



Overvik felt B1 sør, detaljregulering, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 26.11.2019

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

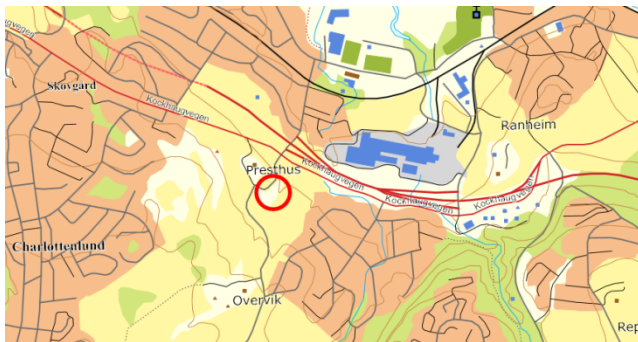
Innledning

Planområdet omfatter felt B1 sør på Overvik. Planområdet ligger i den nordre delen av områdeplanen for Overvik, og er en forlengelse av detaljplan for felt B1, vedtatt 4.10.2018.

Planforslaget er utarbeidet av Selmer Holding AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Overvik Utvikling AS.

Hensikten med planen

Hensikt med planen er å legge til rette for omtrent 50 boenheter fordelt på to leilighetsbygg, og bruk av eksisterende Presthusvegen som midlertidig atkomst til planområdet, samt en bedre arrondering av dyrkajord.



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

Oversiktsplan som viser plassering av B1 sør på Overvik

Planstatus

Overvik er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel.

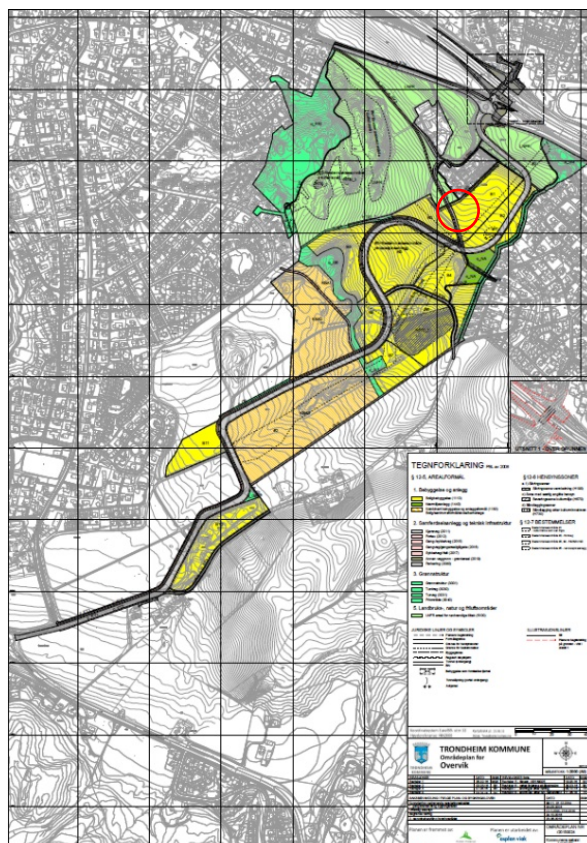
Områdeplan for Overvik (r20150024), vedtatt 25.4.2019, danner rammer for denne detaljplanen.

Tiltaket er vurdert til ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Planprogram for områdereguleringen av Overvik ble fastsatt av Bygningsrådet 1.9.2015 – sak 121/15.

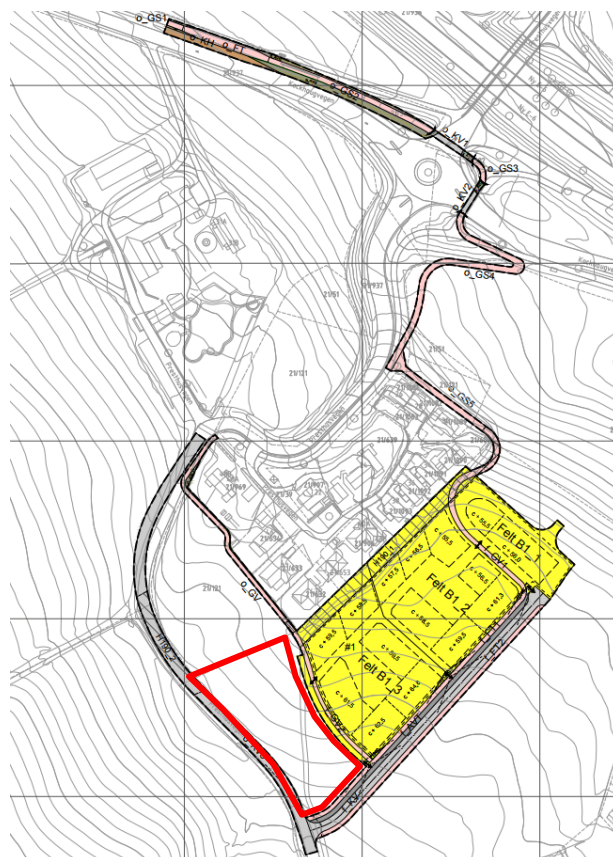
Naboeiendommene omfattes av reguleringsplanene for Presthusvegen 24 21/639 r0076ae, Presthusvegen 34 21/639 samt deler av Presthus 21/39 r0076aa, Rønningen Ranheim (Prestenget - Teslihaugen) r0076, og Overvik delfelt B1 20/105 r20150043.

Forholdet til/avvik fra gjeldende planer

I områdeplanen for Overvik ligger atkomstvegen til Presthus (o_KV4) og sykkelveg med fortau (o_SV2 og o_FT6) plassert på tvers av planområdet. Disse er midlertidig omplassert i påvente av en mer helhetlig plan for større deler av Overvikområdet. Planen er ellers i tråd med overordnede planer.



Områdeplan for Overvik, B1 sør markert med rød sirkel.



Detaljreguleringsplan for B1, Overvik, B1 sør markert med rødt.

Planområdet, eksisterende forhold

Berørte eiendommer

Følgende eiendommer omfattes av reguleringsplanen: gnr/bnr 20/105, 20/104, 21/121 og 21/1.

Beliggenhet, avgrensning, dagens bruk, størrelse på planområdet

Planområdet ligger ca. 7 km øst for Trondheim sentrum. Det avgrenses av Presthusvegen mot sør, eksisterende småhusbebyggelse på Presthus/Solfæng og jordbruksarealer mot øst. Mot nord grenser planområdet til felt B1 som er en vedtatt detaljreguleringsplan.

Planområdet er i dag jordbruksarealer. Det måler ca. 8,2 daa.

Stedets karakter og klima

Planområdet skråner slakt mot nordøst. Det gir godt utsyn mot fjorden og gode solforhold. Dominerende vindretninger i vinterhalvåret er fra sør og sør/sørøst. I sommerhalvåret er hovedvindretningen fra sørlig og vestlig retning.

Naturverdier, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er en del av et kulturhistorisk landskap av gammel opprinnelse. I landskapsrommet rundt felt B1 sør ligger gårdene Presthus og Overvik som historiske spor. Det er kjente automatisk

fredede kulturminner i grunnen øst for planområdet, disse er frigjort av Riksantikvaren gjennom områdeplanprosessen.

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.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra Presthusvegen, enten via rundkjøring i Kockhaugvegen eller i Jonsvannsveien. Veg til Ranheim krysser over E6 via planskilt bru. Presthusvegen er asfaltert og har ensidig gang- og sykkelveg opp til eksisterende bebyggelse på Presthus/ Solfæng.

Det er gangfelt ved Presthus barnehage, og gang- og sykkelforbindelse via undergang under Kockhaugvegen. Langs Kockhaugvegen er det gang- og sykkelveg i begge retninger fra Presthusvegen. Det er gode sykkelforbindelser fra planområdet til sentrum, via Skovgård. Gang- og sykkelvegen under og langs Kockhaugvegen er noe brattere enn det som anbefales.

Sosial infrastruktur

Felt B1 sør sogner i dag til Jakobsli barneskole som er midlertidig stasjonert på gamle Ranheim skole og Markaplassen ungdomsskole. Nærmeste barnehage er på Presthus gård. Ranheim idrettsplass ligger i tilknytning til Ranheim skole, ca. 800 meter gange fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det går en ny offentlig avløpsledning forbi planområdet. Ellers er det ingen opparbeidet teknisk infrastruktur i området. Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil bli opparbeidet teknisk infrastruktur inn til tomte i forbindelse med utbyggingen av felt B1.

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.

Det er ikke funnet forurensede masser i dette området.

Miljøforhold

Det er utført overordnede vurderinger av NO₂ og PM₁₀ for områdeplanen på Overvik. Basert på innledende vurderinger viser resultatene at området har lavt konsentrasjonsnivå av både NO₂ og PM₁₀.

Skolekapasitet

Det er ikke skolekapasitet for økt utbygging i området nå. Ved tiltak på Ranheim vil det være mulig å klare økning som følge av utbygging av B1 sør. Jakobsli skolekrets kan ha elevplasser nok frem til ca. 2023, og vil tåle noe boligbygging innenfor skolekretsen, herunder Overvikområdet.

Det er ikke ledig kapasitet på Markaplassen ungdomsskole. Det er planlagt bygging av ny ungdomsskole på Granås som vil avlaste de andre ungdomsskolene i bydelen.

Beskrivelse av planforslaget

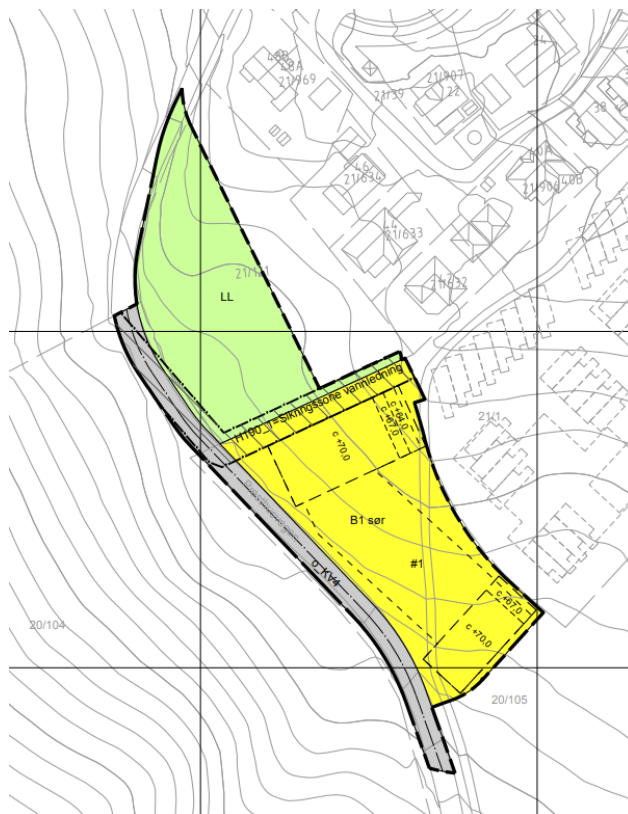
Planlagt arealbruk, reguleringsformål

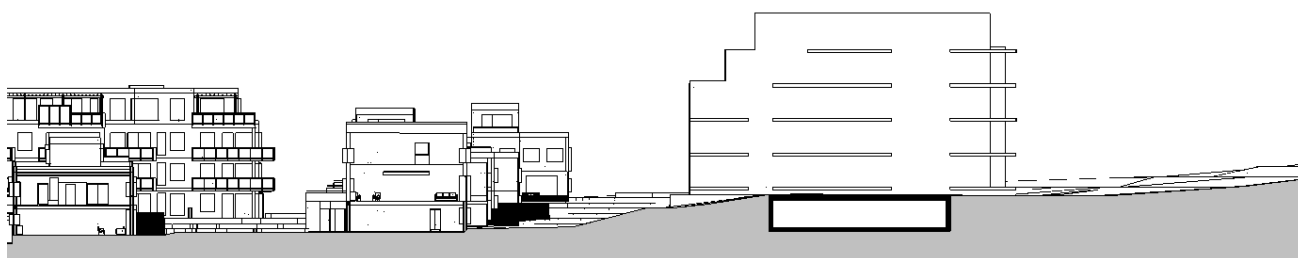
Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger og samferdselsformål.

Området reguleres til:

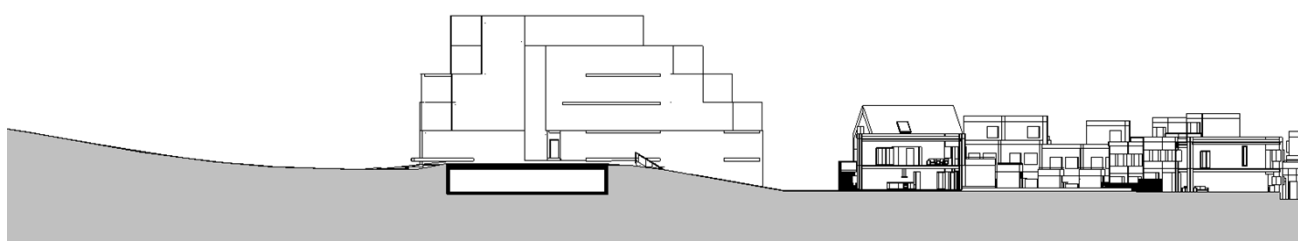
- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse (B1 sør)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (o_KV4)
- Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift
- Hensynssoner
 - Sikringsone vannledning

Det tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, med totalt bruksareal inntil BRA = 150 m², i første etasje ut mot atkomstveg.





Snitt sett mot øst



Snitt sett mot vest

I planforslaget er det skissert 50 boliger med gjennomsnittlig størrelse på omtrent 70 m². Parkeringskjeller under bakken er ikke regnet med i BRA. Maks BRA innenfor felt B1 sør er i bestemmelsene satt til 7.000 m².

Boligmiljø

Det må settes opp midlertidige støyskjermer for å skjerme utearealene mot støy fra gate, inntil ny hovedatkomst til området er etablert.

Det er sikret i bestemmelsene til planen at bebyggelse som ligger i gul støysone skal ha stille side og at minst ett soverom skal vende mot stille side. Alle boliger skal ha tilgang på uteareal med tilfredsstillende støynivå.



Perspektiver viser foreslått bomiljø innenfor planområdet og sammenhengen med B1

Parkering

All parkering skal være i parkeringskjeller under bakken. Det stilles krav om maks 1,0 p-plass for bil per bolig. Reguleringsbestemmelsene sikrer tilrettelegging for ladning av elbiler.

Det stilles krav om minst to sykkelparkeringsplasser per bolig for de minste boligene og fire for de største, hvorav minst halvparten skal være innendørs. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

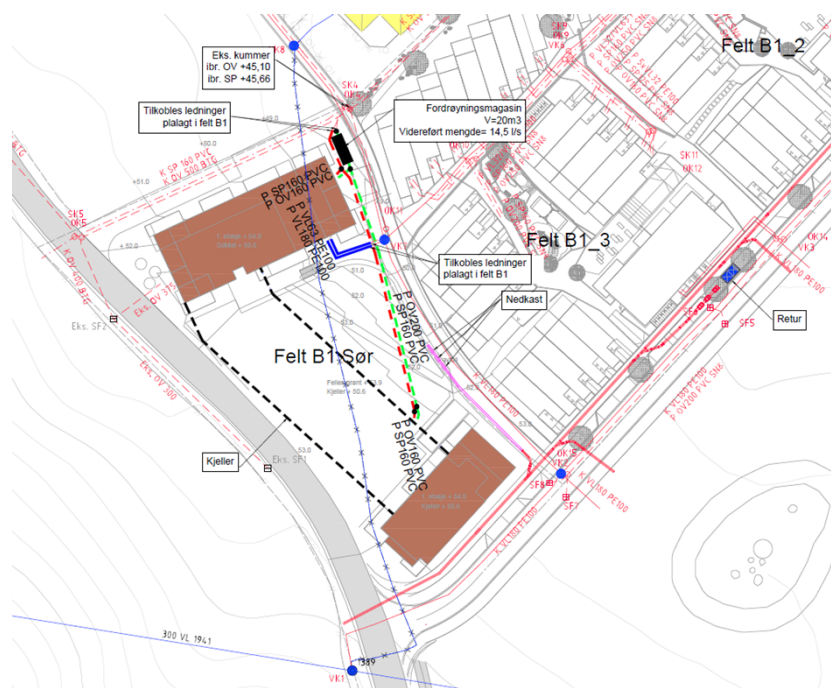
Vann og avløp

Det vises til vedlagte VA- notat med VA- plan som beskriver håndtering av vann, avløp, overvann, flomveger og renovasjonsløsninger.

Vannledninger inn til byggene kobles til vannkum 7 som etableres i forbindelse med utbyggingen av felt B1. Spillvannsledninger kobles til spillvannsledning som etableres i sikringsone vannledning langs grensen mot bebyggelsen på Presthus/Solfæng og videre ned mot Kockhaugvegen.

Overvannet ledes i samme trasé, og et fordrøyningsmagasin etableres på det nordlige hjørnet av tomten. En flomveg for felt B1 og B1 sør er plassert langs gangvegen som etableres ved grensen mot bebyggelsen på Presthus.

Tekniske planer for veg, vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.



Illustrasjon av vann- og avløpssystem

Elektrisitet

Det skal etableres en ny nettstasjon i området i forbindelse med utbygging av felt B1. Denne vil også ha kapasitet til å betjene felt B1 sør.

Renovasjon

Bebyggelsen skal tilrettelegges for tilknytning til et sentralt stasjonært avfallssug med fellesterminal innenfor Overvikområdet. Nedkastene skal plasseres slik at det sikres en avstand på maks 50 meter fra inngangsdør til leilighetsbygget. All infrastruktur for avfallssuget (rørføringer etc.) skal bygges og gjøres klart for påkobling, før brukstillatelser for boliger kan gis.

Området tillates utbygd med en midlertidig renovasjonsløsning iht. bestemmelser i områdeplanen for Overvik. Midlertidige løsninger skal avklares i teknisk plan, og løsningen skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. De nedgravde containerne foreslås plassert i annen veggrunn langs adkomstvegen inn til området i en midlertidig fase. Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget (glass/metall og papp) er regulert i rabatt i den sentrale atkomstvegen i detaljplanen for felt B1. Disse nedkastene er dimensjonert for

at felt B1 sør også skal kunne benytte disse containerne.

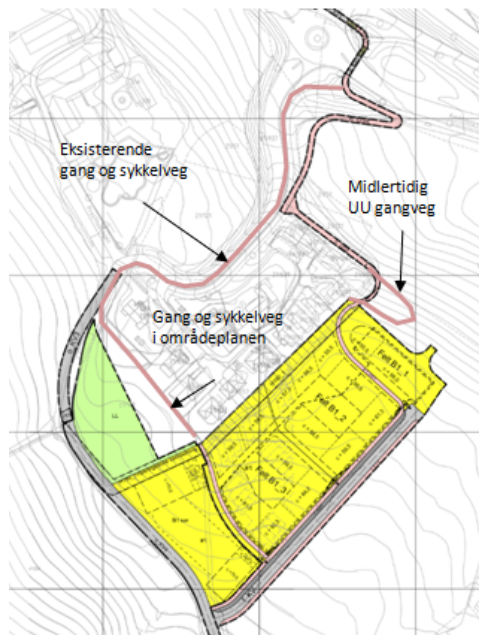
Trafikk

Bebyggelsen innenfor felt B1 sør tillates etablert med midlertidig atkomst via Presthusvegen, inntil ny hovedveg gjennom Overvik blir etablert. Etter at Overviktraseen er åpnet, vil boligene innenfor felt B1 sør ha atkomstveg fra den.

Innenfor byggeområdet planlegges det etablert gangveger med sideareal som sikrer fremkommelighet for nyttetraffic og utrykningskjøretøy.

En rekke infrastrukturtiltak er planlagt i reguleringsplanen for felt B1. Det er rekkefølgekrav om at det skal etableres en midlertidig, universelt utformet gangveg fra felt B1 til Kockhaugvegen, frem til øvrige felt i områdeplanen skal bygges ut, og en permanent gang- og sykkelveg etableres langs Overviktraseen. Det skal også bygges en gangveg sør for de eksisterende boligene på Presthus/Solfæng bort til krysset ved Presthus gård. Felt B1 sør vil med de nye gang-/sykkelvegene som er foreslått få et godt sykkeltilbud med kort veg til eksisterende sykkelruter i Trondheim øst.

I atkomstvegen legges det opp til sykling i blandet trafikk på grunn av lav fartsgrense (30 km/t) og lite biltrafikk.



Gang- og sykkelforbindelser i området

Miljøoppfølging

Et miljøoppfølgingsprogram følger vedlagt i tråd med § 3.5 i områdeplanen.

Miljøoppfølgingsprogrammet identifiserer mål og tiltak innenfor ulike områder som skal følges opp i videre prosess.

Universell utforming

Universelt utformet adkomst til alle hovedinnganger i begge leilighetsbyggene og universelt utformede uteoppholdsareal sikres i bestemmelsene til planen.

Uteoppholdsareal og sol/skygge

Planen forringer ikke solforhold for de planlagte boligene på felt B1. Bestemmelser sikrer at det skal etableres tilstrekkelig vekstlag for å kunne etablere vegetasjon og små trær på fellesareal over parkeringskjeller.



Uteoppholdsareal merket blått

Illustrasjonene viser gode solforhold på egen tomt og på planlagt uterom til B1. Det vil bli skygge på eksisterende nabotomt i vest i tidsrommet ca. kl. 13:00 til 17:00. Dette anses for å være akseptabelt fordi det er gode solforhold på tomte ellers.



Skyggevirkning 21. mars kl. 12:00



Skyggevirkning 21. mars kl. 15:00



Skygge 21. mars kl. 18:00



Skygge 23. juni kl. 12:00



Skygge 23. juni kl. 15:00



Skygge 23. juni kl. 18:00



Skygge 23. juni kl. 20:00



Skygge 22. april/august kl. 15:00

Landbruksfaglige vurderinger

Plassering av sykkelveg og fortau mot Skovgård

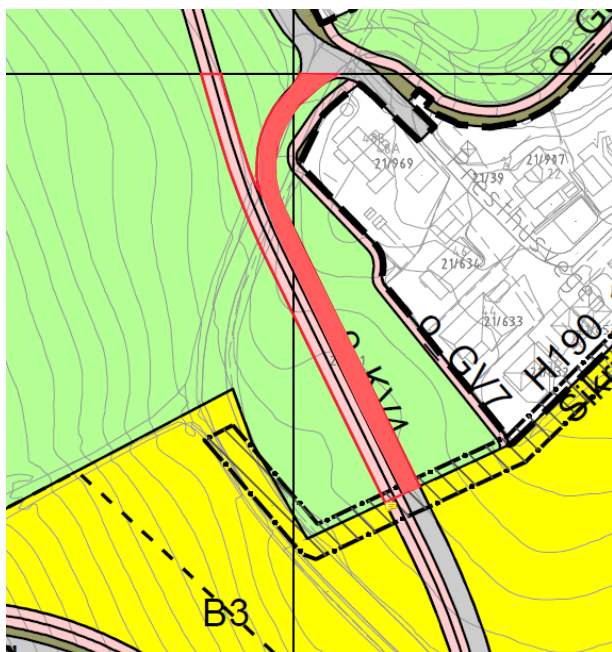
Sykkelveg med fortau er i områdeplanen for Overvik regulert innenfor planavgrensningen til felt B1 sør. Det er nødvendig å se gang- og sykkelvegen mot Skovgård i en helhetlig kontekst sammen med den endelige plasseringen av hovedvegen gjennom området før den kan detaljplanlegges. Plassering av sykkelveg med fortau mot Skovgård vil derfor reguleres sammen med detaljreguleringen av hovedvegen.

Detaljplanen for B1 sør er ikke til hinder for å finne helhetlige løsninger for framtidig plassering av gang-/sykkelveg over Presthus og inn mot byen.

Plassering av adkomstvegen mot Presthus gård:

Adkomstvegen mot Presthus gård foreslås lagt om permanent i forhold til beliggenhet i områdeplanen. Ved å plassere vegen i dagens trasé vil man bruke om lag 150 m² mindre LNF-areal enn slik veglinjene ligger i områdeplanen.

Ved å legge atkomstvegen til Presthus i dagens Presthusvegen, vil man i praksis ikke ta noe av dagens dyrkamark.



Områdeplan Overvik med vegareal markert rødt



Planforslag B1 med vegareal markert rødt

Kollektivtilbud

På Presthus stopper rutene 25 og 70, som til sammen har ti avganger per time i rush og seks avganger per time utenom rush mot sentrum. Gangavstand til bussholdeplass fra B1 sør er ca 600 m, og reisetiden fra Presthus til sentrum er i overkant av 20 min. Universelt utformet gang- og sykkelveg er sikret ned til bussholdeplassene.

Sosial infrastruktur

Det sikres i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Virkninger av planforslaget

Nullvekstmålet

For å tilrettelegge for at Trondheim kommune skal kunne nå nullvekstmålet i personbiltrafikk er det gjort en rekke konkrete tiltak i planen:

- Makskrav 1 p-plass per bolig på parkering.
- Tilrettelegging for lading av el- bil i p-kjeller.
- Minimumskrav på sykkelparkering, og tilrettelegging for transportsykler.
- Kort veg til bussholdeplass med hyppige avganger. Universelt utformet gangveg.

Utbygging her vil sannsynligvis øke personbiltransporten i Trondheim. Det vil øke behovet for bilrestriktive tiltak for Trondheim som helhet. Behovet for overordnede tiltak for å redusere bilbruk vil generelt bli større for å oppnå nullvekstmålet ved bygging av boliger i B1 sør. Det kan være krevende for bosatte på Overvik å finne gode alternativer til privatbil hvis kommunen innfører bilrestriktive tiltak. Det skyldes at området ligger utenfor akseptabel gang- og sykkelavstand til sentrum.

Når større deler av Overvikområdet bygges ut vil man ha kort veg til flere daglige gjøremål, som nærmiljøanlegg, skole, idrett, lokalsenter med dagligvare, helsestasjon og sykkeltrasé mot

Skovgård og Midtbyen. Med det så reduseres transportbehovet, og det vil gjøre det enklere for beboerne å velge sykkel fremfor bil når de skal inn mot sentrum.

Stedets karakter

B1 sør ligger på det nordligste og nedre området på Overvik, og markerer sammen med felt B1 starten på Overvikområdet. Eksisterende boliger på Presthus er rett ved planområdet mot nord. Ved utvikling av felt B1 sør legges det vekt på en avtrapping av bebyggelsen mot nabobebyggelsen. Samtidig legges det til rette for en høy utnyttelse i tråd med overordnet mål i områdeplan for Overvik.

Bil, kollektiv, sykkel og gange

Med vestvendte E6-ramper etablert, vil eksisterende trafikk over Skovgård reduseres. Planforslaget følger opp intensjonene i områdeplanen, og legger vekt på gode, sikre og effektive gang-/sykkelforbindelser mot tilgrensende gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Skoleveg

Barna som blir bosatt på felt B1 sør vil få en trafiksikker skoleveg, til gamle Ranheim skole, ved planlagte gang-/sykkelforbindelser langs Kockhaugvegen og på bru over E6. Ny Jakobsli skole legger til rette for en trygg skoleveg som foreslått i områdeplanen.

Kulturminner og kulturmiljø

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

Naturmangfold

I områdeplan for Overvik er tiltaket vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldsloven (Lov 2009-06-19). Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i planens influensområde fra Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens artskart og naturtyperegistreringer og 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. Mellom planlagte bygninger dannes det tun for opphold. Gangveger og felles uteareal skal opparbeides med en variasjon i dekker og vegetasjon. 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. Utbyggingen av felt B1 sør har de samme krav til omliggende infrastruktur som detaljplanen for felt B1, og vil i så måte ikke ta jordbruksarealer utover det området som er avsatt til bolig i KPA. Omleggingen av atkomstvegen mot Presthus gård medfører at mindre LNF- areal går tapt.

Matjord skal skrapes av og brukes delvis på uteområder, mens resten skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en plan for disponering av matjord før rammetillatelse kan gis.

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, skal vies oppmerksomhet i senere prosjekteringsfaser. All teknisk infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk vurdering for reguleringsforslaget i rapport 17911001_RIG_R02, datert 18.12.2015, med tredjepartskontroll av Multiconsult, datert 29.1.2016. Med bakgrunn i stabilitetsberegninger vurderer geoteknisk rapport området som bebyggbart iht. NVE's retningslinje 2/2011 og veileder 7/2014, 1 og 2. Fundamentering av hver enkelt utbygging på området må vurderes nærmere i en geoteknisk byggeplan. Behov for supplerende grunnundersøkelser må vurderes ut fra kompleksitet og størrelse for hver enkelt utbygging. Dette sikres i bestemmelser.

Forurensning i grunnen

Det er utført miljøtekniske grunnundersøkelser innenfor området som viser at grunnen ikke er forurensset. Dersom det oppstår mistanke om hittil ukjent forurensning, skal gravearbeidene stoppes til de nødvendige vurderingene er blitt gjort.

Støy og luftforurensning

Støysituasjonen for felt B1 sør et utredet i egen støyrapport.

Rapporten tar for seg to ulike scenarioer:

1. Midlertidig situasjon, med atkomst langs Presthusvegen. Trafikk fra felt B1 og B1 sør samt dagens trafikk langs Presthusvegen.
2. Fremtidig situasjon med fremskrevne trafikktall hvor hele Overvik er utbygd i tillegg til andre fremtidige utbyggingsområder i østbyen.

Støyen fra E6 gir utslag i begge scenarioer, med gul støysone opp mot 59 dB for de øverste etasjene. Skjerming av de mest støyutsatte fasadene må vurderes i forbindelse med byggesøknad for boligene. I den fremtidige situasjonen vil man få en lav ÅDT langs Presthusvegen. Overviktraseen vil utgjøre en støykilde når hele Overvik bygges ut, men her forutsettes det at det ligger bebyggelse langs Overviktraseen som vil skjerme mot støy fra denne vegen.

Deler av uteoppholdsarealet vil også ligge i gul støysone i den midlertidige fasen. Det er derfor lagt inn en bestemmelse om at midlertidige støyskjermer skal settes opp inntil Overviktraseen er utbygd, og gjennomgangstrafikken går her i stedet for langs Presthusvegen.

Det er knyttet følgende krav til gul støysone:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal med tilfredsstillende støynivå, < Lden 55 dB.
- Boliger innenfor gul støysone skal ha stille side. Minst ett soverom skal vende mot stille side.



Støy på bakkeplan, fremtidig situasjon

Støy på bakkeplan, midlertidig situasjon

Støy på bakkeplan, midlertidig situasjon, med støyskjerming

Det er utført en overordnet vurdering av lokal luftkvalitet på Overvik, for parametrene NO₂ og PM₁₀ basert på forurensningskart og luftkvalitetsdata hentet fra Nasjonalt beregningsverktøy for lokal luftkvalitet. Konklusjonen av vurderinger er at det ikke er behov for avbøtende tiltak i området.

I byggeperioden skal støvforurensning sees i sammenheng med retningslinje for støy i arealplanlegging, da det er samspilleffekter som forsterker de helsemessige effektene.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og kommuneplanens arealdel har bestemmelser om universell utforming, som vil gjelde for utforming av området og bebyggelsen. Det er sikret i bestemmelsene at universell utforming ivaretas.

Kvalitet på uterom

I krav til utomhusplan, skal gode kvaliteter på uteareal sikres, og at 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 de kan brukes til alle årstider.

Barns interesser

Snarveger er med på å lage gode gangruter for barn og unge i boligfeltet og til de omkringliggende boligområdene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunen vil få økte utgifter i form av økt drift på Presthusvegen og på offentlige gang-/sykkelveger.

Planlagt gjennomføring

B1 sør er tenkt bygd ut som ett byggetrinn, og ønskes gjennomført så snart som mulig.

Planprosess og innkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 24.08.2019, og naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet per brev/e-post utsendt 23.08.2019.

Gjennom arbeidet med områdereguleringen av Overvik er det avholdt åpne møter for naboer og

andre berørte. Forslagsstiller har dialog med Felleskjøpet/Agri om den videre prosessen med regulering av sykkelveg/fortau mot Skovgård.

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom fem innspill/merknader.

Under følger et sammendrag av innspillene sammen med kommentarer:

Innspill fra:	Sammendrag:	kommentarer:
Fylkesmannen, 10.09.2019	1. Må sikre minimum antall boenheter. 2. Sykkelveg og fortau mot Skovgård må plasseres slik at landbruksinteressene hensyntas. Viktig å planlegge helhetlig. 3. Håndtering av matjord må sikres i bestemmelser. Anbefaler matjordplan. 4. Man bør ha fokus på høy arealutnyttelse og en stram holdning til parkeringsdekning. 5. Støy og luftforurensing må belyses. 6. Det må tilrettelegges for nærlekeplasser for de minste barna. 7. Det må fremgå hvordan folkehelseperspektivet er ivaretatt. Dette omfatter bl.a. støy, trafiksikkerhet, tilrettelegging for myke trafikanter, tilgang til lekeområder, tilgang på lys og sol på uteområder og universell utforming. 8. Det må sikres tilfredsstillende støyforhold både for nye boliger og eksisterende boliger langs Presthusvegen i en midlertidig periode frem til Overviktraseen bygges ut. 9. Det må utarbeides en ROS-analyse. 10. Oppfordrer til å benytte seg av regionalt planforum.	1. Det sikres minimum 6 boenheter pr dekar iht. områdeplan. 2. Sykkelvegen vil planlegges helhetlig i neste detaljplan innenfor områdeplanen. 3. Plan for matjord sikret i bestemmelser. 4. Det legges til rette for en utnyttelse rundt 10 boliger per dekar. Makskrav på 1 p-plass per boenhet. 5. Det vises til vedlagte støy- og luftforurensningsrapporter. 6. Det er tilrettelagt for en stor lekeplass mellom de to bygningsvolumene. 7. Disse temaene er belyst i planbeskrivelsen og vedlagte rapporter. 8. Den midlertidige fasen er belyst i støyrapporten. 9. ROS-analyse følger vedlagt. 10. Planen har en begrenset virkning utover virkninger av B1 som er en vedtatt plan.
Fylkeskommunen, 13.9.2019	Det er foretatt arkeologisk registrering innenfor området, men ikke observert fredete kulturminner. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.	Det sikres i bestemmelsene at den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelovens § 8, blir ivaretatt.
Statens vegvesen, 4.9.2019	Nye boliger gir økt gjennomsnittlig trafikkmengde. SVV forutsetter at det legges inn samme rekkefølgekrav som i detaljplanen for felt B1.	Relevante rekkefølgekrav fra detaljplanen for felt B1 er lagt inn i bestemmelsene.
Trøndelag brann- og redningstjeneste, 29.8.2019	TBRT minner om en rekke brannkrav som skal tilfredsstilles i den videre prosjekteringen.	Relevante krav er sikret i detaljplanen. Øvrige punkter vil følges opp ved brannprosjektering i den videre prosessen.
Nabo Tore Johnsen, 12.9.2019	Johnsen mener adkomstvegen til Presthus skal plasseres i dagens Presthusvegen av hensyn til de eksisterende boligene på Presthus/Solfæng.	Planforslaget er i tråd med innspillet.