vindrose for Trondheim viser at dominerende vindretningen er fra sør-vest, og at det er lite vindfullt klima.

Planområdet ligger høyt og åpent til. Avgrensninger av landskapsrommet er de skogkledde åsene mot Vikåsen, Stokkåsen-Tesliåsen og Chamonix.

#### 4.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planområdet er en del av et kulturhistorisk landskap av gammel opprinnelse. I landskapsrommet rundt ligger gårdene Presthus og Overvik som historiske spor. Det er kjente automatisk fredede kulturminner i grunnen innenfor felt B2 i områdeplan for Overvik.

Deler av planområdet er innenfor bevaringssone for kulturmiljø og ligger i nærheten av vernet gårdsbygning og allé med trær tilhørende Overvik gård. Hele gårdstunet, tidligere hageanlegg mot øst og omkringliggende arealer omfattes av bevaringssonen. Det er ingen andre kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Flyfoto fra 1964 viser utstrekningen av det historiske hageanlegget nedenfor hovedbygningen. Flyfoto fra 2022 viser hvordan området ser ut i dag. Hageanlegget er erstattet med hesteinnhegninger og vegetasjon.





Figur 5: Flyfoto fra 1964 (Norge i bilder).



Figur 6: Flyfoto fra 2022 (Norge i bilder).

#### 4.5 NATURVERDIER

De åpne jordene og gårdstunene på Overvik er registrert som viktige oppholds- og rasteområder for enkelte sårbare fugle- og dyrearter, herunder flaggermus og kornkråke, jf. artsdatabanken. Det er registrert rødlisteartene stær, vipe, storspove, hettemåke, hønehauk og tårnseiler. Det er også registrert tilhold av rådyr, men dette gjelder først og fremst for området i og rundt kollene og friluftsområdet Chamonix. Miljødirektoratet har ikke registrert viktige naturtypelokaliteter i eller nært planområdet.

#### 4.6 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

I dag består det meste av planområdet av hesteinnhegninger. Det er ikke lenger hester på gården, så disse står tomme. Området inngår ellers ikke i areal som er regnet som friluftslivs-, rekreasjonsområder eller egnet til lek.

Miljødirektoratets kartlegging av friluftslivsområder viser at det er tilgang til svært viktige friluftsområder ved Chamonix og Vikåsen. Det er også tilgang til leke- og rekreasjonsområder i Olderdalen og Charlottenlund. Presthusvegen brukes til rekreasjon, både for gående og syklende. Det er gruset opp en gangvei fra bebyggelsen øverst i Olderdalen, langs Presthusvegen, forbi på østsiden av bebyggelsen på Presthus og videre ned til Kochhaugveien. Dette sikrer trygg ferdsel langs nordligste del av Presthusvegen. Det går en sti fra eiendom 20/99 i Olderdalen.

#### 4.7 LANDBRUK

Planområdet er landbruksarealer tilhørende Overvik Hovedgård. Ifølge NIBIO (2023) er 5,7 daa av planområdet registrert som fulldyrka jord i AR5. Tidligere ble området brukt til hesteinnhegninger. I dag står hesteinnhegningene igjen, men uten hester.

#### 4.8 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet har i dag atkomst via Presthusvegen (KV6000) som går fra rundkjøring i Kochhaugvegen i nord, via Tesligårdene, til Jonsvannsveien i sør. Veien mot Ranheim krysser over E6 via planskilt bru. Presthusvegen er asfaltert og har ensidig gang- og sykkelveg opp til eksisterende bebyggelse på Presthus/Solfeng. Fra Solfeng opp til planområdet er det opparbeidet adskilt gang- og sykkelveg i 3 meters bredde. Denne er en midlertidig løsning, frem til ny hovedveg på Overvik er opparbeidet. Videre fra planområdet oppover mot Jonsvannsveien er det grusveg uten separering mellom kjørende og myke trafikanter. Denne strekningen vurderes å ha lav standard i forhold til dagens normkrav, men er primært privat adkomstveg til Tesligårdene.

På strekningen forbi planområdet har Presthusvegen en ÅDT på 1100, og en andel tungtrafikk på 11 %. Fartsgrensen er i dag 50 km/t.

Nærmeste bussholdeplass i dag er Presthus holdeplass, som ligger ca. 850 meter unna. Det er ca. 45 meter høydeforskjell mellom planområdet og bussholdeplassen. I forbindelse med regulering av B3-B9 skal det opparbeides bussholdeplass i nærheten av gårdstunet på Overvik gård. Dette vil ligge innenfor 300 meters gang fra planområdet.

#### 4.9 BARNES INTERESSER

Plankonsulent er ikke kjent med at barn knytter interesse til selve planområdet. Nærmeste barneskole er Ranheim skole, som ligger om lag 1,5 km fra planområdet. Denne har kapasitet til flere elever. Nærmeste ungdomsskole er Charlottenlund skole, som ligger om lag 2,2 km unna. Denne har ikke ledig kapasitet per i dag. Markaplassen ungdomsskole er også i området, men denne har heller ikke ledig kapasitet i dag. Det er derfor en forutsetning at Granås ungdomsskole etableres før planområdet kan bebos. Presthus barnehage ligger 750 meter unna planområdet.

Det er regulert og stedvis opparbeidet trygge gang- og sykkelveger til sentrale målpunkter for barn og unge. Mot Ranheim kan midlertidig gangveg langs Presthusvegen benyttes, frem til ny turveg og nærmiljøanlegg på Overvik er opparbeidet. Her kommer det også barnehage etter hvert. Det er mulig å krysse Presthusvegen i gangfelt ved Presthus barnehage, og i undergang under Kochhaugvegen. Langs Kochhaugvegen er det ensidig gang-/og sykkelveg i begge retninger fra Presthusvegen. Denne kan følges helt bort til Charlottenlund ungdomsskole. Videre ned til Ranheim skole og idrettsplass går det gangfelt langs Presthusvegen, og undergang under jernbanen, forbeholdt gående og syklende.

#### 4.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Nærmeste idrettsanlegg, ligger på Ranheim i tilknytning til Ranheim skole, med en avstand på ca. 1,3 km gange fra nedre del av planområdet. Det er i underkant av 1 km til nærmeste matbutikk Coop Prix Olderdalen.

#### 4.11 UNIVERSELL UTFORMING

Tomten skråner lett og har et lite utfordrende terreng, men er ikke utformet med formål om universell tilgjengelighet i dag. Terreng skråner stedvis på 9 %, som gjør det krevende å oppnå universell utforming uten for mye terrengingrep.

## 4.12 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det går en privat vannledning (VL) fra sør inn til gårdstunet på Overvik. Denne krysser helt i sørvest på planområdet. Dimensjon ikke kjent.

Det er en eksisterende nettstasjon i nærheten av innkjøringen til planområdet. Den har kapasitet på 22 kV. Det går jordkabler mellom denne og bebyggelsen i nærheten. Det er opplyst av netteier at denne ikke har tilstrekkelig kapasitet til utbyggingen på området. Om det er snakk om kun B6 Sør eller hele Overvik er ikke bekreftet.

Det går en eksisterende bekkelukking langs vestsiden av Presthusvegen. Denne ender i en kum i nærheten av avkjørselen til Overvik. Fra kummen er bekken lagt i kulvert under Presthusvegen, og videre over jordene ned til Skogsjøbekken.

## 4.13 GRUNNFORHOLD

### 4.13.1 Geotekniske forhold

Ifølge NGUs Løsmassekart består planområdet av hav- og fjordavsetninger, ofte med stor mektighet, i grunnen. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lenger ned i jordprofilen. Datasett over marin leire viser at planområdet og områdene rundt ligger innenfor marin grense, men at planområdet er avmerket med at denne muligheten stort sett er fraværende.



Figur 7 NGU Løsmassekart.

Det er ikke registrert fare for eller aktsomhetskart over skred og ras, ifølge NVE sin digitale veileder for reguleringsplan.

Det ble utført en geoteknisk vurdering av Dr. Techn. Olav Olsen, sommeren 2023. Geoteknisk notat ligger vedlagt. Konklusjonen fra denne er at områdestabiliteten for kvikkleire er tilfredsstillende. Det er ikke fare for løsne- eller utløpsområde innenfor planområdet. Se geoteknisk notat eller ROS-analyse for mer info.

### 4.13.2 Forurenset grunn

Deler av området ligger innenfor en gammel bekkedal som er fylt igjen. På 1980-tallet ble den lille bekken lagt i rør. Bekken går i kulvert under området. Området er markert av Statsforvalter som sone 4655-I, sone for tidligere deponi. Sonen er klassifisert som «mistanke om forurensning».

Flyfoto fra 1964, vist under delkapittel om kulturminner/kulturmiljø, viser minimalt med terrengendringer sammenlignet med flyfoto fra 2022 innenfor boligformålet i planområdet. Det er gjort noe lokal arrondering på området ved Presthusvegen. Det ble ikke brukt forurensete masser i forbindelse med bekkelukkingen, arealet ble kun arrondert med eksisterende masser fra området.

#### 4.14 STØYFORHOLD

Deler av planområdet ligger innenfor oransje og gul støysone fra Presthusvegen. Støyutredning for å kartlegge avbøtende tiltak vil være nødvendig.

#### 4.15 LUFTFORURENSNING

Det er ikke fare for luftforurensning innenfor området. Det er for lav ÅDT langs Presthusvegen i dag, og fremskrevet situasjon. Det er ingen andre kilder til luftforurensning i umiddelbar nærhet.

#### 4.16 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at området må undersøkes nærmere med tanke på:

- Forurenset grunn
- Masseras/-skred
- Nedbørutsatt (urban flom / overvannsflom)
- Elveflom/bekkelukking
- Kulturminne
- Støv og støy; trafikk
- Ulykke med gående syklende

Disse temaene skal undersøkes nærmere i planprosessen. Noen er allerede svart ut i kap. 5, «Beskrivelsen av eksisterende situasjon».

#### 4.17 NÆRING

På dagens gårdstun står det et minilager. Det er ikke andre næringsinteresser i umiddelbar nærhet.

#### 4.18 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Analysen og eksisterende utredninger fra gjeldende områdeplan Overvik er benyttet i planarbeidet.

Det er også benyttet flere geotekniske datarapporter som underlag for geoteknisk notat. Se vedlagt geoteknisk notat for mer info.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

Vedlegg:

- 1) Situasjonsplan, terrengsnitt og landskapsplan
- 2) 3D-illustrasjoner
- 3) Spøringskurver
- 4) Geoteknisk notat
- 5) VAO-plan
- 6) Støyutredning
- 7) Miljøprogram
- 8) Sammendrag av merknader med svar
- 9) Alle merknader, komplett



Figur 8 Plankart

### 5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Tabell 1: Arealformål med areal.

| Arealformål                                               | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       | Areal (m <sup>2</sup> ) |
| 1110 - Boligbebyggelse                                    | 5968.2                  |
| 1600 - Uteoppholdsareal                                   | 871.6                   |
| Sum areal denne kategori:                                 | 6839.7                  |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Areal (m <sup>2</sup> ) |
| 2011 - Kjøreveg (3)                                       | 1531.9                  |
| 2012 - Fortau                                             | 17.6                    |
| 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)               | 827.9                   |
| Sum areal denne kategori:                                 | 2377.3                  |
| §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur                              | Areal (m <sup>2</sup> ) |
| 3002 - Blå/grønnstruktur                                  | 191.8                   |
| 3031 - Turveg                                             | 257.8                   |
| Sum areal denne kategori:                                 | 449,5                   |
| Total sum for plan:                                       | 9666.5                  |

| Hensynssoner                | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|-------------------------|
| §12-6. Hensynssoner         |                         |
| H140 - Frisikt              | 11,2                    |
| H570 – Bevaring kulturmiljø | 1273,3                  |
| Sum areal for kategori:     | 1273,3                  |
| Total sum for plan:         | 1284,5                  |

## 5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

### 1110 – Boligbebyggelse

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til bolig med tilhørende utearealer, nettstasjon, renovasjonsanlegg, parkering med tilhørende funksjoner. Fordrøyningsanlegg tillates innenfor feltene.

Det tillates småhus som er frittstående eller i kjede. Flermannsboliger tillates.

### 1600 – Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal være felles uterom for beboerne innenfor felt B. Det skal opparbeides med tanke på helårsbruk og i henhold til godkjent landskapsplan. Det er ikke tillatt med store inngrep eller installasjoner over bakken, uten at dette er forelagt fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Det tillates teknisk anlegg som regnbed, fordrøyningsanlegg, kulverter og kummer. Disse skal tilstrebes å legges under bakken, og behøver ikke å forelegges fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Uteoppholdsarealet skal skjermes mot Presthusvegen. Det tillates uformet som gjerde, eller støyskjerm.

### 2011 – Kjøreveg

Arealene skal benyttes til kjøreveger og opparbeides i samsvar med plankart. Eierform er angitt i plankartet og beskrevet i bestemmelser.

### 2012 – Fortau

Arealene skal benyttes til fortau og opparbeides i samsvar med plankart. Eierform er angitt i plankartet og beskrevet i bestemmelser.

### 2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn teknisk anlegg (f\_AVT) skal være felles for alle boliger innenfor felt B. Det tillates etablert nedgravde avfallscontainere, parkering og fordrøyningsanlegg for regnvann innenfor formålet. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken skal beplantes.

Dette tillates innenfor f\_AVT. Der formålet er for smalt for kantparkering tillates deler av parkeringen innenfor B.

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_AVT) skal være offentlig areal tilhørende Trondheim kommune. Arealet skal brukes til skjæringer, fyllinger og grøfter, samt teknisk infrastruktur. Areal som ikke brukes til tekniske installasjoner over bakken tillates beplantes.

### 3002 – Blå/grønnstruktur

Blå/grønnstruktur skal være offentlig grøntareal. Det tillates ikke vegetasjon som kommer i konflikt med siktsoner og flomsikringstiltak.

Det tillates nettstasjon, rørføringer under bakken for avfallssug, kulvert for bekk, og andre nødvendige tiltak for flomsikring innenfor formålet.

Det tillates snølagring fra tiliggende vegarealer innenfor området.

3031 - Turveg

Midlertidig turveg skal beholdes, som vist på plankart. Denne skal være offentlig.

Hensynssoner

Sikringssone – Frisikt (H140\_1 og \_2)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

Bevaring kulturmiljø (H570)

Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssone, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Bestemmelsesområder

#1-3 – Utforming, Renovasjon

Innenfor et av bestemmelsesområdene tillates det etablert renovasjonsanlegg, som beskrevet i § 3.3

#4 – Utforming, Parkeringskjeller

Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert parkeringskjeller. Jordoverdekning på parkeringskjeller må være minimum 40 cm og være egnet for beplantning.

### 5.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING



Figur 9 Situasjonsplan, Overvik B6 Sør.

#### 5.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen er planlagt i 2 etasjer. I tillegg åpnes det for etablering av kjeller og takterrasse med eget overbygg for trapp. Gesimshøyde er satt til 8,5 meter og mønehøyde 10,5 meter. For bygg med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten, maks 30 m<sup>2</sup>, opparbeidet som takstue. Takstuen tillates med mønehøyde inntil 12,5 meter, og gesimshøyde inntil 11,5 meter. Takstuen vil også huse innvendig trapp opp til takterrassen.

Hvor terrenget krever det, planlegges det sokkel med én etasje over. Det er aktuelt å anlegge kjeller der dette lar seg gjøre.

#### 5.3.2 Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden er satt til maks 50 % BYA. Det settes bestemmelser om minst 4 boenheter per daa.

#### 5.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er tegnet inn 27 småhus. Dette gir en tetthet på 4,5 boenheter per daa. Det er planlagt inntil 2930 m<sup>2</sup> BYA. Det planlegges for felles parkeringsanlegg under bakken, som ligger under enkelte av småhusene. Øvrige småhus etableres med 2 etasjer med eller uten kjeller og takterrasse. Boligene har størrelser mellom 200-300 m<sup>2</sup> BYA.

Det åpnes i bestemmelsene for boligtyper som enebolig, kjedehus og flermannsboliger.



#### 5.4 BOMILJØ/BOKVALITET

Det planlegges for et nabolag med gode kvaliteter. Det er planlagt for begrenset med biltrafikk inn på internvegene, og kort veg til vennene i nabohuset. Gata vil være et område for transport, men også for lek og møteplasser.

Felles uteareal vil være et naturlig samlingspunkt, tilrettelagt for opphold for alle aldre og funksjonsevne. Den er anlagt i nærheten av den vernede trealléen på Overvik, og med kvaliteter som gode solforhold og storslått utsikt mot Trondheimsfjorden.

Den videre utviklingen av bydel Overvik vil gi nærhet til flere boligområder, turstier, ulike nærmiljøanlegg, matbutikker, bussholdeplass, skole og barnehage. Det vil bli et nabolag hvor man kan bo store deler av livet.

#### 5.5 PARKERING

##### **Sykkelparkering**

Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for elsykkel/sykkel per boenhet med mulighet for lading ved bolig eller i parkeringskjeller. Minst 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

##### **Lademulighet**

Det skal etableres lademuligheter for bil og sykkel. Dette skal være i parkeringskjeller for biler, og på egen grunn for sykler.

##### **Bilparkering**

Det tillates etablert maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet. Bilparkering skal løses i kjeller. I parkeringsanlegget skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

Parkeringskjeller er benyttet for å få flest mulig boenheter per dekar, uten at areal går bort i parkeringsarealer på bakken. Det tillates likevel maks 15 % bakkeparkering. Dette skal være tilgjengelige for gjester/bildeling. Dette tillates innenfor f\_AVT. Der formålet er for smalt for kantparkering tillates deler av parkeringen innenfor B.

#### 5.6 TRAFIKKLØSNINGER

Det skal etableres felles adkomstveg (f\_KV2) med adkomst fra Presthusvegen, som vist på plankart. Stigningen langs Presthusvegen er brattere enn anbefalt for kryss, i håndbok V120, 8,5 % stigning. Det søkes samtidig om fravik fra vegnormalen angående dette.

Adkomstvegene (f\_KV1-2) er dimensjonert som øvrig boliggate, med dimensjonerende kjøretøy for stor lastebil. I det interne krysset (f\_KV1-2) er det dimensjonert snumulighet og kjøring for 15 meter buss. Dette for å muliggjøre tømning av renovasjonscontainere som er tenkt plassert her. Videre langs f\_KV2 er det kun planlagt fremkommelighet ved brann og redning, derfor regulert 3,5 meters bredde på vegen. Dette er også for å begrense biltrafikken på denne strekningen. Se vedlagte sporingskurver for kjøremåte for buss og personbil.

F\_AVT er dimensjonert med 2/3 bredde av kjørevegene (f\_KV1-2). Dette for nok areal til snøopplag og overvann.

Nedkjøring til parkeringskjeller vil skje fra f\_KV2. Nedkjøringen legges så langt mot øst som mulig, for å begrense bilkjøring internt i feltet. Nedkjøringen skal ikke komme i konflikt med krysset mot Presthusvegen.

For gående og syklende settes det av plass til landingspunkt på 3 x 2,5 meter (o\_FO1) med kobling til kjøreveg f\_KV2. Det legges opp til blandet trafikk internt på feltet. Fra o\_FO1 krysses Presthusvegen, over til turveg o\_TV i plankartet. Det settes tilhørende bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav om opparbeiding.

På sikt blir det etablert permanente gang- og sykkelveier og fortau i området rundt planområdet, i henhold til områdeplanen.

## 5.7 MILJØOPPFØLGING, MILJØTILTAK

Det er utarbeidet et eget miljøprogram for planforslaget. Miljøprogrammet er basert på Miljøprogram for Områdeplan Overvik.

Viktige tiltak som kan nevnes er tilrettelegging for lading av elsykler og vurdere plass til vaskehall for sykler i parkeringskjeller. Det skal vurderes energiløsninger som solceller, bruk av jordvarme, og effektive energisystemer.

For full beskrivelse om mål og tiltak, se denne.

### 5.7.1 Støy

Det er nødvendig med støytiltak på noen fasader. Dette gjelder husrekken nærmest Presthusvegen. For disse er avbøtende tiltak at hver boenhet må ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

Det er ikke nødvendig med støyskjerming ved felles uteareal, men det tillates innenfor formålet. Denne vil være 1,5 meter høy.

### 5.7.2 Forurenset grunn

De historiske flyfotoene viser at det er gjort minimale terrengendringer på planområdet, siden 1964. Det er bekreftet fra grunneier at det ikke er benyttet forurensete masser langs bekkekulverten, kun arrondering av dyrket mark. Det vurderes til ikke å være nødvendig med tiltak eller nærmere undersøkelser.

## 5.8 UNIVERSELL UTFORMING

Det skal tilstrebes å oppnå universell utforming på utearealer og boliger. Stedvis er terrenget så bratt at det ikke lar seg gjøre, inntil 1:10. Adkomst til felles uteoppholdsareal, f\_UTE, har tilfredsstillende stigning, over kortere strekninger inntil 1:15. Uteoppholdsarealet vil ha et samlingspunkt med fast dekke og tilfredsstillende stigningsforhold.

Det skal tilstrebes å utforme 30% av boenhetene som tilgjengelig boenhet, i tråd med byggt teknisk forskrift. Der topografien gjør det vanskelig kan kravet fravikes. Det er særlig i skråningen langs KV1 at dette blir vanskelig. Her er stigningen inntil 1:10. Før og etter bakken er det mulig å få vegene slakere.

Adkomst til området er ikke universelt utformet. Presthusvegen har en stigning på 1:12 forbi planområdet. Når resten av områdeplanen blir bygget ut er det mulig å se på linjeføringen på nytt,

om slakere stigning er mulig å oppnå. For adkomst fra fremtidig bussholdeplass på Overvik, mot vest, er det mulig med universelt utformet adkomst til sørvestre del av planområdet.

## 5.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Områdeplan for Overvik setter bestemmelser om 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet. 50 % av utearealet skal ha sol ved tidspunktene 21.03 kl. 15:00 og 23.06 kl. 18:00. Utomhusplan og sol-skygge diagram er vedlagt planforslaget. Se landskapsplan og uteromsregnskap nedenfor.



Figur 10 Landskapsplan Overvik B6 Sør.

| Tabell for uteromsregnskap:                           | B og f_UTE           |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Privat uteareal på bakken                             | 1320m <sup>2</sup>   |
| Privat uteareal på tak                                | 675m <sup>2</sup>    |
| Felles uteareal+ 25% nærliggende grøntareal           | 2123,6m <sup>2</sup> |
| Totalt uteareal                                       | 4118,6m <sup>2</sup> |
| Krav til uteareal 50 m <sup>2</sup> pr boenhet        | 1350m <sup>2</sup>   |
| Solbelyst privat uteareal 23.06 kl 18.00              | 1405m <sup>2</sup>   |
| Krav til solbelyst privat uteareal                    | 675m <sup>2</sup>    |
| Solbelyst privat uteareal 21.03 kl 15.00              | 1888m <sup>2</sup>   |
| Krav til solbelyst privat uteareal                    | 675m <sup>2</sup>    |
| Uteareal som ikke er støybelastet uten tiltak på f_PA | 630m <sup>2</sup>    |
| Uteareal som ikke er støybelastet med tiltak på f_PA  | 805m <sup>2</sup>    |

Figur 11 Uteromsregnskap

Felles uteoppholdsareal skal skjermes mot Presthusvegen. Det tillates uformet som gjerde, eller støyskjerm.

Det er også tillatt å benytte 25 % av tilliggende LNF- eller grøntarealer til arealregnskapet for utearealer. I denne planen er 25 % av LNF-arealeet sør for planområdet medregnet som uterom.

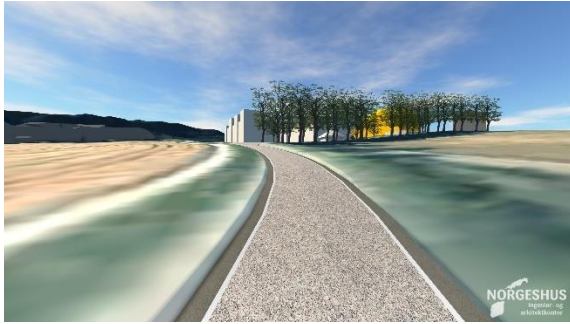
## 5.10 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en matjordplan for området. Denne skal redegjøre for flytting av matjorda fra planområdet. Det settes bestemmelser om begrensning av spredning av fremmede arter, som floghavre eller planteskadegjørere. Disse må håndteres forsvarlig i bygge- og anleggsfasen.

## 5.11 KULTURMINNER

For å bevare gårdstunets plass og betydning som kulturminne i området er det gjort tiltak i planforslaget. Innenfor det historiske hageanlegget er det foreslått felles uteoppholdsareal for boenhetene i planforslaget. Her tillates det kun tiltak i forbindelse med lek og uteopphold.

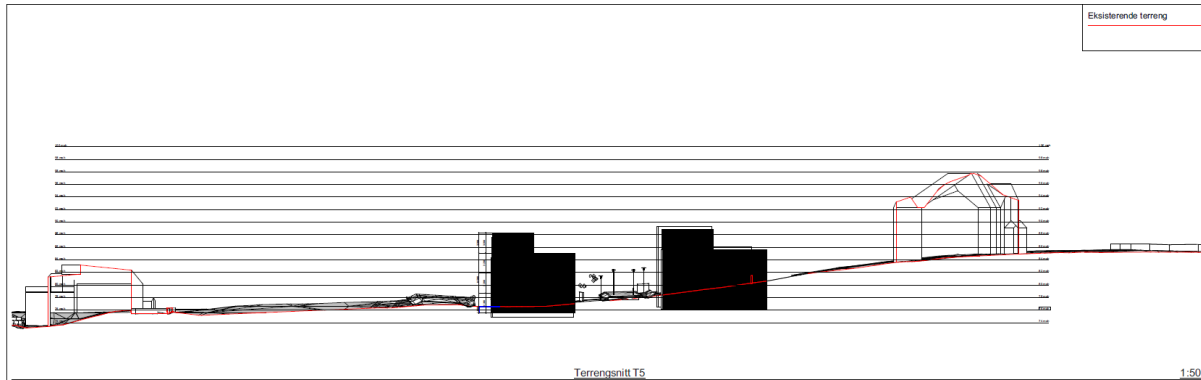
Hensynssonen for bevaring kulturmiljø fra områdeplanen foreslås innskrenket i planforslaget. Dette da ny bebyggelse er småhus, og kan tillates nærmere gårdstunet, uten at det har innvirkning på gårdstunets betydning i landskapet. Store deler av området hvor det historiske hageanlegget lå, vist i flybilde fra 1964, reguleres til felles uteoppholdsareal (f\_UTE). Dette sikrer også siktlinjen mot Ranheim kirke, og sikt fra Presthusvegen opp mot gårdsbygningen.



Figur 12 Perspektiv opp langs Presthusvegen



Figur 13 Perspektiv langs Presthusvegen



Figur 14 Terrengsnitt T5

Bestemmelser til hensynssonen er: Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for verneinteressene innenfor angitte hensynssone, skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse før godkjenning.

Siktlinjen mellom Ranheim kirke og Overvik Hovedgård er vist i situasjonsplanen, og er sikret med hensynssonen i plankartet.



Figur 15 Siktlinje mot Ranheim kirke, markert med blå farge.

## 5.12 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Vedlagt følger overordnet VA-plan med notat og vurdering av slokkevannskapiteten. Først beskrives fremtidig, permanent løsning, så midlertidig løsning før øvrige deler av Overvik blir utbygd. Tekst i kursiv er direkte utdrag fra VA-notatet.

### 5.12.1 Permanent løsning

| Tema              | Løsning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>       | <i>Tilknytning til kommunalt nett blir til vannledningen som er vist opp til feltet i områdeplan VA for Overvik.<br/>Denne vil følge fremtidig Presthusvegen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Slukkevann</b> | <i>Planlagt bebyggelse er småhusbebyggelse.<br/>Kravet til slokkevann er da min 20 l/s.<br/>Kommunalteknikk har opplyst at tilgjengelig slokkevann er mer enn 50 l/s,<br/>slokkevannskapiteten er dermed tilstrekkelig.<br/>Det settes en brannventil i fordelingskummen og kummen i Presthusvegen. Det må vurderes i en senere fase av brannrådgiver om antall og plassering av brannvannuttak er tilstrekkelig.</i> |
| <b>Spillvann</b>  | <i>Spillvann føres til planlagt spillvannsledning i Presthusvegen. Iht. områdeplan VA Overvik.<br/>Foreslår å legge Ø160 PVC-U ledning gjennom feltet og stikkledningene fra boligene som Ø110 PVC-U ledninger</i>                                                                                                                                                                                                    |

### 5.12.2 Midlertidig løsning

Hentet fra VA-notatet:

*Prosjektet ønskes trolig realisert før infrastrukturen i områdeplan VA er bygd opp til feltet.*

| Tema                     | Løsning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann og Spillvann</b> | <p><i>Det foreslås da at feltet midlertidig knytter seg til spillvanns- og vannledning i Brattvollvegen, øst for planområdet. Overvann kan føres på bekk lagt i rør.</i></p> <p><i>Det er ikke mulig å få fall mot den kommunale spillvannsledningen. Spillvannet fra planområdet må da pumpes. Det må da etableres en pumpekum og pumpeledning gjennom feltet. Utsnittet nedenfor viser forslag til ledningstrasé.</i></p> |
| <b>Slokkevann</b>        | <p><i>Tilgjengelig slokkevann fra vannledningen i Brattvollvegen er 27 l/s, og er dermed tilstrekkelig.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 5.12.3 Ledninger til Overvik gård

*Eksisterende gårdsbygg har i dag kommunal vannforsyning, men er ikke tilknyttet spillvannsnett. Det må i detaljeringsfasen undersøkes om eksisterende gårdsbygg ønsker å knytte seg til kommunalt vann og avløpsnett. Da enten via feltets ledninger eller direkte ut i Presthusvegen.*

*VA-kartet til kommunen viser at den eksisterende vannledningen til gårdsbygget kommer i konflikt med planlagt bebyggelse. Hvis plasseringen stemmer, og vannledningen fortsatt ønskes å være i drift, må den legges om rundt bebyggelsen.*

Videre detaljer vil avklares i detaljfasen.

## 5.13 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Det skal legges ned rør i bakken til avfallssug, når området bebygges. Dette gjøres før sentralt avfallssug er etablert. Det er avklart med leverandør av avfallssug, Envac, at det er uproblematisk å gjenbruke nedgravde containere i andre prosjekter. Å skifte ut containerne med rør til avfallssug er ikke noe problem. På sikt kommer rørene fra sentralt avfallssug opp til området. Da er det bare å koble seg på rørene som er gravd ned, og erstatte nedgravde containere med nye nedkast.

### 5.13.1 Permanent løsning

På sikt skal ny bebyggelse tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Planlegging av avfallssug skal gjøres i samråd med, og godkjennes av, Trondheim kommune. Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan. Det skal etableres ett nedkast for avfallssug innenfor området. Avstand til bygningers utgangsdør skal fremgå av utomhusplan.

Noen få boenheter vil ha en avstand utover anbefalt lengde på 100m til felles nedkast. Dette gjelder boligene lengst vest langs f\_KV1. Plassering av nedkastet sees likevel som gunstig, fordi det vil minske trafikk inn på planområdet, og man unngår uønsket lukt på uteoppholdsarealene, eller i boligene.

### 5.13.2 Midlertidig løsning

Det tillates midlertidige renovasjonsløsninger innenfor området, frem til avfallssug er etablert. Midlertidige løsninger skal benytte bunntømte nedgravde containere. Containerne tillates innenfor et av bestemmelsesområdene #1-3, innenfor arealformål f\_AVT og B. Endelig plassering vil avklares og godkjennes ved søknad om tiltak.

Eventuelle midlertidige så vel som permanente løsninger skal vises i utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

### 5.14 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Gjennom ROS-analysen har det blitt avdekket 7 mulige ønskede hendelser, hvorav 6 krever tiltak og oppfølging i planforslaget.

Tiltakene er beskrevet under andre tema i planbeskrivelsen, og nøyere redegjort for i ROS-analysen.

### 5.15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det er stilt rekkefølgebestemmelser til opparbeiding og utredninger for tema som er viktige for gjennomføringen av planen. Utredninger som må på plass før andre tillatelser kan gis, er ivaretatt. Rekkefølgebestemmelsene er å lese i bestemmelsene til planen, og under temaene i planbeskrivelsen.

## 6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i stor grad i tråd med overordnede planer og føringer, men avviker på noen punkter:

- Presthusvegen og deler av planområdet innfrir ikke krav til universell utforming for stigning
- Krysset ved Presthusvegen er brattere enn håndbok V120 anbefaler. Håndboken åpner opp for kryss der terrenget i krysset ikke kan slakes ut mer. Det søkes om fravvik fra kravet i håndboken.
- Hensynssonen for kulturmiljø, i Områdeplan Overvik, er endret i planforslaget. Viktige hensyn er fortsatt ivaretatt.
- Per i dag er det litt lengre til bussholdeplass enn anbefalingene om 400 meter, men med utbygging av resten av områdeplanen blir det kortere enn 400 meter til nærmeste bussholdeplass.
- Terrenget på planområdet er brattere enn stigning anbefalt av universell utforming. Det er stedvis vanskelig å få til tilfredsstillende stigning på veger uten for store terrenginngrep.

#### 6.1.1 Byvekstavtalen

Det er satt bestemmelser i plan og intensjoner i miljøprogrammet for å støtte opp under byvekstavtalen for Trondheimsområdet. Tilrettelegging for å fremme transport for gående og syklende er ivaretatt på flere måter: lademuligheter for elsykler, parkeringsplasser til transportsykler, snarveger til nærliggende turveger, og opparbeidet turveger til områdene rundt. På sikt vil funksjoner som kollektivholdeplass, barnehager, nærmiljøanlegg og butikker også komme på plass. Det er gode muligheter for å løse de daglige behovene uten bilbruk.

### 6.1.2 Nullvekstmålet

Her følger en kort forklaring av hvordan planen innfrir nullvekstmålet:

- Felt B6 Sør på Overvik ligger i nærheten av kollektivaksen med hyppige avganger og god dekning.
- Per i dag er det 800 meter til nærmeste holdeplass ved Kochhaugveien. Det er 45 høydemetre mellom holdeplass og planområdet. For å gjøre det mer attraktivt å benytte bussen skal det tilrettelegges for elsykler og lading for disse.
- Det er opparbeidet turveg fra B6 sør ned til gode sykkelveger fra B1 og Kochhaugvegen.
- Med ny områdeplan for Overvik kommer det mange nye funksjoner og bedre muligheter for miljøvennlige valg i hverdagen.

Tiltak i planforslaget:

- Maksimalkrav for bilparkeringsplasser - fremfor minimumskrav i KPA
- Felles parkering under bakken - høyere terskel for å velge bilen
- Minimumskrav om sykkelparkering - Minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, med lademulighet for elsykkel
- Krav om parkeringsplasser til transportsykler – minst 10 % av sykkelparkeringsplassene
- Sykkelfunksjoner i parkeringskjeller – skal vurderes innendørs vaskehall
- Fleksibel størrelse på parkeringskjeller – Bestemmelsene fastsetter maks antall parkeringsplasser, øvrige deler av parkeringskjelleren kan benyttes til areal til: elsykler, transportsykler, sykler eller felles vaskehall for sykler og verktøyrom.
- Inntil 15 % felles bilplasser - er forbeholdt gjester/bildelingselskaper

Overvik B6 Sør vil være godt tilrettelagt for bruk av miljøvennlige transportmidler, og som bidrar på en god måte til å nå Trondheims nullvekstmål.

Når områdeplanen for Overvik blir ferdig:

- Bedre bussforbindelse:
  - Ny bussholdeplass kun 350 meter fra planområdet. Adkomsten fra denne er slak og opparbeides for helårsbruk. Hyppigheten vil gjenspeile boligmengden områdene B3-B9 samlet, og ikke bare innenfor B6 Sør. Dette vil være et attraktivt reisemiddel.
- Bedre sykkelforbindelse:
  - Egen sykkelveg bort til sykkelveg langs Kochhaugvegen, med slak stigning.
- Høy utnyttelse i ny bydel:
  - Utnyttelsesgrad på 6 boliger per boenhet for resten av Overvik gir godt kundegrunnlag for kollektivtilbud
- Nærhet til nærmiljøanlegg, grønndrag og barnehager:
  - Det er korte avstander og god tilgjengelighet til viktige områder.

## 6.2 LANDSKAP

Boligene glir godt inn i landskapet. Det er ingen høye bygg som bryter horisontlinjen ved gårdstunet. Hovedbygningen på Overvik gårdstun er fortsatt det høyeste punktet i området. Dette vises godt fra Presthusvegen.



### 6.3 STEDETS KARAKTER

Byggene i planforslaget vender seg mot boligområdet i Olderdalen, Overvikvegen og Brattvollvegen. Planforslaget legger opp til lignende høyder og volum, som småhusene i dette området. Alle boliger får også en privat hage på fremsiden og baksiden av sin bolig.

Boligene i planforslaget står tettere enn i naboområdet. De har også fått et mer moderne uttrykk. Det vil gi et annet inntrykk med tanke på luft mellom byggene.

### 6.4 BYFORM OG ESTETIKK

Byformen er inspirert av naboområdet, med gate og to rekker med småhus. Det er satt egne bestemmelser om estetikk. Dette gjør at ny bebyggelsen skal hensynta gårdstunet.

### 6.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Planforslaget danner en ytre grense mellom bebygd område og landbruksarealer. Boligtypen, med småhus, danner en fin overgang ut mot landbruksarealene. Den knytter seg fint mot Olderdalen og bebyggelsen her. Det er gjort grep med estetikk og volum for å ta hensyn til gårdstunet på Overvik.

### 6.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø vurderes til å være begrensede. Tiltakene som er fastsatt i plan er i tråd med intensjonene til områdeplanen for Overvik. Hele området innenfor hensynssonen er avsatt til boligformål i områdeplanens plankart med bestemmelser. Det har alltid vært intensjonen at det kan bygges boliger innenfor hensynssonen. Bestemmelsene i områdeplanen for hensynssonen om byantikvars tilbakemelding før godkjenning av tiltak utelukker ikke at det kan bygges boliger innenfor hensynssonen. Den setter bestemmelse om at dialog og avklaring er nødvendig før godkjent tiltak.

Planforslaget er i tråd med intensjonene i områdeplanen om å legge opp til småhus rundt gårdstunet på Overvik gård, med de høydene som hører til boligtypen.

### 6.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Planforslaget har begrenset innvirkning på vilttrekket. Det ligger tett på eksisterende bebyggelse, og arealet er i dag inngjerdet med flere hesteinnhegninger.

Trealléen skal bevares. Dette er positivt for dyr og planteliv i området.

#### **Vurdering etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, jf. Naturmangfoldsloven § 7**

Planforslag skal vurderes etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, nml. §§ 8 – 12, jf. naturmangfoldsloven § 7. Hver paragraf er vurdert nedenfor.

#### **Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)**

Det er foretatt befarings i området uten fagkyndig. Det er benyttet tilgjengelig kunnskap i databaser for artsmangfold og naturverdier. Dette er registrert av fagkyndige. Dette medfører at usikkerheten blir lav når det kommer til verdivurderingen av området.

#### **Føre-var prinsippet (§ 9)**

Etter vår vurdering har vi tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var prinsippet får derfor ikke anvendelse, jf. Naturmangfoldsloven § 9.

#### **Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)**

Den samlede belastningen for området er vurdert til minimal, da hele planområdet og området rundt benyttes til bebyggelse med tilhørende utearealer, samferdsel og jordbruk i dag. Planområdet er også avsatt til utbygging i fremtiden. Områdene med verdi, alléen, er utenfor planområdet.

#### **Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)**

Ettersom verdiene innenfor området vurderes som minimale, anses det ikke som nødvendig å kompensere for miljøforringelsen. Begrunnelsen er at det er lite sannsynlig at planområdet har betydning for naturmangfoldet i influensområdet. Det er heller ikke sannsynlig at arter av særlig verdi holder til og benytter seg av planområdet.

#### **Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)**

Ettersom det ikke er naturverdier å hensynta på området, er det ikke behov for spesielt tilpassede miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Generelle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for utbyggingen. Disse skal være i tråd med kommunens krav til utbedring av tomt og byggeplasser for øvrig.

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

Utbyggingen av planområdet vil gjøre området mer tilgjengelig for flere, enn dagens situasjon. Planforslaget har størst interesse for de fremtidige boligeierne og deres gjester.

### **6.9 UTEOMRÅDER**

Det felles uteoppholdsarealet (f\_UTE) vil være attraktivt å bruke og oppholde seg i for alle som ønsker. Det vil tilpasses så det kunne sett ut som en del av et hageanlegg tilknyttet gårdstunet.

### **6.10 TRAFIKKFORHOLD**

Planforslaget vil skape noe mer biltrafikk til og fra området. Totalt 70 ÅDT, en beskjeden økning.

Nytt tilrettelagt krysningspunkt vil gjøre det lettere for myke trafikanter å krysse Presthusvegen.

Fremtidig ÅDT fra planområdet er beregnet. Ifølge SSB bor det i snitt 1,98 personer per husholdning i Trondheim kommune. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2022, utført av Statens vegvesen, er lagt til grunn. Denne viser at hver person i Trondheim i snitt har 2,61 turer hver dag. Bilførerandelen er på 50 %. Samlet gir dette en estimert økning i ÅDT på ca. 70.

### **6.11 BARNES INTERESSER**

Barns interesser er ivaretatt på en god måte. Boliggaten skal ha begrenset biltrafikk, som gjør gaten til et område for lek og opphold. Her er det også blikkontakt og kort avstand mellom boligene og gaten. Uteområdene vil opparbeides til felles lek og opphold for barn og voksne i alle aldre.

## 6.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planen legger opp til en ramme på 27 boenheter. Etter beregningsregler kan vi regne med at det blir 1 antall flere barn per alderstrinn i skolen, og 1 antall flere barn med behov for barnehageplass.

Utrekningen ser slik ut:

Planforslaget legger opp til boliger. Det må derfor tas høyde for at det kan bli flere barn som trenger skole- og barnehageplass. Utrekning av forventet økning viser at det forventes en økning på 2 barn per alderstrinn i skole, og ca. 1 barn per alderstrinn i barnehage. Dette er en beskjeden økning.

Utrekningen er foretatt slik:

100 nye boenheter generer 6.5 barn pr alderstrinn

80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass

Dette gir:

$27 \text{ boenheter} \times 6,5 / 100 = 1,75$  barn per alderstrinn trenger skoleplass

$1,75 \times 0,8 = \text{ca. } 1,4$  barn per alderstrinn trenger barnehageplass

Ifølge kommunen er det god kapasitet på barneskolen, Ranheim skole. Ungdomsskolene Charlottenlund og Markaplassen har per nå ikke kapasitet til flere elever. Det er en forutsetning at Granåsen ungdomsskole ferdigstilles. Det stilles rekkefølgekrav i bestemmelsene om dokumentasjon på tilfredsstillende skolekapasitet.

## 6.13 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet vil gjøres mer universelt utformet enn det er i dag. Det er krevende å justere helning på enkelte strekninger fra 9 % til å innfri universell utforming om minst 6,66 %. Adkomst fra Presthusvegen til lekeplassen vil ha tilfredsstillende stigningsforhold. Det vil ordnes gateløp internt i boligkaien på planområdet.

Adkomst til dagens kollektivholdeplass og skole er brattere enn kravet om universell utforming. Turvegen langs Presthusvegen, ned til Overvik B1 Sør, vil ikke være opplyst. Dette er midlertidige løsninger, frem til resten av områdeplanen blir ferdig regulert og utbygd. I den nye bydelen Overvik vil det være gode gangforbindelser med tilfredsstillende stigning til ny kollektivholdeplass i reguleringsplan B3-B9, og øvrig infrastruktur langs Kochhaugveien. Det vil også være gateløp langs alle nye gater og vegger.

## 6.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Tiltak fra Miljøprogram for Overvik B6 Sør gjør at bebyggelsen vil utnytte energien mer effektivt enn kravene i byggeteknisk forskrift. Det forventes ikke høyere energiforbruk enn i lignende boligområder.

## 6.15 ROS

Risiko og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) foreslår tiltak for å forebygge de 7 identifiserte sårbarhetene for planområdet. Disse tiltakene har positive konsekvenser for beboerne og området rundt. Dette gjelder både de permanente og de midlertidige løsningene som er foreslått. Tiltaket fremstår som lite risikabelt og sårbart.

#### 6.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget fører til at landbruksarealene omdisponeres. Det vil ikke kunne drives landbruk på de arealene lenger. Som et kompensierende tiltak er det stilt krav i bestemmelsene om matjordsplan, og at matjorda gjenbrukes til jordbruksformål i nærområdet. Denne skal følge første søknad om tiltak for veger eller bebyggelse. Planområdet ligger nært til boligbebyggelse på gårdstunet, ikke driftsbygninger. Det vil ikke være kilde til utfordringer mellom drift og boligene innenfor planområdet.

#### 6.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er god kapasitet til å ta imot økt tilførsel på vann- og avløpsnettet. Dette gjelder både midlertidig løsning med påkobling til kum i Brattvollvegen, og permanent løsning med påkobling i nye ledninger i ny Presthusvegen.

Det er ikke bekreftet fra netteier at det er nok kapasitet på eksisterende trafo til å ta imot ny utbygging. Det er tillatt å plassere eventuell ny trafo innenfor planområdet.

#### 6.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget vil medføre behov for plasser i skole og barnehage, og flere brukere av offentlige fellesarealer. Utbyggingen krever ikke ny investering. Utover dette har ikke forslaget økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### 6.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget vil gi flere mulige kunder for lokalt næringsliv på Ranheim. Dette er positivt.

#### 6.20 INTERESSEMOTSETNINGER

I planprosessen har hensynene til bygging på matjord, nærhet til Overvik gård som kulturminne, trafiksikkerhet, nullvekstmålet i personbiltrafikk, høy utnyttelse og behovet for flere boliger i bynære områder blitt vektet. Planforslaget er et resultat av vektingen av hensynene, hvor det er gjort grep for å imøtekomme hensynene i så stor utstrekning som mulig.

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

Planforslaget ivaretar klima og det ytre miljø på en god måte. Naturfarer er godt ivaretatt, og det er fastlagt miljøambisjoner utover miljøkravene i byggeteknisk forskrift.

#### 6.22 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget er et resultat av avveininger mellom de ulike interessene. Det har ikke vært mulig å innfri alle interesser til det fulle. Forslaget har vektlagt hensyn til høy tetthet, samtidig som det er gjort noen grep for å hensynta den kulturhistoriske betydningen Overvik gård har for området.

## 7 VEDLEGG

- 1) Situasjonsplan, terrengsnitt og landskapsplan
- 2) 3D-perspektiver og fjernvirkninger
- 3) Sporingkurver
- 4) Geoteknisk notat
- 5) Overordnet VA-plan og notat
- 6) Støyutredning
- 7) Miljøprogram
- 8) Sammendrag av merknader med svar
- 9) Alle merknader, komplett