

Trondheim kommune
v/ Byplankontoret

Vår saksbehandler:	Vår ref:	Deres ref:	Dato:
EDH	22-0253	R20230009	13.03.2024

BEHANDLING AV PLANFORSLAG OVERVIK B6 SØR

I forbindelse med detaljregulering av delfelt B6 Sør i Overvik Områdeplan, heretter omtalt som planforslaget, er hensynet til kulturminner vurdert grundig. Prosessen har pågått siden våren 2022, hvor det har vært kartlegging av kulturverdier og møter med byantikvaren i Trondheim. Planforslaget, slik det opprinnelig ble presentert, har blitt justert for å imøtekomme kulturhistoriske interesser fra myndighetene.

SAMMENDRAG

I korte trekk ivaretar planforslaget følgende hensyn:

- Planforslaget ivaretar det historiske hageanlegget tilknyttet Overvik Hovedgård
- Planforslaget ivaretar askealléen langs adkomstvegen til Overvik Hovedgård
- Planforslaget ivaretar siktlinje mellom Overvik Hovedgård og Ranheim kirke
- Planforslaget tillater boliger rundt gårdstunet, i henhold til formål og bestemmelser til områdeplanen for Overvik og kommuneplanens arealdel for Trondheim kommune
- Planforslaget gjelder eiendom gnr/bnr 20/116, og ikke gårdstunet eiendom gnr/bnr 20/1.

EKSISTERENDE SITUASJON

I planbeskrivelsen for områdeplanen for Overvik, vedtatt 23.05.2018, er den kulturhistoriske verdien og formålet rundt gårdstunet beskrevet. På side 12 står det:

Gårdstunet på Overvik reguleres med sone med særlig hensyn, bevaringssone kulturmiljø. Driftsbygningene kan bruksendres til boliger. Det tillates også nye boliger innenfor området. Det er krav i bestemmelsene som sikrer at byantikvaren får forelagt alle søknadspliktige tiltak.

Videre på side 16 og 17 er første ledd av bestemmelse 8.1.2 og hensikten bak bestemmelsen gjengitt:

Hensynssone, bevaringssone kulturmiljø, H570-1. Hensikten med hensynssonen er bevaring av tunformen og allé i tilknytning til gårdsanlegget på Overvik. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for verneinteressene skal forelegges antikvarisk fagkyndig rådgiver (byantikvaren) til uttalelse.

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 1: FLYFOTO FRA 1964 (NORGE I BILDER).



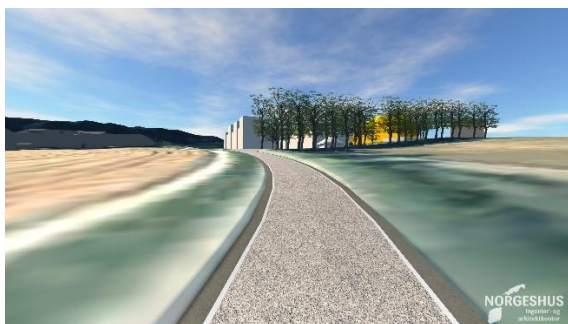
FIGUR 2 FLYFOTO 2022, (NORGE I BILDER).

KONSEKVENSER

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.



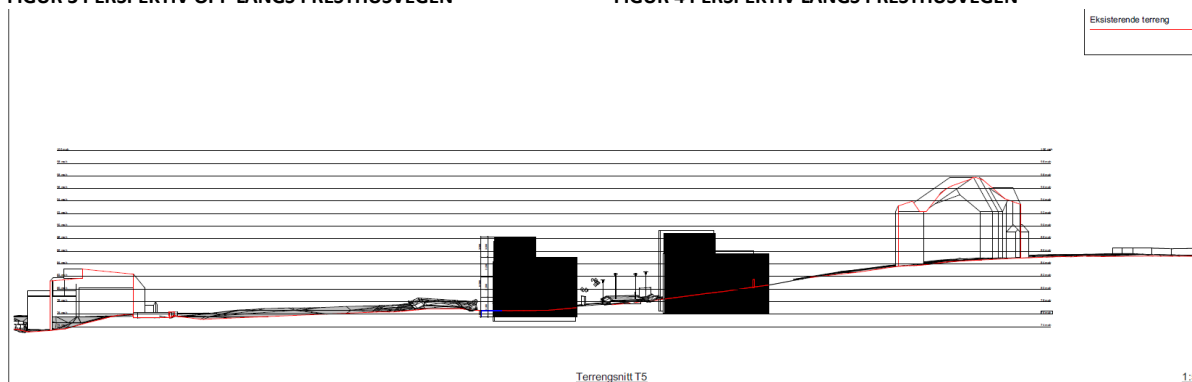
Hensynssonen for bevaring kulturmiljø fra områdeplanen er innskrenket i planforslaget. Dette da ny bebyggelse er småhus, og kan tillates nærmere gårdstunet, uten at det har innvirkning på gårdstunets betydning i landskapet. Store deler av området hvor det historiske hageanlegget lå, vist i flybilde fra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



FIGUR 3 PERSPEKTIV OPP LANGS PRESTHUSVEGEN



FIGUR 4 PERSPEKTIV LANGS PRESTHUSVEGEN



FIGUR 5 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.

LANDBRUK OG NATUR

Vi er kjent med at Statsforvalteren har varslet innsigelse mot å omgjøre B10, B11, KBA1, 2 og 3 fra boligområde til LNF i ny kommuneplanens arealdel for Trondheim 2022-2034, hvis områdene ikke har opprettet driftsenhet ihht jordlova.

Denne eiendommen 20/116 har ikke vært og er ikke berørt av spørsmålet om potensiell driftsenhet for B10, B11, KBA1, 2 og 3, da den hverken er «på same eigerhand», eller «har forutsetninger for å reknast som ei driftseining» i jordlovens forstand.

KONKLUSJON

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. Hele området innenfor hensynssonen er avsatt til boligformål i plankart med bestemmelser. Det har alltid vært intensjonen at det kan bygges boliger innenfor hensynssonen. Bestemmelsene om byantikvars tilbakemelding utelukker ikke at det kan bygges boliger innenfor hensynssonen. Den setter bestemmelse om at dialog og avklaring er nødvendig før godkjent tiltak.

Vi ber derfor at planforslag sendes på høring slik den foreligger, siden den er i tråd med både områdeplanens bestemmelser og KPA.

Hvis noen ønsker utfyllende informasjon, eller befaring, vennligst ta kontakt med arealplanlegger Espen Daaland Holmli på tlf. 92839953 eller e-post espen.daaland.holmli@norgeshus.no.