

## Saksframlegg

### Detaljregulering av Overvik felt B1 sør, r20190039 sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 20/137-6

#### Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Overvik felt B1 sør som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak senest datert 26.11.2019, med bestemmelser senest datert 18.2.2020 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 18.2.2020.

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

#### Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Selmer Holding AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Overvik Utvikling AS. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikt med planen er å legge til rette for omtrent 50 boenheter fordelt på to leilighetsbygg. Planområdet er en utvidelse av vedtatt detaljregulering for B1 på Overvik. En del av premissene i den planen gjelder også for B1 sør.

#### Tidligere vedtak og planpremisser

Områdeplan for Overvik ble første gang vedtatt av bystyret i møte 21.6.2018, sak 108/18, med flere uløste innsigelser. Nytt vedtak ble fattet i bystyret 25.4.2019 etter at innsigelsene var løst og planen endret iht. det. Forslag til detaljregulering av B1 ble vedtatt i bystyret 4.10.2018, sak: 166/18.

#### Hovedutfordringer i planen

Den største utfordringen med planen er kravet til nullvekstmålet. Planområdet ligger omlag 7 km fra Trondheim sentrum.

#### Nullvekstmålet

Det er gjort en analyse for planområdet for å vurdere hvordan planen bidrar til nullvekstmålet.



Områdets plassering i østbyen

Analysen viser at framtidige beboere på Overvik B1 sør ofte vil velge bil fremfor grønne reisemiddel på grunn av avstander og reisetid til aktuelle reisemål, reisemønsteret i området og topografi. Behovet for overordnede tiltak for å redusere bilbruk vil generelt bli større for å oppnå nullvekstmålet ved bygging av boliger i B1 sør på Overvik.

## Trondheim kommune

I områdeplan for Overvik er det lagt inn flere tiltak for å oppnå nullvekstmålet, men disse vil ikke alle være på plass for B1 sør, hvis det bygges først der.

I B1 sør er det flere tiltak som kan støtte under nullvekstmålet:

- Universell utforming av gang- og sykkelveger til bussholdeplass.
- Maksimalkrav på parkering i stedet for minimumskrav.
- 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, som i dag går på Ranheim skole, kan ha elevplass nok frem til ca 2023, og at det tåles noe boligutbygging i Overvikområdet.

## Trafikk

Planforslaget legger opp til midlertidig atkomst til B1 sør, via eksisterende Presthusvegen, inntil hovedveg gjennom Overvik bygges i henhold til vedtatt områdeplan.

Det stilles rekkefølgekrav om at vestvendte ramper på E6, og sikker kryssing av E6 for gående og syklende, skal være bygd før brukstillatelse til første bolig innenfor B1 sør kan gis.

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



Forslag til plankart



Illustrasjonsplan

## Utnyttelse og solforhold

På illustrasjonsplan er vist 50 boenheter som gir grunnlag for om lag 10 boliger per daa. Det planlegges nedtrapping av bebyggelsen mot eksisterende boligbebyggelse på Presthus og mot bebyggelsen innenfor B1.

Bebyggelsen er utformet for å gi gode solforhold på uterom. Det er i planbeskrivelsen illustrert

## Trondheim kommune

solforhold på flere tidspunkt. De viser at det vil bli skygge på nabotomt ved Presthusvegen 42 i mars mellom kl. 13 og 17, men utenom det blir Presthusvegen 42 ikke skyggelagt av planlagt bebyggelse. Planlagte boliger innenfor felt B1 r20150043, blir delvis skyggelagt på nøkkeltidspunkt 23. juni og 21. mars, men foreslått bebyggelse vil ikke skyggelegge fellesuterom innenfor B1 r20150043.



Solforhold 23. juni kl. 18:00



Solforhold 21. mars kl. 15:00

### Innspill til planforslaget

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet er tatt med i videre utarbeidelse av planen. Ved høring og offentlig ettersyn kom innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag angående støykrav, parkering og i at i ROS-analysen mangler vurdering av styrtregn og tydeligere krav til håndtering av overvann. Innspillene er kommentert i planbeskrivelsen og endringer gjort i planen i tråd med faglige råd fra Fylkesmannen i Trøndelag.

### Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er tilstrekkelig utredet og utformet. I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området vist som boligbebyggelse. Boligformålet åpner også for annen bruk som et mindre innslag av service og lokalbutikk.

Utbygging vil kunne gi press på skolesituasjonen inntil forventet bygging av ny Jakobsli skole. Barna på Overvik vil da få sin nye skole, men de må midlertidig bruke Ranheim skole.

Eksisterende Presthusvegen kan brukes som midlertidig atkomstveg til området. Veggen er ikke vurdert trafiksikker for buss. Det er i planen sikret gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplass i Kockhaugvegen. Planområdet omkranses av jordbruksområder, 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.

## Trondheim kommune

Eksisterende vannledning må ikke flyttes som konsekvens av utbygging på B1 sør, men vil bli flyttet i forbindelse med senere regulering av boligfeltene lenger i sør. Ny infrastruktur vil derfor ikke gi økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune ved detaljregulering av B1 sør.

### Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Kommunedirektøren i Trondheim, 16.3.2020

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Ragna Fagerli  
Byplansjef

Pall Tomasson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser