

Saksframlegg

Detaljregulering av Overvik B6 sør, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: (22/14984)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å ikke legge forslag til detaljregulering av Overvik B6 Sør ut til offentlig ettersyn og på høring. Dette fordi planforslaget er negativt for bevaring av historisk kulturmiljø og antikvariske verdier, og må endres betydelig før det kan legges til offentlig ettersyn og på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norgeshus AS datert 23.02.2024, sist endret 13.03.2024, i bestemmelser sist endret 14.03.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 13.03.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §12-11.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

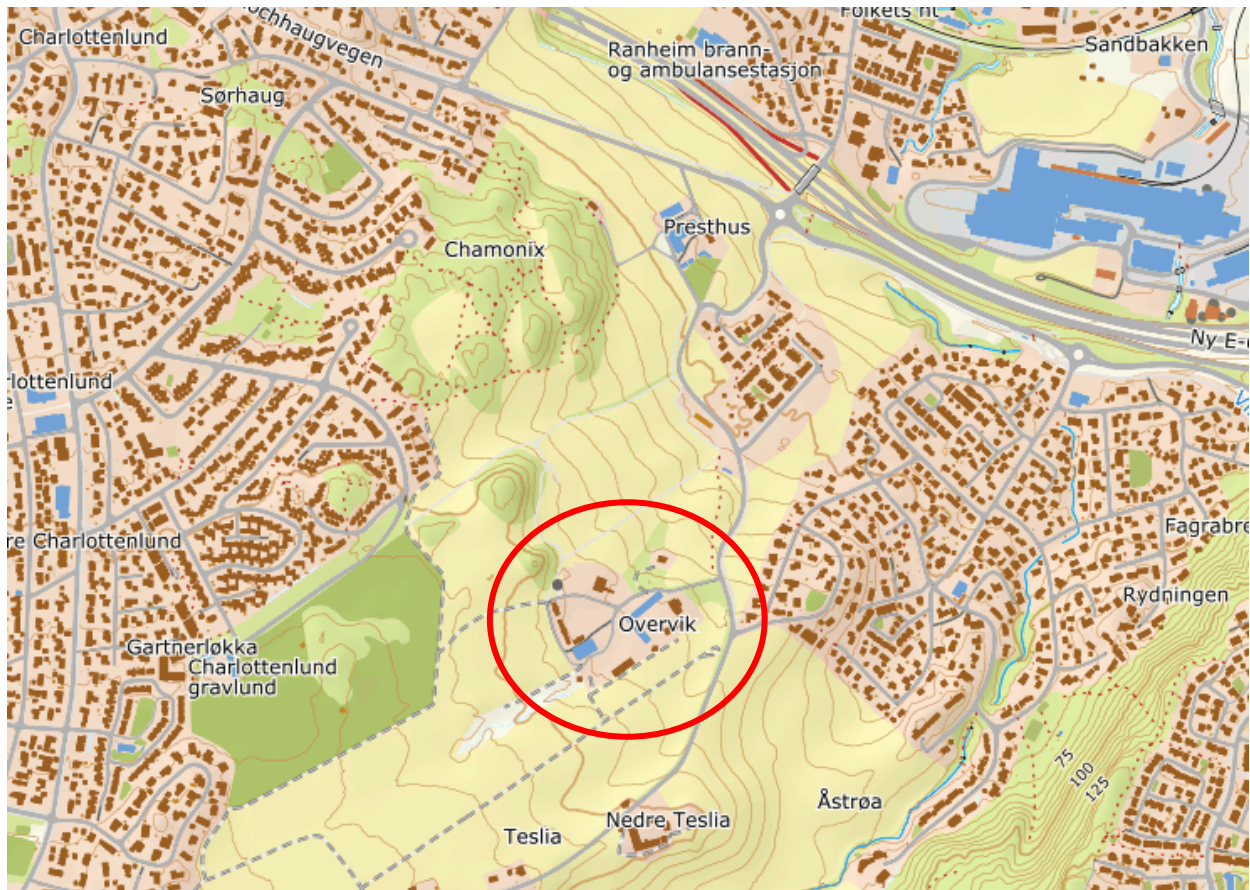
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Norgeshus AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Selmer Holding AS.

Komplett planforslag forelå 05.12.2023.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet Overvik B6 Sør ligger i Trondheim kommune, i utkanten av Olderdalen boligområde, langs Presthusvegen, og like sørøst for Overvik gård. Området rundt gården er vist som hensynssone, bevaring kulturmiljø i områdeplanen for Overvik, r20150024. Planområdet ligger mellom etablerte boligområder på Jakobsli og Olderdalen, og er om lag 17 daa stort.

Planområdet omfatter deler av det verneverdige tunet til Overvik gård, alléen og grøntarealet mot nordøst, og ubebygde areal som tidligere var dyrkamark, mellom tunet og veien mot sørøst. Planforslaget legger opp til å anlegge boliger på arealet mot sørøst mellom tunet og veien, og i deler av grøntarealet mot nordøst. Det er foreslått 27 nye boenheter på 2-3 etasjer, i form av småhusbebyggelse i en tett-lav struktur med parkeringskjeller under bebyggelsen.



Kartutsnitt markert med plassering av Overvik gård

I gjeldende Områdeplan for Overvik, r20150024, vedtatt 25.4.2019, er planområdet avsatt til boligformål. Politisk vedtak 28.04.2021 om å tilbakeføre en stor del av Overvik området til LNFR, påvirker ikke regulering av B6 sør.



Illustrasjonsplan med utnyttelse fra planbeskrivelse områdeplan. Gården ringet inn med rødt.

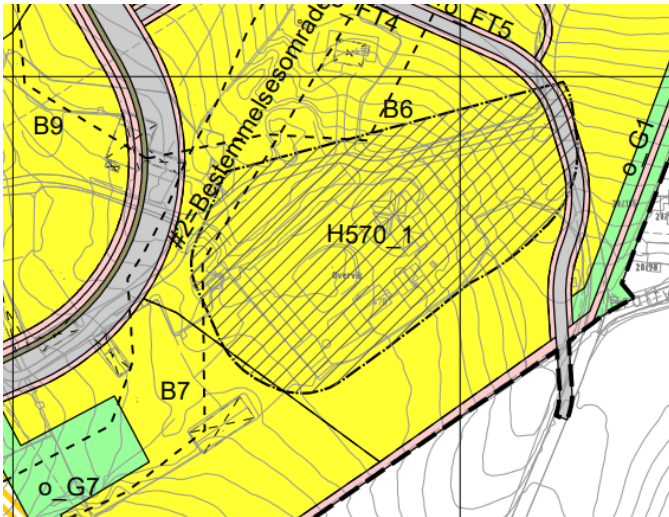


Overvik gård med allé og hageanlegg

Vurdering

Kulturhistorisk miljø

Det er uenighet mellom forslagsstiller og Kommunedirektøren om hvordan grepet i planforslaget ivaretar kulturmiljøet og antikvariske verdier rundt Overvik gård.

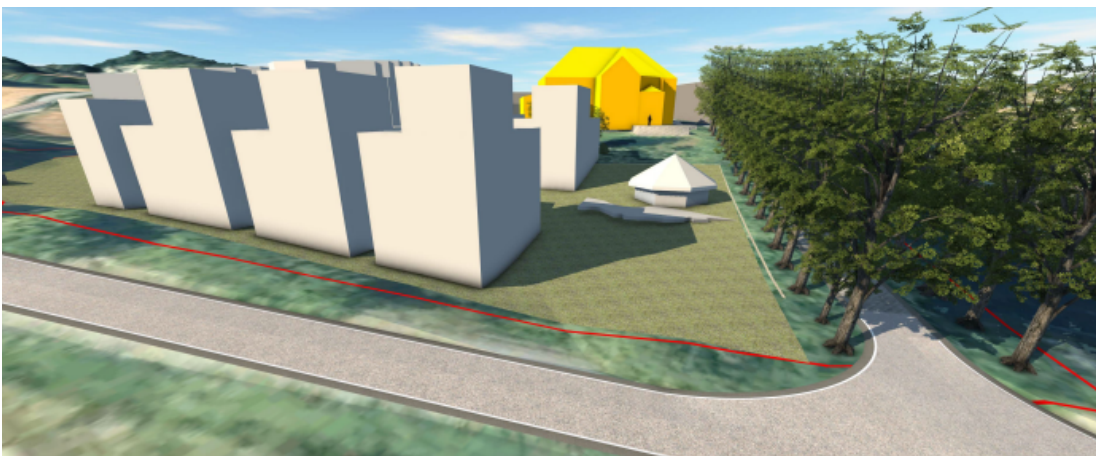


Hensynssone antikvarisk verdi i områdeplanen



Forslag til plankart med en innskrenkning av hensynssonen til kun å gjelde alleen.

Kommunedirektørens primære anbefaling er at det ikke bør bygges nye boliger i planområdet, av hensyn til det kulturhistoriske miljøet og tunets synlighet og betydning i landskapet og parken. En mulig tilnærming likevel kan være å bygge utenfor hensynssonen fra områdeplanen, og holde arealet foran hovedbygningen, også mot sørøst, ubebygd. Dette vil ivareta et nødvendig minimum av åpenhet inn mot bygningene i tunet.



Illustrasjon som viser hvordan hovedbygningen på Overvik gård bygges inn.

Kommunedirektøren og byantikvaren har gitt tydelig uttrykk for at det ikke bør bygges innenfor hensynssonen, og sterkt frarådet å bygge inn det verneverdige tunet og hovedbygningen på gården.

Mot sør/sørøst gir hensynssonen et minimum av buffer for tunets bygninger, og mot øst/nordøst skal hensynssonen ivareta alléen og det åpne grønne preget foran hovedhuset, et areal som har vært parkmessig anlagt. Se skisse med markering fra byantikvaren (grå strek).



Planforslag markert av byantikvaren med grå strek

Etter dialog med byantikvaren er det kun gjort små justeringer for å tilpasse planforslaget til de antikvariske verdiene. Kommunedirektøren mener at planforslaget fremdeles ikke ivaretar de anbefalinger som er gitt angående minimum areal som må bevares ubebygget. Åpenheten i landskapet er nødvendig for å bevare hovedhusets identitet og viktighet som landemerke. Selv med høydeforskjeller i landskapet vil en ny boligbebyggelse sørøst for hovedhuset være ødeleggende for gårdens historiske synlighet.

Nullvekstmål og klima

På grunn av planområdet lokasjon et godt stykke fra sentrum, og ca. 850 meter til nærmeste busstopp, vurderes privatbil å bli det foretrukne fremkomstmidlet. Utbygging av boliger vil dermed bidra negativt til nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Planforslaget legger opp til at det skal etableres maksimalt 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet og i parkeringsanlegget skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil. Bilparkering skal løses i kjeller, noe som vil ha en negativ påvirkning på klimaavtrykket med tanke på massebalanse og materialbruk. Kommunedirektøren mener det bør vurderes om denne kan løses samlet på bakkeplan eller i parkeringshus felles for flere boligfelt.

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

Skolekapasitet

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.

Renovasjonsløsning

Forslagstiller ønsker å etablere midlertidig renovasjonsløsning frem til avfallsug er etablert i forbindelse med utbygging av områdene B3-B9. I vedtatt områdeplan stilles det krav om stasjonært avfallssuganlegg på Overvik. Det foreligger et politisk vedtak som tillater at felt B1, B2 og B10 på Overvik kan bygges ut med midlertidig renovasjonsløsninger. For andre felt gjelder rekkefølgekravet om stasjonært avfallssuganlegg i områdeplanen, og Kommunedirektøren mener derfor at dette må følges dersom det skal arbeides videre med denne planen.

Medvirkning

Det ble varslet oppstart 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.

Det kom inn til sammen sju merknader fra offentlige parter og naboer. Merknadene gjelder i hovedsak kulturhistoriske hensyn, trafikkforhold, parkering, landbruk og jordressurser. Spesielt har både naboer og fylkeskommunen gitt innspill angående de antikvariske verdiene i planområdet. Dette innebærer blant annet gårdens viktighet som landemerke og utforming i landskapet, og at det ikke bygges innenfor hensynssonen.

Statsforvalteren og naboen har også kommet med merknader for planens konsekvenser for natur og klima. Mattilsynet har kommet med merknad angående drikkevann og flytting av matjord. Oppsummering av merknadene med kommentar fra forslagsstiller vedlegges planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke noe som tyder på at planen vil ha vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren finner at planforslaget er negativt for viktige historisk kulturmiljø og antikvariske verdier. Det anbefales derfor at planforslaget avvises og ikke legges ut til offentlig ettersyn og på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 25.03.2024

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
Byplansjef

Ingvild Kvikne
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

(Vedleggene nummereres fortløpende. Pass på at vedleggene har minimal størrelse)

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Innkømne merknader ved oppstart
- Vedlegg 3: Reguleringskart
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Brev angående behandling av planforslag

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring

- Vedlegg 6: ROS- analyse
- Vedlegg 7: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: VA- utredning