



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

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.2.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

Innledning

Planområdet omfatter felt B1 på forslag til plankart for områdeplan for Overvik. Planområdet ligger nord i forslag til områdeplanen, mellom Kochaugvegen, småhusboliger ved Presthus gård og Olderdalen.

Planforslaget er utarbeidet av Overvik Utvikling AS i samarbeid med Asplan Viak AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller TOBB Overvik 1 AS.

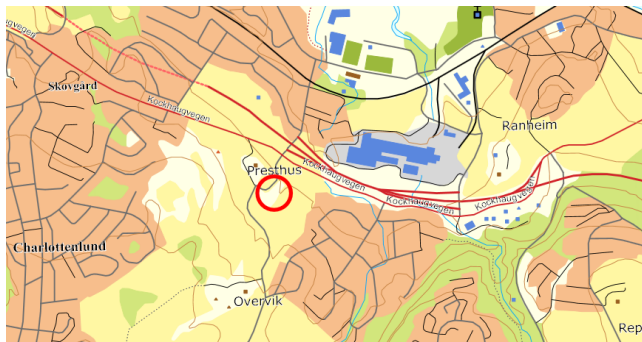
Hensikten med planen

Hensikt med planen er å legge til rette for 80 - 90 familieboliger i en tett/lav struktur.

Bygningsrådet vedtok 19.9.2017, i sak 156/17, 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 forutsetter at det ikke foretas utbygging som er til hinder for etablering av ny Jakobsli skole.

De største utfordringene med planen, er kravet til nullvekstmålet. Det er også en utfordring å behandle en detaljplan uten en vedtatt områdeplan.



Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Oversiktsplan som viser plassering av B1 på Overvik

Planstatus

Overvik er avsatt til boligområde i Kommuneplanens arealdel. Det jobbes med en områdeplan for hele Overvik.

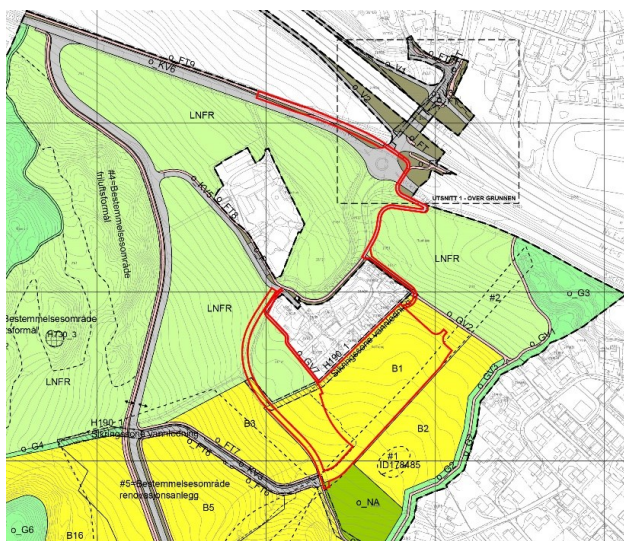
Gjeldende reguleringsplaner

Det meste av eiendommen er regulert til ord- og skogbruk i reguleringsplan r0399 «Overvik, gnr 20/1, Jakobsli», vedtatt 4.5.2000. Øvrige deler av eiendommen omfattes av plan r0076 og r0076ab. Noen deler av planområdet er uregulert.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, dagens bruk og tilgrensende planer

Planområdet ligger i Østbyen bydel ca. 7 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet utgjør i dag jordbruksarealer og ligger inntil småhusbebyggelse på Presthus i nordvest.



Utsnitt fra forslag til områdeplan. Felt B1 som nå detaljplanlegges markert med rødt.



Utsnitt av tilgrensende planer. Presthus vegen og overgang og ramper på E6

Planområdet er ca. 19,4 daa.

Planområdet ligger i all hovedsak innenfor eiendommen 20/108 hvor hjemmelshaver er TOBB Overvik 1 AS. For øvrig omfattes planområdet av følgende eiendommer: 20/105, 21/1, 21/121, 21/51, 21/58, 21/936, 21/937 og 21/382, 20/104.

Stedets karakter

Planområdet skråner mot nordøst. Nord for planområdet ligger et jordbruksområde som skråer relativt bratt. Presthusvegen avgrenser planområdet mot sørvest. Det er godt utsyn mot fjorden, og gode solforhold på planområdet.

Lokalklima

Dominerende vindretninger på Overvik i vinterhalvåret er fra sør og sør/sørøst. I sommerhalvåret er hovedvindretningen fra sørlig og vestlig sektor.

Naturverdier, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er en del av et kulturhistorisk landskap av gammel opprinnelse. I landskapsrommet rundt felt B1 ligger gårdene Presthus og Overvik som historiske spor. Det er kjente automatisk fredede kulturminner i grunnen øst for planområdet.

Rekreasjonsverdi og barn og unges interesser

Eiendommen og landbruksområdene rundt består i all hovedsak av dyrkamark, og brukes ikke til rekreasjon. Presthusvegen brukes både av gående og syklende. Det er gruset opp en gangvei fra bebyggelsen øverst i Olderdalen, langs bebyggelsen på Presthus og videre ned til Kockhaugvegen.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst via Presthusvegen, som går fra rundkjøring i Kockhaugvegen i nord 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/Solfæng. Veien videre oppover mot Jonsvannsveien er grusveg.

Det er mulig å krysse Presthusvegen i gangfelt ved Presthus barnehage, og i undergang under Kockhaugvegen. Langs Kockhaugvegen er det ensidig gang-og sykkelveg i begge retninger fra Presthusvegen.



Flyfoto av området med gangstier

Sosial infrastruktur

Felt B1 sogner i dag til Jakobsli barneskole (midlertidig på gamle Ranheim skole) og Markaplassen ungdomsskole. Nærmeste barnehage er på Presthus gård. Ranheim idrettsplass ligger i tilknytning til Ranheim skole ca. 700-800 meter gange fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det er ingen opparbeidet teknisk infrastruktur i området. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Grunnforhold

Grunnen består av 2-4 m tørrskorpe over leire. Det er tynne lag (0,5-1,5 m tykkelse) av antatt siltig sand/grus på varierende dybde mellom 3-5 m og 8-15 m under terreng. Derunder er det kvikkleire til varierende dybde 20-25 m under terreng før det påtreffes et fastere lag av antatt morene over berg.

Planområdet er ikke avmerket på aktsomhetskartet for forurenset grunn.

Miljøforhold

Planområdet er i dag belastet med trafikkstøy fra E6 og Kockhaugvegen. Planområdet ligger med ca 150 m avstand fra E6 og anses derfor ikke å være spesielt belastet med tanke på luftforurensning.

Skolekapasitet

Angående skolekapasitet, inntil Jakobsli skole er bygd, vises det til orienteringssak om skolekapasiteten på Ranheim i Formannskapetets møte 27.6.2017. Der beskrives hvilke tiltak som må til på Ranheim for å klare økning som følge av utbygging av B1 på Overvik. Konklusjonen i saken er at Jakobsli skolekrets kan ha elevplasser nok frem til ca 2023, og vil tåle noe boligutbygging innenfor skolekretsen, herunder Overvikområdet.

Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger og samferdselsformål.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1_1, B1_2 og B1_3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

-Kjørveg (o_KV1-3 og f_KV1)

-Fortau (o_FT og f_FT1 og 2)

-Gangveg/gangareal (o_GV og f_GV1 og 2)

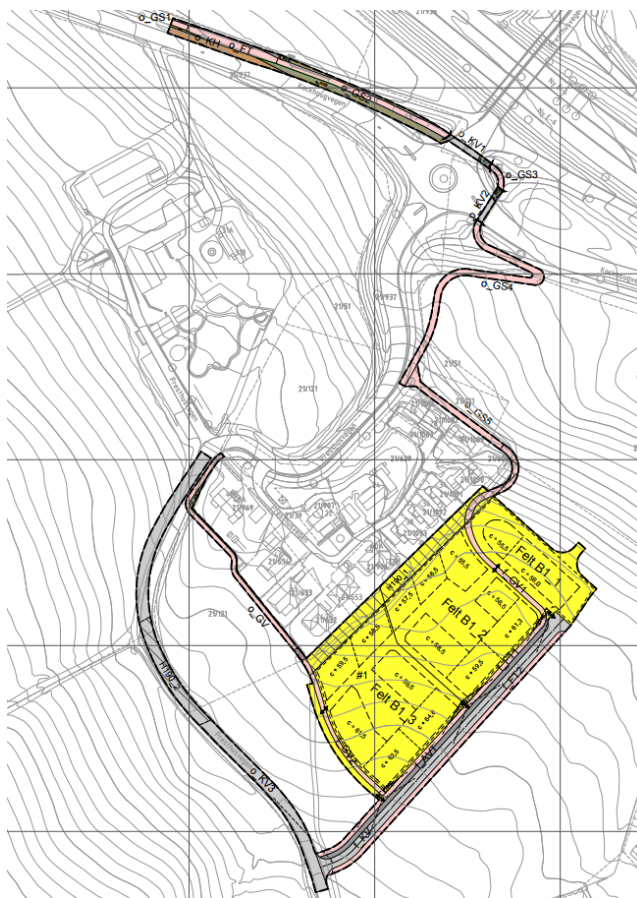
-Gang-/ sykkelveg (o_GS1-5)

-Kollektivholdeplass (o_KH)

-Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT)

-Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

Det tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, med total bruksareal inntil $BRA = 150 \text{ m}^2$, 1. etasje ut mot atkomstveg.



Plankart

Høyder, plassering og utforming

Det planlegges to-tre-etasjes rekkehus og leilighetsbygg på fire etasjer.

Bebyggelsen er tenkt organisert rundt tun, som kan bygges ut over tid. Det stilles i bestemmelsene krav til uterom, parkering og solforhold, som bidrar til gode bokvaliteter og at det ikke bygges for tett.

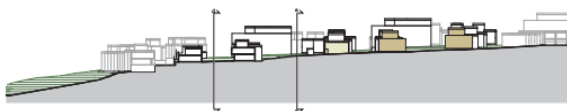
Det legges opp til varierte høyder i hvert tun. Den høyeste bebyggelsen tillates inn mot den interne adkomstvegen, og trappes ned i høyde mot eksisterende bebyggelse i vest og mot nord.



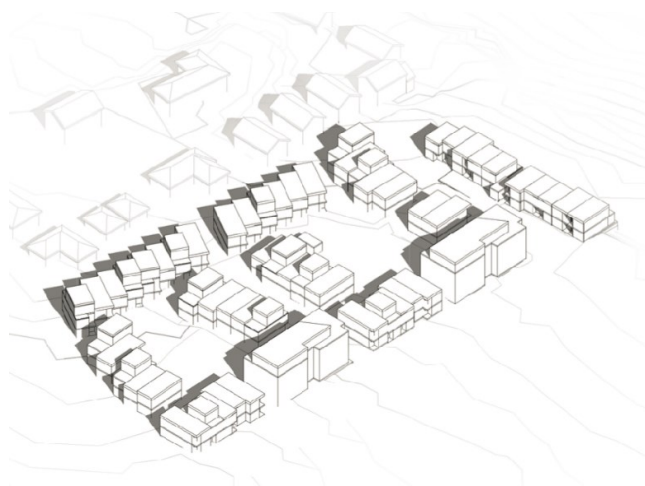
Illustrasjonsplan

Maksimum byggehøyder er oppgitt på plankart.

Fortau, gatetun, gangveger, gang- og sykkelveger og fellesarealer sikrer et nett av gangforbindelser, i og ut av planområdet.



Snitt fra sør til nord



3D illustrasjon av bebyggelsen

Utnyttelse

Planområdet er totalt på ca. 19,4 daa. Areal avsatt til boligformål i KPA utgjør ca. 13,2 daa.

Minimumskrav til tetthet er i bestemmelsene satt til 6 boliger per daa, som gir minimum 80 boliger. Illustrasjonsplan og regnskap viser 84 boliger, med til sammen 9.920 m² BRA. Maks BRA innenfor felt B1 rundes opp til 10 000 m².

I følge retningslinje til KPA så skal 70 m² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse ved beregning av tetthet, uten at det angis om det er netto eller brutto 70 m² BRA som skal brukes ved beregning. I denne planen så legges det til grunn at den gjennomsnittlige nettostørrelsen på boligen er 70 m² og at bruttostørrelsen da blir ca 100m². Erfaringstall fra nye boligområder viser et gjennomsnittlig BRA på ca 90 m² brutto per bolig.

Utnyttelsesregnskap:

	Hele B1	B1_1	B1_2	B1_3
BRA leilighetsbygg	3040	0	1520	1520
antall leiligheter	28	0	14	14
BRA rekkehus	6880	1220	2830	2830
antall rekkehus	56	10	23	23
Totalt antall kvm BRA	9920	1220	4350	4350
Totalt antall boenheter	84	10	37	37

Boligmiljø

Bebyggelsen skal plasseres slik at den skjermer utearealene mot støy fra gate. Boligene som vender ut mot støykilder skal ha tosidig belysning og en fasade mot stille side.

Parkering

Parkering skal skje i kjeller, med noen gjesteplasser langs adkomstvegen. Planforslaget gir åpning for etablering av sammenhengende parkeringskjellere under alle felt avsatt til boligformål og gatetun. Leilighetsbyggene kan få direkte atkomst med heis og trapp. Småhusbebyggelsen vil få trappeoppganger opp til felles uteareal. En parkeringsplan skal følge søknad om tiltak.



Forslag til parkeringskjeller

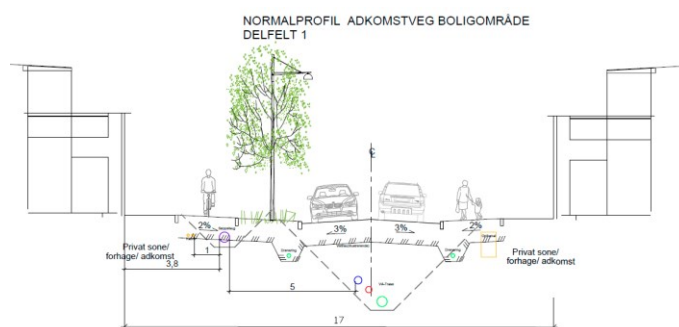
Det settes krav til maksimalt 1,2 bilplasser pr. bolig. Det settes krav til 4 sykkelparkeringsplasser per bolig, hvorav minst halvparten skal være innendørs. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Reguleringsbestemmelsene sikrer tilrettelegging for lading av el-biler, samt arealer for bilkollektivordninger.

Vann og avløp

VA- plan skal godkjennes av Trondheim kommune før første tiltak.

Hovedtrasé for teknisk infrastruktur til B1 er planlagt lagt under adkomstveien.



Prinsipsnitt for VA i adkomstvegen

Det antas å være rikelig dekning av brannvann ved uttak fra DN300 hovedvannledning. Det er behov for å legge om eksisterende hovedvannledning innenfor planområdet. Trondheim kommune skal informeres og gis mulighet for en eventuell omlegging av VL300 på Olderdalen der dagens ledning ligger svært nær bebyggelse. Alle ledninger til kummer som har brannvannsuttak skal være kommunale. Det tillates ikke private ringledninger inn på kommunalt nett.

Felt B1 må ha kapasitet for å lede avløp fra kommende felt oppstrøms B1 som ikke kan ledes inn til Jakobsli. Alt spillvann føres inn på ny avløpsledning i nordvestre hjørne av B1 som kommer parallelt med ny overvannsledning fra gravplassen til Sjøskogbekken.

Det er inngått et samarbeid mellom kommunen, kirkelig fellesråd og Overvik Utvikling AS om en felles overvannstrasé vest for B1. Denne blir klargjort for å ta inn den åpne bekken (flomvegen) sentralt gjennom Overvik senere. Åpne løsninger vil være mer fleksible, og har i tillegg en forsinkende effekt på avrenningen fra feltet.

Elektrisitet

Det går høyspent langs hele Presthusvegen, hvor det vil være mulig for ny bebyggelse å koble seg på. Utbyggingens omfang tilsier behov for en nettstasjon. Nettstasjon er foreslått plassert som del av garasjekjeller i synlig sokkel innenfor B1_2. Det kan i forbindelse med rammesøknad vurderes en annen hensynsmessig plassering av nettstasjon.

Renovasjon

Bebyggelsen skal tilknyttes et sentralt avfallssuganlegg med fellesterminal. Plassering av fellesterminal er bestemt i områdeplan for Overvik. Nedkastpunktene kan legges i rabatt i adkomstvegen og/eller inne i tunene. Eksakt plassering av nedkast for renovasjonssug avklares i byggesak. Eventuelle midlertidige løsninger før avfallssuganlegget er kommet i drift skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune. All infrastruktur innenfor planområdet tilknyttet avfallssuget (rørføringer etc.) skal bygges og gjøres klart for påkobling før brukstillatelser for de aktuelle boliger gis. Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget skal plasseres i rabatt i den sentrale adkomstvegen i planområdet.

Trafikk



*Hovedvegtrasé alternativ
A – (Vest)*



*Hovedvegtrasé alternativ
B – (Øst)*

I områdeplanen for Overvik er det ikke avklart hvor hovedvegtraseen gjennom Overvik skal gå.

I alternativ A, framlagt som ønsket alternativ i forslag til områdeplan, går hovedvegen vestover langs kanten av Chamonix, før den kobler seg til Kockhaugvegen.

Alternativ B går øst for B1 og kobler seg på rundkjøringen i Kockhaugvegen.

Detaljreguleringen av felt B1 er ikke direkte berørt av noen av vegalternativene. Bebyggelsen her er derfor mulig å bygge likt, uavhengig av hvilken hovedvegtrasé som blir vedtatt.

Det stilles rekkefølgekrav om at vestvendte ramper på E6 skal være bygd før det kan gis brukstillatelse på første bolig innenfor B1. Vestvendte ramper er regulert gjennom reguleringsplan r20090005 «Presthusområdet på Ranheim», vedtatt 29.9.2011.

Det foreslås at felt B1 tillates etablert med en midlertidig atkomst via Presthusvegen i påvente av at trasé for hovedveg blir bestemt og utbygd. Etter at Overviktraseen er åpnet, vil boligene innenfor B1 ha adkomstveg fra den. Presthusvegen skal opparbeides i tilstrekkelig bredde og med fast dekke opp til avkjørselen til felt B1.

Det er sikret i bestemmelsene tiltak for å bedre trafikksikkerheten for gående og syklende langs og over Presthusvegen.

Det legges opp til at det ikke blir kjøring i området, utenom nyttekjøring.

Det planlegges en gang- og sykkelveg på nordsiden av boligbebyggelsen på Presthus for å sikre en enkel atkomst fra felt B1 ned til bussholdeplasser og gang- og sykkelveg langs Kockhaugvegen. For å sikre universell utforming av gangvegen til bussholdeplass, må holdeplassen flyttes ca. 40 m østover. Den foreslåtte gang- og sykkelvegen sammenfaller med regulert gangforbindelse over E6 (r20090005 «Presthusområdet på Ranheim»), og vil derfor sikre en gjennomgående forbindelse fra felt B1 mot Ranheim. Det er sikret gjennom bestemmelser at en trafikksikker og universelt utformet kryssing over E6 skal være etablert før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor feltet.

Det foreslås også etablert en gangveg fra felt B1 bort til Presthus barnehage på sørsiden av eksisterende bebyggelse på Presthus, som også er universelt utformet.

Kollektivtilbud

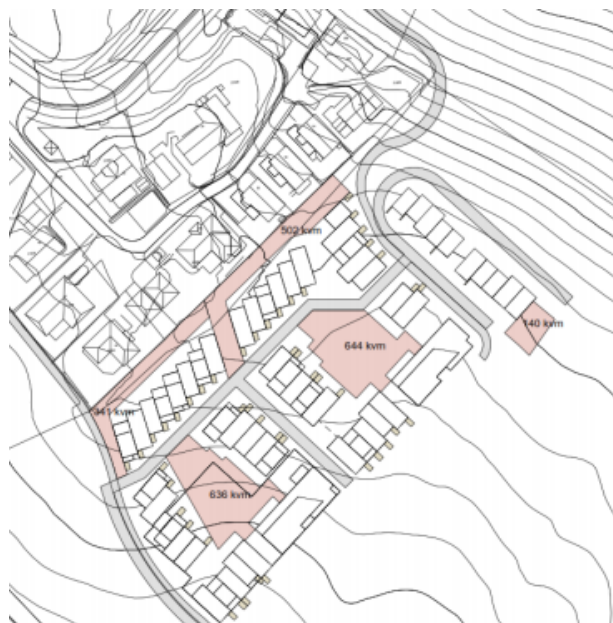
På Presthus stopper rutene 7 og 38, som til sammen har ni avganger per time i rush og seks avganger per time utenom rush mot sentrum. Gangavstand til bussholdeplass fra B1 er mellom 300 - 600 m. Universelt utformet gang- og sykkelveg er sikret ned til bussholdeplassene.

Uteoppholdsareal og sol/skygge

<i>Tabell for uteromsregnskap:</i>	Hele B1	B1_1 og 2	B1_3
Privat uteareal	1960	1105	855
Felles uteareal	2263	1286	977
Totalt uteareal	4223	2391	1832
Krav til uteareal 50 m ² pr boenhet	4200	2350	1850
Solbelyst fellesareal 23.06. kl 18	1678	923	755
% solbelyst	74 %	72 %	77 %
Solbelyst fellesareal 21.03. kl 15	1201	644	557
% solbelyst	53 %	50 %	57 %

Planen sikrer felles utearealer med gode solforhold. Felles utearealer har variert kvalitet, noen danner tun i midten av planområdet, og noen er åtte til ti meter breie lange strøk, som kan brukes til forskjellige lek og opphold.

Uterommene er lenket sammen med interne stier, som gir mulighet for flere valg i bruken. Det sikres i bestemmelsene varierte uteoppholdsarealer innenfor området, tilrettelagt for lek/opphold.



Felles uterom

Bebyggelse vist i illustrasjonsplanen er utformet for å gi gode solforhold på uterom. Illustrasjoner viser solforhold på tidspunktene 21. mars kl. 15.00 og 23. juni kl. 18.00, i henhold til kommunens uteromsnorm.

Det er lagt opp til at tunene skal være sammenkopleet med et internt gangnettverk, slik at man enkelt kan oppsøke de beste solforholdene.



Solstudier 23. juni kl. 18



Solstudier 21. mars kl. 15

Sosial infrastruktur

Det legges inn i bestemmelsene at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Virkninger av planforslaget

0-vekstmålet

Rådmannen er i ferd med å utvikle et verktøy som kan brukes til å vurdere hvordan planer bidrar til nullvekstmålet. Verktøyet vil bli presentert i egen sak. Det er gjort en analyse for B1, basert på dette verktøyet. 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.

Konklusjonen bygger på følgende fakta:

- Sentrum er det viktigste reisemålet i Trondheim, særlig for arbeidsreiser. Avstanden mellom Torvet og planområdet er 7 km. Potensialet for at nye bosatte kommer til å velge grønne reisemiddel til arbeidsreiser er lavt.
- Mange daglige reiser går til gjøremål i nærområdet eller bydelen. Ranheim sentrum er pekt på som framtidig senter i Kommuneplanens arealdel. Avstanden dit er om lag 1 km. Overvik har ikke et fungerende lokalsenter i dag, noe som gjør at reisemålene er spredt over et større område. Sannsynligheten for at nye bosatte vil velge gange eller sykkel ved daglige reiser er lavt i dag, men potensialet vurderes som middels når nytt lokalsenter er etablert på Ranheim, og et mindre lokalsenter på Overvik.
- For at flere skal velge grønne reiser i framtida må nye bosatte ha tilgang til godt kollektiv- og sykkelvegtilbud. Det er mindre enn 300 m til vedtatt hovedsykkeltrasé langs Kockhaugvegen. Sannsynligheten for at nye bosatte vil velge sykkel er middels, men potensialet når ny hovedsykkeltrasé er etablert vurderes som høyt. Det er mindre enn 250 m til nærmeste holdeplass med 10-minuttersfrekvens for buss mot sentrum i rushtid. Potensialet for at nye bosatte vil velge buss er høyt.

I forslag til områdeplan for Overvik er lagt inn flere tiltak for å medvirke til å oppnå 0-vekstmålet. I første utbyggingsfelt B1 er det 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

Stedets karakter, estetikk og arkitektonisk kvalitet

B1 ligger på det nordligste og nedre området på Overvik, og markerer dermed starten på Overvikområdet fra nord. Eksisterende boliger på Presthus grenser til planområdet mot vest. Ved utvikling av felt B1 er det lagt vekt på en god nær- og fjernvirkning med en avtrapping av bebyggelsen som tar hensyn til omkringliggende boliger.

Trafikk – bil, kollektiv, sykkel og gange

Med vestvendte E6-ramper etablert, vil eksisterende trafikk over Skovgård sannsynligvis reduseres.

Planforslaget legger vekt på gode, sikre og effektive gang-/sykkelforbindelser mot tilgrensende gang- og sykkeltraseer, bussholdeplass, og andre viktige målpunkter.

Trafikksikkerhet og skoleveg

Barna som blir bosatt på B1 vil få en trafikksikker skoleveg, både i en midlertidig situasjon til Gamle Ranheim skole og til en mulig, fremtidig skole på Overvik. Til Gamle Ranheim skole vil barna på B1 benytte de planlagte gang-/sykkelforbindelsene til gang-/sykkelvegen langs Presthusvegen

og Kockhaugvegen, og videre kunne følge samme skoleveg som barna i Olderdalen. I forslag til områdeplan for Overvik er det lagt til rette for at barna får en trygg skoleveg til ny Jakobsli skole.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget gir området en ny karakter fra dagens kulturhistoriske jordbrukslandskap. Utbyggingen av området vil ikke medføre større endring av den visuelle opplevelsen av Presthus gård og Chamonix enn eksisterende bebyggelse gjør.

Naturmangfold

Tiltaket er vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldsloven (Lov 2009-06-19: Lov om forvaltning av naturens mangfold). Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde fra Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer/viltkart for Trondheim kommune. Kravet til kunnskapsgrunnlaget (§8) vurderes å være oppfylt.

Konsekvenser for landskap, grønnstruktur og rekreasjon

Boligområdet medfører at landskapsrommet rundt Ranheim endres. Bebyggelsen plasseres avstandsmessig i samsvar med eksisterende boligbebyggelse på Presthus. Mellom planlagte bygninger dannes det tun og mellomrom for opphold. Gangveger og felles uteareal opparbeides med en variasjon i dekker og vegetasjon, som vil bidra til å sikre et nettverk av grønne forbindelser på Overvik. Planforslaget legger til rette for gode forbindelser mot turdrag og nærmiljøanlegg mm.

Landbruksverdier

Omdisponering av LNF på Overvik er i tråd med overordnede føringer i KPA. Ved utbygging av B1 må det sikres gang- og sykkelforbindelser til eksisterende infrastruktur. Dette medfører minimal omdisponering av matjord utover det som er avklart i KPA. Matjord skal skrapes av og brukes delvis på uteområder, mens resten skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser sikres i bestemmelser.

Teknisk infrastruktur

Det skal etableres nytt vann- og avløpssystem og nytt renovasjonssystem. VA-planen viser et mulig prinsipp, og er koordinert med prinsipp for avfallssug. Hensiktsmessig og samordnet plassering av ledninger for infrastruktur, herunder renovasjon, bør vies oppmerksomhet i senere prosjekteringsfaser. All teknisk infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune før første tiltak i området.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk vurdering for reguleringsplan i rapport 17911001_RIG_R02, datert 18.12.2015, med tredjepartskontroll av Multiconsult, datert 29.01-2016. Med bakgrunn i stabilitetsberegninger vurderer geoteknisk rapport området som bebyggbart iht. NVEs retningslinje 2/2011 og veileder 7/2014, /1/og /2/. Fundamentering av hver enkelt utbygging på området må vurderes nærmere av geotekniker i byggeplan. Behov for supplerende grunnundersøkelser må vurderes ut fra kompleksitet og størrelse for hver enkelt utbygging. Dette sikres i bestemmelser.

Forurensning i grunnen

Det stilles rekkefølgekrav om at miljøtekniske grunnundersøkelser skal være utført i forbindelse med rammetillatelse. Det er en viss mulighet for at det kan ligge urene utfyllingsmasser innenfor planområdet. Undersøkelsene vil omfatte prøvetaking og analyser i forhold til forurensning fra vei, landbruk og annen aktuell forurensning.

Støy

Støysituasjonen for felt B1 er grundig utredet gjennom flere rapporter, utarbeidet av Asplan Viak. Den siste rapporten er vedlagt planforslaget fordi denne tar for seg worst-case scenario med østlig hovedvegalternativ for Overviktraseen.

Trafikktallene som er lagt til grunn for støyutredningen er hentet fra Trafikkrapporten, og er tall for «Alternativ 2» med «hele Østbyen» utbygd, inkludert alle vedtatte reguleringsplaner, planer under utarbeidelse (inkl. Overvik og Øvre Rotvoll) samt full utbygging på Dragvoll.

Rapporten viser beregninger i 1,5 m og 4,0 m høyde over støykilden. Ved 1,5 m blir alle boliger liggende utenfor rød støysone. Ved 4,0 m beregnes opp mot 60 db ved fasade, det vil si at boligene grenser inn mot rød støysone. Alle boliger får tilgang til stille side. Det kreves noe lokal skjerming av boenheter som er plassert over første etasje.

Utformingen av de lokale støyskjermingstiltakene forutsettes detaljert ved byggesøknad.

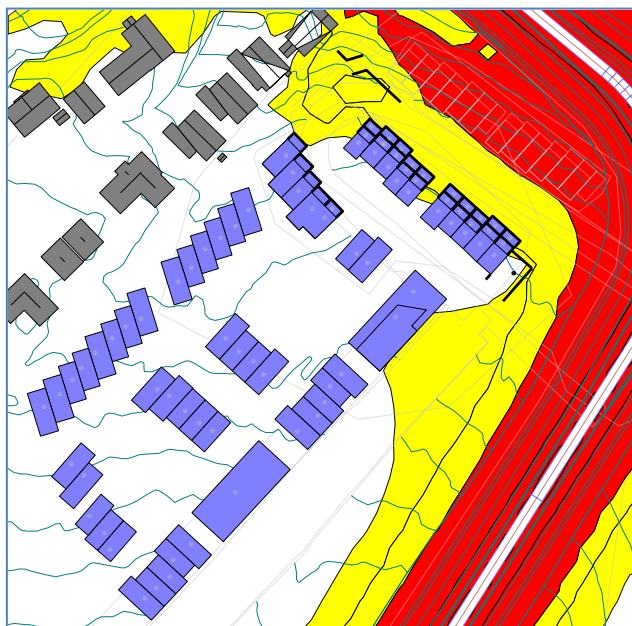
I reguleringsbestemmelsene er det knyttet krav til alle boliger som ligger i gul og rød støysone:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støynivå ($> L_{den} 55 \text{ dB}$).
- Boliger innenfor gul støysone skal være gjennomgående.
- Boliger i rød støysone skal ha minst ett soverom mot stille side ($> L_{den} 55 \text{ dB}$).

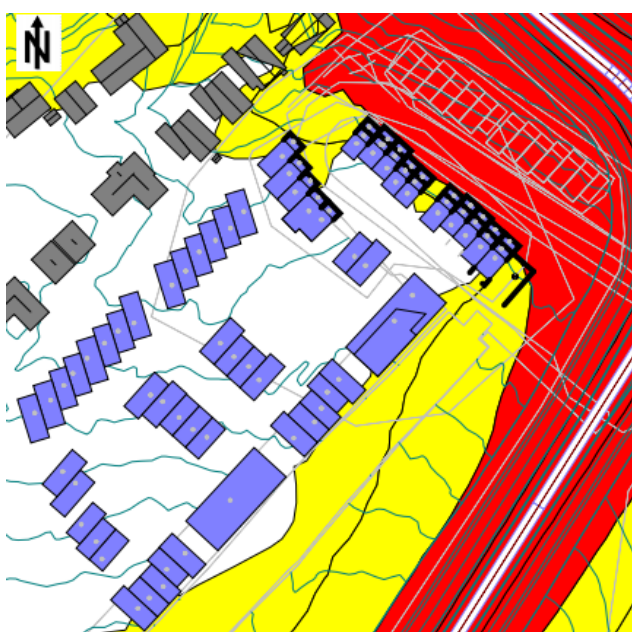
Uteområder

Ved hjelp av bygninger og mindre lokale skjærmer vil man oppnå stille uterom. Det tillates anlagt noen lokale skjærmer for å oppnå best mulig situasjon for uterom.

Det tillates etablering av boliger i gul støysone, dersom bebyggelsene har en stille side og tilgang til stille uterom.



Støykart som viser situasjonen i forhold til rød og gul støysone 1,5 m over bakken.



Støykart som viser situasjonen i forhold til rød og gul støysone 4 m over bakken.

Støv

Det er ikke utarbeidet egne luftforurensningskart for området. Dersom man legger støyvurderinger til grunn, vil de samme prinsipper gjelde for luftkvalitet; det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning i gul sone. Det er lagt vekt på at uteoppholdsarealer blir minimalt eksponert for støv.

I byggeperioden skal støvforurensning sees i sammenheng med retningslinje for støy i arealplanlegging, da det er samspilleffekter som forsterker de helsemessige effektene. Det kan i løpet av byggeperioden bli forhøyede verdier av svevestøv på grunn av massetransport og oppvirvling av støv, og tiltak må vurderes i forbindelse med utarbeidelse av plan for anleggsperioden. Intern bruk av masser planlegges for å redusere transport av masser ut av området.

Universell utforming

Planen følger prinsippene om universell utforming. Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om universell utforming som vil gjelde for detaljplaner og byggesak. Det er sikret i bestemmelsene til planen at universell utforming skal ivaretas.

Kvalitet på uterom

Gjennom bestemmelser sikres uteareal med gode kvaliteter, og disse skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå. Uterommene innenfor planen skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper, og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Bebyggelsen er organisert for å kunne få et godt og lunt lokalklima med gode solforhold på utearealer på bakken.

Barns interesser

Planen sikrer uteoppholdsareal tilhørende det enkelte tun, tilpasset barn i ulike alder. Snarveger er med på å lage gode gangruter for barn og unge i boligfeltet og til de omkringliggende boligområdene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Trondheim kommune har signalisert at de ønsker å dekke en omlegging av eksisterende vannledning på Olderdalen, der dagens ledning ligger svært nært bebyggelse i forbindelse med omlegging på Overvik. Dette kan ha noen økonomiske konsekvenser. Kommunen vil også få økte utgifter i form av økt drift på Presthusvegen og på offentlige gang- sykkelveger.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 1.9.2015, og naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet i brev utsendt 28.8.2015.

En utvidelse av planområdet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 17.11.2017, og naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet i brev/e-post utsendt 16.11.2017. En ny utvidelse av planområdet ble varslet særskilt til berørte parter 22.12.2017.

Gjennom arbeidet med områdereguleringen av Overvik er det avholdt åpne møter for naboer og andre berørte. Det er også avholdt møter med statlige og regionale myndigheter om områdeplanen, som sikrer gode helhetlige grep på detaljplanen.

Planlagt gjennomføring

B1 er tenkt bygd ut som helhetlig plan, men på plankart er vist tre delfelt. Det er ikke bestemt innenfor hvilke felt utbygging vil starte. Det er forventet at utbygging vil starte med en gang etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Innspill til planforslaget

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom 13 innspill/merknader. Ved varsel senere varsel om utvidet planavgrensning kom åtte innspill/merknader. Noen innspill er fra samme avsender i begge tilfellene.

Områdeplan for Overvik ble sendt til bygningsrådet til sluttbehandling i senere halvdel av 2017. Planen er utsatt, og det er ikke sikkert når den blir sluttbehandlet. Innsendte merknader og innspill til oppstart av detaljplanlegging av felt B1 er i stor grad relatert til områdeplanen. Noen merknader går på at detaljplan for B1 ikke bør behandles før områdeplanen er behandlet. Et sammendrag av innspill og kommentarer er vedlegg til saken.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og Sør-Trøndelag fylkeskommune legger vekt på at det er viktig at de overordnede føringene i planprogram og forslag til områdeplan for Overvik legges til grunn ved detaljplanlegging av enkelte felt. De legger fram mange råd for planprosessen på emner som dekker det mest av krav som stilles til planlegging av nye områder. Statens vegvesen henviser til varsler om innsigelse til områdeplan for Overvik, og at vilkårene også vil være aktuelle å sette for detaljplanreguleringen av B1.

Kommentar: Oppstart av utarbeidelse av en detaljplan for B1 før områdeplan for Overvik er ferdigbehandlet er i tråd med bygningsrådet sitt vedtak 19.9.2017. Forslag til detaljplanleggingen av B1 går ut fra at begge forslag til plassering av hovedveg gjennom Overvik, som foreslått i områdeplanen, kan bli realisert. Det er tatt spesielt hensyn til en eventuell plassering av hovedveg i øst ved utarbeidelse av detaljplan for B1. Dette gjelder først og fremst beregning av støy som konsekvens av en hovedveg. Det er, i detaljplanen, tatt hensyn til universell utforming, og sikker kryssing av E6 mot Ranheim. Andre råd og anbefalinger er tatt med i planarbeidet.

Innspill fra berørte naboer er i stor grad relatert til områdeplan for Overvik, og berører i liten grad detaljplanlegging av B1. Arnt Ove Okstad på vegne av Agri Eiendom stiller seg negativ til at man starter detaljplanlegging av delfelt innenfor områdeplanen, fordi det er deler av områdeplanen som vil ha svært negativ innvirkning på eiendommen Presthus gård, og framtidsplaner de har for utnyttelse av gården.

Kommentar: Detaljregulering av B1 legger ikke føringer for valg av hovedtraséalternativer gjennom Overvik. Gang- og sykkelforbindelser i forbindelse med B1 er lagt der de tar minst mulig dyrkajord.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.

