



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Delegasjonsvedtak i plansak

NR: 127/19

Vår saksbehandler
Páll Tómasson

Vår referanse
19/3537-13
oppgis ved alle henvendelser

Deres referanse

Dato
08.12.2019

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av Overvik felt B1 sør, detaljregulering, r20190039

Byplansjefen har etter delegasjon fattet følgende vedtak:

VEDTAK

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

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak, datert 14.10.2019, sist endret 26.11.2019, i bestemmelser sist endret 26.11.2019, og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 26.11.2019.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegasjonsregler.

Saken gjelder

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

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Komplett planforslag forelå 29.10.2019.

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

Planområdet er en utvidelse av vedtatt detaljregulering for B1 på Overvik. En del av premissene i den planen gjelder også for B1 sør.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byplan/

Tidligere vedtak og planpremisser

Områdeplan for Overvik ble vedtatt av bystyret i møte 21.6.2018, sak 108/18.

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, resemønsteret 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.

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.

Bebyggelse er utformet for å gi gode solforhold på uterom. Det er i planbeskrivelsen illustrert solforhold på flere tidspunkt. De viser at det vil bli skygge på nabotomt ved Presthusvegen 42 i en kort periode den 21. mars mellom kl. 13 og 17, men utenom det blir Presthusvegen 42 ikke skyggelagt av planlagt bebyggelse. Planlagte boliger innenfor felt B1 blir delvis skyggelagt på nøkkeltidspunkt 23. og 21. mars, men foreslått bebyggelse vil ikke skyggelegge fellesuterom innenfor B1.



Solforhold 23. juni kl. 18:00



Solforhold 21. mars kl. 15:00

Rådmannens 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. Vegene er ikke vurdert trafiksikker for buss. Det er i planen sikret gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplass i Kockhaugvegen. 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.

Flytting av 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 i forbindelse med detaljregulering av B1 sør.

Konklusjon

Byplansjefen legger planforslaget ut til offentlig ettersyn og det sendes på høring.

TRONDHEIM KOMMUNE

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: Geoteknisk utredning
- Vedlegg 6: Støyrapport
- Vedlegg 7: Luftkvalitet
- Vedlegg 8: Trafikkvurdering
- Vedlegg 9: VA- utredning
- Vedlegg 10: 3D illustrasjoner