

Saksframlegg

Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 14/59342

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av felt B1 på Overvik ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Asplan Viak, datert 9.11.2017, sist endret 11.1.2018, i bestemmelser sist endret 15.2.2018, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 15.2.2018.

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

Saken gjelder

Planforslag utarbeidet av Overvik Utvikling AS i samarbeid med Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller TOBB Overvik 1 AS. Saksframstillingen er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Det er i planforslaget lagt til rette for 80 – 90 familieboliger i to til tre etasjes rekkehus og leilighetsbygg på fire etasjer. Parkering plasseres under bakken.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planprogram for områderegulering av Overvik ble fastsatt av Bygningsrådet 1.9.2015, sak 121/15.

Forslag til områdeplan for Overvik er sendt til offentlig ettersyn og lagt ut på høring i perioden 13.5.2016 til 25.6.2016, etterfulgt av begrenset høring i november 2016.

Forslag til områdeplan for Overvik ble sendt bygningsrådet i september 2017. I møte 19.9.2017 utsatte bygningsrådet behandling av områdeplanen, sak 156/17, til byutredning for Trondheim foreligger. Bygningsrådet vedtok følgende:

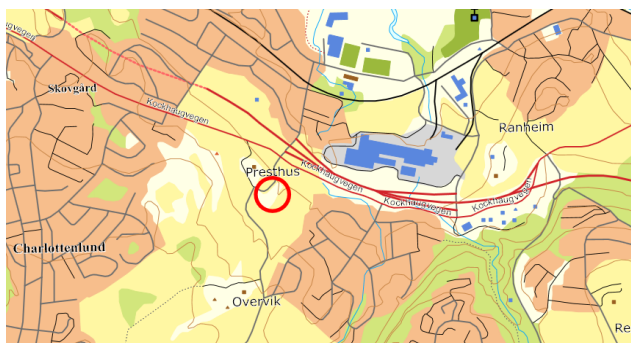
- 1. Bygningsrådet understreker at nullvekstmålet ligger fast. Veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Bygningsrådet ber derfor om det ved alle reguleringsplaner innarbeides et fast punkt med etterprøvbare kriterier om hvordan de bidrar til at dette nås.*
- 2. Bygningsrådet vedtar at forslag til områderegulering av Overvik utsettes og fremlegges samtidig med byutredningen.*
- 3. Bygningsrådet ber rådmannen å starte behandling av detaljplanlegging av utbyggingsfelt merket B1 og B2 på forslag til plankart for områdeplan for Overvik, med forutsetning om at utbygging av disse ikke innvirker negativt på fremkommelighet for MetroBuss og kollektivtrafikken eller på annen måte innvirker negativt på å ivareta nullvekstmålet.*
- 4. Bygningsrådet viser til at plassering av skoletomt ikke er endelig stadfestet og*

Trondheim kommune

forutsetter at det ikke foretas utbygging som er til hinder for etablering av ny Jakobsli skole.

Hovedutfordringer i planen

De største utfordringene med planen er kravet til nullvekstmålet. Planområdet ligger om lag 7 km fra Trondheim sentrum. Det er også en utfordring å behandle en detaljplan uten en vedtatt områdeplan.



Områdets plassering i østbyen

0 – vekstmålet

Det er gjort en analyse for planområdet, basert på verktøy rådmannen er i ferd med å utvikle og som skal brukes til å vurdere hvordan planer bidrar til nullvekstmålet. Analysen viser at framtidige beboere på Overvik B1 ofte vil velge bil fremfor grønne reisemiddel på grunn av avstander og reisetid til aktuelle reisemål, reisemønsteret i området og topografi. De vil ha mulighet til å velge grønne reisemiddel som alternativ. Behovet for overordnede tiltak for å redusere bilbruk, vil generelt bli større for å oppnå nullvekstmålet ved bygging av boliger i B1 på Overvik.

I forslag til områdeplan for Overvik er det lagt inn flere tiltak for å oppnå 0-vekstmålet. I første utbyggingsfelt B1 er det også bestemt flere tiltak som kan støtte under 0-vekstmålet:

- Universell utforming av gang- og sykkelveger til bussholdeplass.
- Maksimalkrav på parkering i stedet for minimumskrav.
- Det blir begrenset direkte tilgang til p-kjeller fra noen av boligene.
- Krav om fire sykkelplasser per bolig, og tilrettelegging for transportsykler.

Skolekapasitet

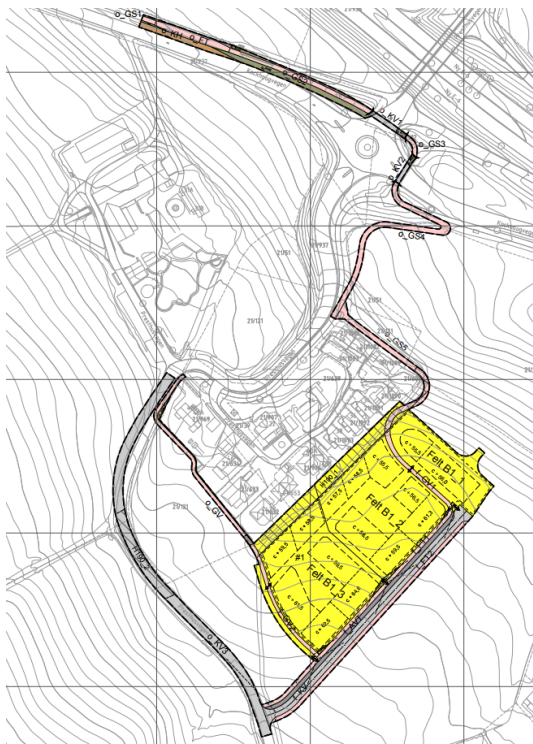
Inntil Jakobsli skole er bygd, avhenger skolekapasitet på tiltak som må gjøres på Ranheim skole. I orienteringssak i formannskapet 27.6.2017 konkluderes det med at Jakobsli skolekrets kan ha elevplass nok frem til ca 2023, og vil tåle noe boligutbygging innenfor Overvikområdet.

Trafikk

Planforslaget legger opp til midlertidig adkomst til B1, via eksisterende Presthusveg. I forslag til områdeplan for Overvik er to alternativer for plassering av hovedveg gjennom Overvik utredet. Detaljregulering av B1 er ikke direkte berørt av noen av vegalternativene. Det stilles rekkefølgekrav om at vestvendte ramper på E6 skal være bygd før det kan gis brukstillatelse på første bolig innenfor B1.

Barna som blir bosatt på B1 vil få en trafiksikker skoleveg til Ranheim, både i en midlertidig og fremtidig situasjon.

Trondheim kommune



Plankart



Illustrasjonsplan

Utnyttelse og solforhold

På illustrasjonsplan er vist 84 boenheter som gir grunnlag for om lag 6,3 boliger per daa. Det planlegges lavest bebyggelse mot eksisterende boligbebyggelse på Presthus.

Bebyggelse er utformet for å gi gode solforhold på uterom. Sol- og skyggestudier viser solforhold på tidspunktene 21. mars kl. 15:00 og 23. juni kl. 18:00, i henhold til kommunens uteromsnorm.



Solforhold 23. juni kl. 18



Solforhold 21. mars kl. 15

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området vist som boligbebyggelse. Boligformålet åpner også for annen bruk som et mindre innslag av sørvis og lokalbutikk. Utbygging vil kunne medbringe press på skolesituasjonen innenfor skolekrets Jakobsli. Det forventes at ny Jakobsli skole vil stå ferdigbygd 2020 -2023. Barna vil da få sin nye skole, men må midlertidig bruke tilbud på Ranheim.

Eksisterende Presthusvegen er ikke vurdert trafiksikker for buss. Det er i planen sikret gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplass i Kockhaugvegen, og til barnehage på Presthus. Planområdet omkranses av jordbruksområde, men det vil bli lett å komme seg til rekreasjonsområdet Chamonix via eksisterende stier.

Etablering av vestvendte ramper på E6 vil medføre at en større andel eksisterende og ny trafikk inn mot Skovgårdskrysset vil bli redusert.

Fornytt infrastruktur i Olderdalen vil få noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Kommunen vil også få økte utgifter i form av økt drift på Presthusvegen, og offentlige gang- og sykkelveger.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 19.2.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: ROS- analyse
- Vedlegg 5: Støyrapport
- Vedlegg 6: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 7: Trafikkvurdering
- Vedlegg 8: VA- utredning
- Vedlegg 9: VA-plan
- Vedlegg 10: Notat renovasjon
- Vedlegg 11: Miljøprogram