



Fagnotat

Vår ref.
2023/11132

Vår dato
20.1.2025

Til:	Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling
Fra:	Ragna Fagerli, Byplankontoret

Detaljregulering av Overvik B3-b5, B6 nord og B9, r20230042, offentlig ettersyn

1. Hva gjelder notatet

Notatet gjelder planforslag for detaljregulering av Overvik B3-B5, B6 nord og B9 til høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vedlagt ligger også en designmal, som beskriver utbyggers intensjon og mål knyttet til gjennomføringen av planen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Sweco Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Østbyen Utvikling AS.

Komplett planforslag forelå 30.8.2024. Etter samråd under behandling er planforslaget sendt inn i sin helhet som revidert komplett planforslag 11.12.2024

2. Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage, nærsenter med forretning/tjenesteyting/bevertning, samt en offentlig park, og offentlige og private grønne områder. Planen er en videreføring av boligbebyggelsen i nord, som allerede er bygd og delvis er under bygging.

Planområdet er ca. 206 daa og ligger ca. 6 km øst for Trondheim sentrum målt i luftlinje. Planen sikrer minimum 900 boenheter, og maksimalt 117 300 m² BRA boligareal, som ut fra et gjennomsnitt på 70 m² BRA per bolig vil kunne gi 1 675 boenheter. Planen legger opp til en blanding av forskjellige bygningstypologier, inkludert blokker, rekkehus og punkthus, men med en klar overvekt av blokkleiligheter. Blokkene vil variere i høyde fra tre til åtte etasjer. Planen inkluderer en barnehage med seks avdelinger.



Illustrasjonsplan

Overvikbekken, som i dag ligger i rør under bakken, skal åpnes. Langs bekken etableres det et offentlig grøntdrag med tursti som kobler området sammen, og sikrer almann tilgjengelighet. På hver side av den offentlige traseen etableres felles private grøntområder for boligene, slik at grøntdraget totalt sett får en god bredde.

Videre regulerer planen en offentlig park plassert mellom ny bebyggelse og Olderdalen. Parken skal inneholde leke og aktivitetsområder for alle aldersgrupper, og være et sted for barn og unge utenom organisert aktivitet (som et nærmiljøanlegg). Det planlagte nærsenteret etableres rett vest for den offentlige parken.

Bebyggelsen ligger langs en planlagt offentlig vei gjennom området, som det skal være mulig å betjene med buss, og en sekundær offentlig veg inn til gårdsanlegget på Overvik gård. Det reguleres gang- og sykkeltilbud med universell utforming langs vegene, og inn mot byen.

[illegible]

Planområdet omfattes av områdeplan r20150004 vedtatt 21.06.2018 [Områdeplan for Overvik](#), som regulerer hele Overvikjordet til boligbebyggelse, nærmiljøanlegg, infrastruktur, grønnstruktur og LNFR-arealer. Det innværende planforslaget omfatter boligfeltene B3 – B5 og B6 nord – B9 i områdeplanen.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen (sør for o_G1), men det er blant annet gjort justeringer for å erstatte funksjoner som var regulert i den delen av områdeplanen som utgår. Avvik fra områdeplanen:

- 3

- tjenesteyting og bevertning i sokkel mot offentlige veier i alle felt.
- Ikke gjennomgående veg/trafikkløsning mellom Kochhaugvegen og Jonsvannsveien.
 - Ikke lengre mulighet for etablering av gjennomgående bussrute mellom Kochhaugvegen og Jonsvannsveien. Det reguleres snuplass og endestopp for eventuell buss i sørenden av ny offentlig veg gjennom området.
 - Den delen av Presthusvegen som ligger sør for gårdsplassen til Overvik gård blir regulert om til å bli adkomstveg til gårdene i sør, men stengt for allmenn trafikk.
 - Det planlegges én barnehage i stedet for to.
 - Gang- og sykkelforbindelse til Almevegen i områdeplanen flyttes for å ligge innenfor planavgrensningen til ny reguleringsplan.
 - En universell utformet gang- og sykkelforbindelse over Presthusjordet flyttes for å redusere inngrep i dyrkamark.



Oversiktsbilde av planforslaget sett fra nord

Utfordringer i planarbeidet

Planbeskrivelsen kapittel 1.3 beskriver detaljert de utfordringene som ligger i planarbeidet. Følgende punkter gir vesentlige utfordringer i planarbeidet:

- **Nedbygging av matjord:** Planområdet ligger innenfor et område med landbruksjord, og innebærer omdisponering av ca. 73 daa matjord. Utbygging på landbruksområder forutsetter en høy boligtetthet for å få utnyttet områdene best mulig, og utnyttelsen bør være minimum som i områdeplanen. Matjord, som tas permanent ut av drift på Overvik, må benyttes til nydyrking og/eller forbedring av landbruksjord i Trondheimsregionen
- **Solforhold og uterom:** Å planlegge med høy utnyttelse og samtidig gode solforhold på uterom og fasader er krevende. Å sikre tilstrekkelig kvalitet på uterommene tett på boligene og kvalitet på felles og offentlig uterom som skal brukes av beboerne er en vesentlig utfordring i planarbeidet.
- **Terreng og tetthet:** Området heller mot nord, noe som gjør det ekstra vanskelig å bygge tett og samtidig sikre gode solforhold.
- **Vei og universell utforming:** Å bygge en offentlig vei gjennom området med maksimal helning på 5-7 % for å sikre universell utforming for gående og syklende er en utfordring. Dette betyr at veganlegget må «snirkle seg» opp gjennom planområdet, og dette gir vesentlige terrenginngrep (mange skjæringer og fyllinger) som påvirker bebyggelsesstrukturen, utearealene og forbindelsene mellom boligfeltene.
- **Bebyggelse og sokkeletasjer:** For å skape et levende gatemiljø, er det ønskelig med bebyggelse på begge sider av veien. Dette gir sokkeletasjer som vender mot både vei og uterom. Det er en vesentlig utfordring å få til bebyggelsesprinsipper og integrere funksjoner som aktiverer disse sokkeletasjene.
- **Identitetsskapende elementer:** Planområdet ligger inntil Overvik gård, hvor alléen opp til gården og låven er viktige identitetsskapende elementer. Disse er hensyntatt ved plassering og utforming av bebyggelsen, spesielt i nærhet til gården.

3. Byplankontorets vurdering

Argumenter for planforslaget:

- Åpner bekk og regulerer sentralt offentlig turdrag og park
- Variert bebyggelse i form av leilighetsbygg og noen rekkehus
- Regulerer barnehage
- Regulerer butikk og service-funksjoner som kan gi mindre behov for bilkjøring ut av området
- Bebyggelsesstrukturen gir gode vilkår for flyt mellom uterom

Argumenter mot planforslaget:

- Detaljeregulerer et for stort område på en gang, som gjør det utfordrende å få oversikt over planforslaget
- Innebærer nedbygging av ca. 73 daa dyrka mark
- Legger til rette for mange boliger utenfor de prioriterte områdene for bymessig fortetting i byutviklingsstrategien, som er negativt i forhold til nullvekstmålet for personbiltrafikk

- Kvartalene og bygningene er brutt opp mot gata for å unngå tung monoton
- Det er tilrettelagt for at buss kan kjøre inn i området

- Flere felt har delvis problematiske sol og skyggeforhold på nærområdene/ i gårdsrommene
- Sikrer for lavt antall leiligheter som egner seg for barnefamilier og for mange små leiligheter
- Sikrer ikke at kvaliteter og ulike leilighetsstørrelser fordeles utover i planområdet

Det er generelt positivt at planforslaget har hentet inn en del av bestemmelsene til ny KPA 2022-2034, blant annet krav til innendørs felles oppholdsareal for boligene. Bestemmelsene til planforslaget er imidlertid noe kronglete satt opp, og noen av bestemmelsene har en ordlyd som må justeres før sluttbehandling.

Bebyggelsesstruktur og utforming

Bebyggelsen vil i hovedsak bestå av blokkbebyggelse, med innslag av rekkehus (ca 4 %). Andel rekkehus er ikke sikret, men angitte byggehøyder i plankartet sikrer lavere bebyggelse der det er vist rekkehus i illustrasjonene. I felt B7 sør er det sikret i bestemmelsene at det skal være rekkehus. Andel rekkehus i planen bør sikres før sluttbehandling.

Bebyggelsesstrukturen tar utgangspunkt i mulighetene som finnes i landskapet og hvordan det kan sikres godt med lysinnslipp på uterommene. Lengst i sør etableres lamellbebyggelse som slipper lys inn mellom blokkene, og gir en viss åpenhet mot de skogsvokste kollene. Andre steder planlegges kvartalsstruktur med blokker og med lavere rekkehus for slippe lys inn i gårdsrommene.



Blanding av blokker og rekkehus i et kvartal, felt B5 nord



Punkthus som danner et kvartal, felt B3

Kvartalsbebyggelsen har flere åpninger mot gatestrukturen, og mot grøntdraget, dette for at det ikke skal være for store stramme og lukkede fasader mot gatene, og for å skape en åpenhet mot det grønne.

Ved plassering av bebyggelsen i bratt terreng har man valgt å ta opp høydeforskjellene i bebyggelsen. Dette vil medføre at de nederste etasjene blir ensidig belyste. For å avbøte på dette legger planen opp til mulighet for leiligheter som går over to etasjer. Leilighetene kan dermed få lys fra to sider og i tillegg skape en aktiv fasade mot gater og gårdsrom. Se snitt under som viser prinsippet for planlegging i terreng. Før sluttbehandling bør denne avbøtende løsningen sikres i bestemmelsene.

Det vil bli en del sokkelfasader mot gater. I bestemmelsene åpnes det for at soklene kan inneholde aktiviserende funksjoner som fellesarealer og arealer til forretning, tjenesteyting og bevertning. Sokkelvegger, med høyde større enn 1,5 meter over tiliggende sideterreng mot fortau, torg, uteoppholdsrom eller andre gangtraseer, skal utformes med innslag av vinduer, og/eller annen form for åpenhet, dette for å skape variasjon ("aktiv fasade") for opplevelsen av "byen i øynehøyde".

Byplankontoret mener bygningsstrukturen med variasjon i volumer og typologi og en god åpenhet er bra. Tilgjengelighet og flyt mellom gårdsrom og felles/offentlige uterom som grøntdrag med bekk og kollene i sør, med mange fine trær, gir mulighet for en variasjon for forskjellig opphold og lek. Håndtering av terreng hvor det planlegges boliger i to plan for å få kontakt med både gårdsrom og gatenivå, gir mulighet for variasjon i utforming av leiligheter.

De medfølgende 3D-illustrasjonene i planbeskrivelsen og designmalen viser det ferdige området med en høy andel trær og grønne tak som ikke er sikret i planforslaget. Bestemmelsene sikrer en del vegetasjon, men ikke trær. De sikrer at *50 % av horisontale takflater, som ikke brukes til opphold, utformes som blå/grønne tak og/eller som tak med energianlegg/solceller*. Trær og grønne tak bør i større grad sikres i bestemmelsene før sluttbehandling.

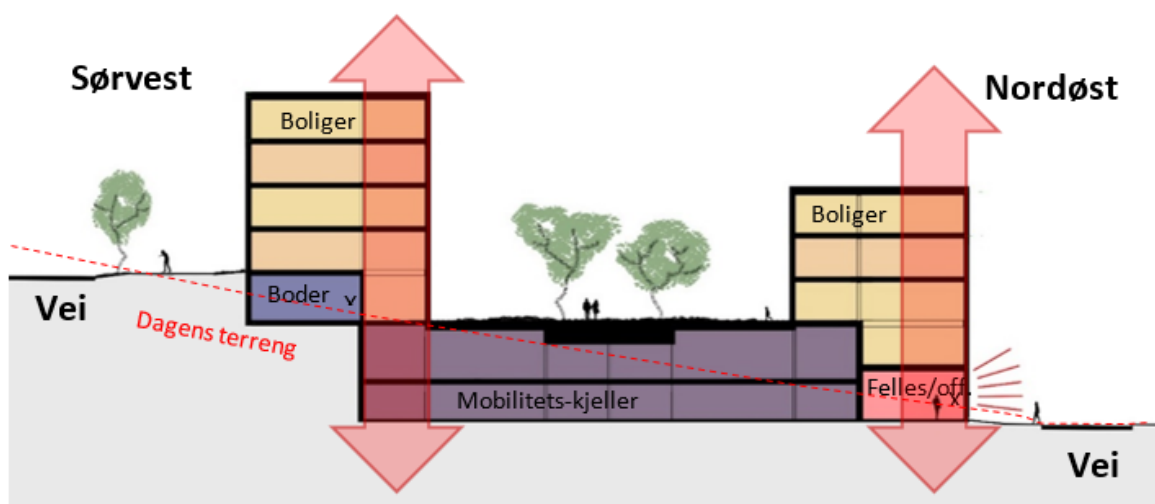
Illustrasjonene viser også til dels trær «på» vegger, grønne vinduer og takterrasser fylt av busker.

Dette ansees ikke særlig realistisk, men bidrar til å «smelte» prosjektet inn i landskapet i



illustrasjonene. Dette får prosjektet til å framstå som mindre dominerende enn det sannsynligvis blir i virkeligheten.

Mulighet for felleslokaler for beboerne og servicefunksjoner og næring i sokkeletasjer mot veg kan medvirke til å skape «levende fasader». Dette er en bra ting, og det bør sikres i planen før sluttbehandling at det kommer en viss andel slike funksjoner her, da det også er åpnet for boligformål her.



Princippsnitt som viser behandling av terreng i boligfelt

Utnyttelsesgrad og antall boliger

Planforslaget sikrer minimum 900 boliger, som tilsvarer minimumstettheten i områdeplanen (6 boliger per daa). Det illustrerte plankonseptet viser mulig utvikling innenfor rammene av planen. Det reguleres for til sammen maksimalt 117 300 m² BRA boligareal. Beregnet ut fra et gjennomsnitt på 70 m² BRA per bolig vil dette kunne gi 1 675 boliger, slik det er vist i plankonseptet.

Planområdet, medregnet det som settes av til boligformål, veger og grøntdrag, men uten åkeren på Presthus og uten offentlig grøntområde i sørøst (kollene), barnehage og park, utgjør om lag 125,2 daa. Med utgangspunkt dette arealet og en boligstørrelse på 70 m² vil maksimal utnyttelse bli om lag 13 boliger per daa.

Leilighetsfordeling

Bestemmelsene sikrer følgende leilighetsfordeling:

- Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms eller større
- Minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større
- Maksimum 5 % av leilighetene skal være ettroms
- Maksimum 50 % av leilighetene skal være toroms eller mindre

Planforslaget legger opp til en miks av leilighetsstørrelser med både blokkleiligheter og

rekkehus, noe vi ser positivt på. Det er tenkt totalt 68 leiligheter i rekkehus. Rekkehusene er et godt tilskudd til bolig mangfoldet. Bestemmelsene åpner i midlertid for en høy andel små leiligheter, noe byplankontoret anser som uheldig. Fordelingen av leilighetstyper i bør derfor justeres før sluttbehandling.

Dette begrunnes med at området ikke er sentralt og har begrenset kollektivtilbud. Mindre leiligheter har som oftest dårligere bokvaliteter og er mest hensiktsmessig i sentrumsnære områder hvor korte avstander til sentrumsfunksjoner bidrar til å øke den totale bokvaliteten. På den andre siden er man nær turområder på Overvik. Det er også i de sentrumsnære områdene at et høyt antall boliger er viktig av hensyn til en effektiv arealutnyttelse rundt de mest sentrale kollektivårene. Overvik har derimot kvaliteter som er attraktive for barnefamilier; nærhet til marka, gode turforbindelser og mange lekeplasser. Dette bør gjenspeiles i at det tilbys en høyere andel boliger som også kan benyttes av barnefamilier.

Det er positivt med mange treroms leiligheter, men for å sikre en mer hensiktsmessig fordeling som ivaretar områdets karakter og potensiale for barnefamilier, anbefaler vi følgende justeringer:

- Redusere andelen toroms.
- Øke andelen fireroms eller større leiligheter, men ikke ved å ta av andelen treroms.

Vi mener samtidig at det innenfor et så stort planområde, og hvor fire av boligfeltene skal inneholde over 100 boliger hver, må sikres en variasjon i leilighetsfordelingen i hvert boligfelt. Det er ellers enn viss fare for «oppsamling» av små leiligheter i feltene med minst attraktiv beliggenhet med tanke på bokvalitet.

Uteoppholdsareal og solforhold

Planforslaget har områder hvor det er vanskelig å oppnå kravene til solfylte uterom. Hele planområdet er illustrert med sol/skyggeforhold i dokument vedlagt notatet (Vedlegg 5: Sol/skygge og uteareal).

Områdeplanen tillater at 25 % av offentlig grønnstruktur kan regnes inn i uteromskravet. I dette planforslaget inkluderes parken og de grønne kollene (ikke randsonene) som en del av uterommene, i tillegg til hele det offentlige grøntdraget. Det er sikret at samme uterom ikke medregnes flere ganger.

Kollene er i stor grad skogsvokst, noe som fører til skygge. Parken og grøntdraget har derimot gode solforhold vår, sommer og høst. Disse kan kompensere for at flere av uterommene innenfor bygningsfeltene ikke oppfyller kravene alene.

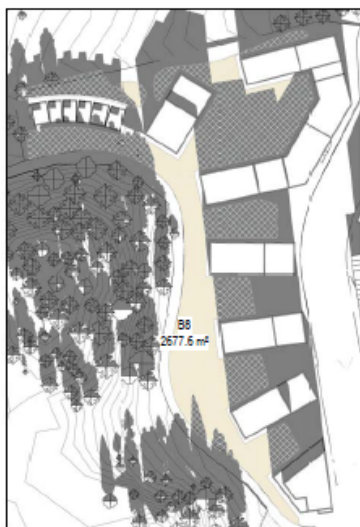


Sol/skygge på felles og privat uterom 23. juni kl. 18

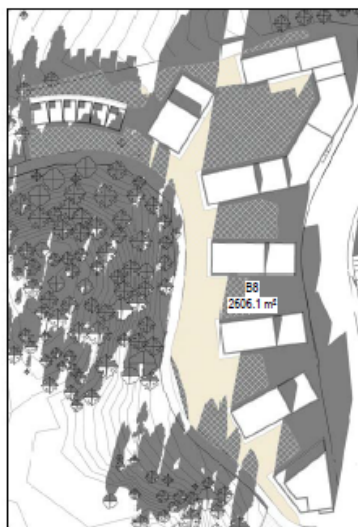


Sol/skygge på felles og privat uterom 21. mars kl. 15

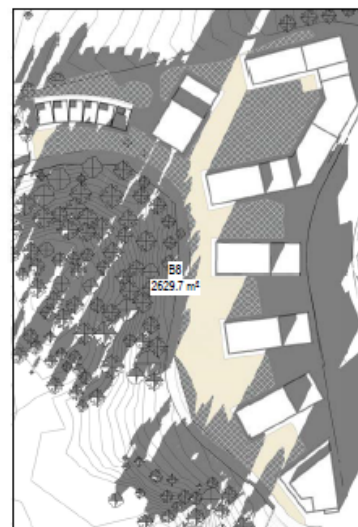
Solforholdene på de ulike feltene endrer seg med årstidene. Om sommeren er det rikelig med sol, men om vinteren er det større variasjon. Enkelte områder, som den vestlige delen av felt B8, kan oppleve kritisk lite sol på vinteren. Dette gjelder både gårdsrommene til boligene og uteplassene til de planlagte rekkehusene.



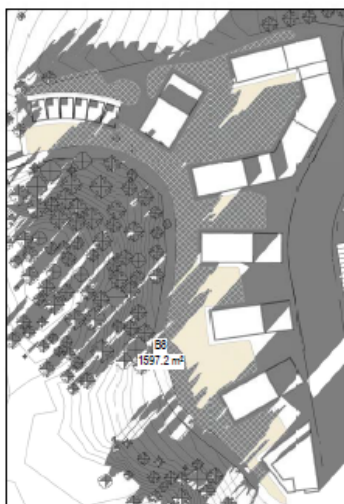
B8 21.03 kl. 12.00



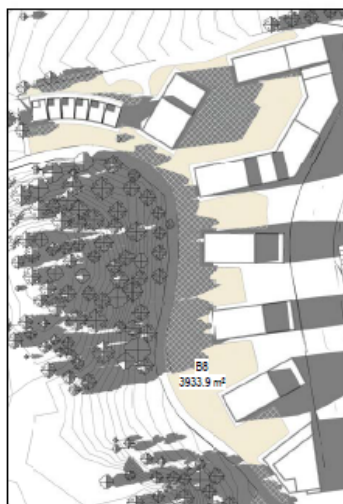
B8 21.03 kl. 13.00



B8 21.03 kl. 14.00



B8 21.03 kl.15.00



B8 23.06 kl.18.00

Bestemmelsene til planforslaget sikrer at alle boenheter skal ha maksimalt 200 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av felles grønnstruktur og offentlig areal, som inngår i boligens uteoppholdsarealregnskap. Dette anses som for lang avstand til nærmeste del av det som kan regnes som uteoppholdsareal for en bolig i det bratte terrenget, selv om det er i tråd med retningslinje i KPA 2012-2024. 100 m er i tråd med kravet i ny KPA som sier at *Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.*

Støy

Støyutredningen viser at boligene delvis vil ligge i gul støysone. Bestemmelsene sikrer for disse enhetene avbøtende tiltak i tråd med retningslinje T-1442, som at boliger i øvre del av gul støysone skal ha soverom mot stille side. Dette er et noe mindre strengt krav enn områdeplanens krav om at *alle* enheter i gul støysone får soverom mot stille side.

Bestemmelsene tillater at opptil 65 enheter kan bygges med dempet fasade i stedet for stille side. Andelen per bygg varierer, "B9 Øst" har den høyeste andelen med opptil 50 %. Dette er en blokk hvor det delvis kan bygges tjenesteyting i stedet for boliger, hvilket kan gi en lavere andel enheter med dempet fasade. Alle enhetene som trenger demping av fasade er slik Byplankontoret forstår ensidige.

§ 3.9 om bokvalitet sikrer at det ikke kan bygges ettromsleiligheter med dempet fasade, i tråd med anbefaling i T-1442.

Landskap og grønnstruktur

Planforslaget innebærer at området vil endres fra et landbruksområde med dyrkamark til å få et mer bymessig preg hvor bebyggelsen dominerer landskapet.



Bebyggelsen sett fra bru over E6



Bebyggelsen sett fra en gate i Olderdalen

Byplankontoret mener det er svært positivt at planforslaget inneholder betydelig områder med grønnstruktur. Den største delen av grønnstrukturen er de to skogsvokste kollene (o_BG1) som skal bevares. Videre reguleres et større grønt drag gjennom planområdet, med åpning av Overvikbekken som i dag ligger i rør. Det grønne draget er en viktig del av uteoppholdsarealene for boligene innenfor planområdet. For å sikre tilgjengelighet for allmennheten, planlegges det et offentlig turdrag langs bekken, som en del av forbindelsen til kollene og videre til marka. Det offentlige turdraget har en regulert bredde på 12,5 m.

Byplankontoret mener planen i stor grad sørger for gode gangforbindelser til nærliggende områder, til offentlige uterom som de skogsvokste kollene og til naturområdet Chamonix. Etablering av offentlig park gir grunnlag for aktivitet for alle i bydelen, spesielt for barn og unge. Videre er det positivt at planforslaget i stor grad har tatt hensyn til kulturminnet på Overvik gård med tilhørende allé, med å tilpasse bebyggelsen og sørge for akseptable byggeavstander.

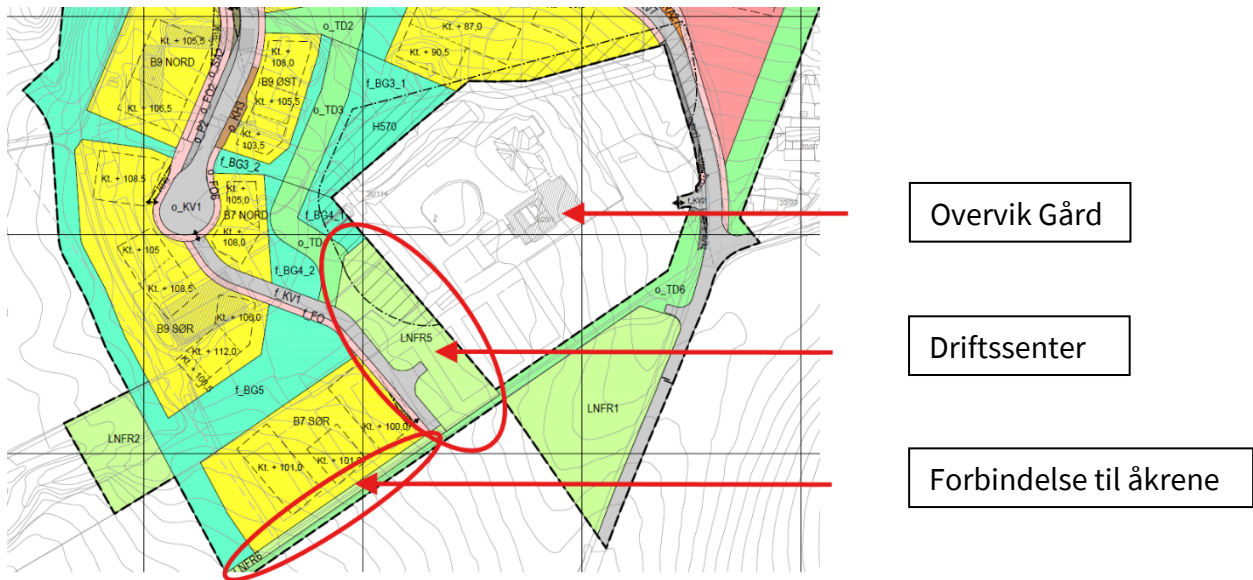
Byplankontoret mener i midlertid at planforslaget i større grad bør sikre at det plantes trær internt i planområdet, slik illustrasjonene viser. Det sikres i bestemmelsene «en variert og artsrik beplantning», men ikke i form av trær, verken langs gater eller i uteoppholdsrom

Driftssenter for landbruk

I ny KPA er det, som følge av innsigelse fra statsforvalteren, lagt inn et større LNFR-område sør for Overvik gård. Det skal sikre at jorden i sør i fremtiden kan driftes fra Overvik gård. Begrunnelsen er at der skal være mulig å etablere et «driftssenter» for landbruksmaskiner og mulig bygging av redskapsbygg i tilknytting til Overvik gård.

Planforslaget legger opp til at det kan etableres et driftssenter tett opp ved Overvik gård, i felt LNFR5. Feltet er på 2.532 m² og reguleres til LNFR for mulig framtidig driftssenter. Herfra er det også avsatt areal til traktorveg ved offentlig turdrag (LNFR6), som blir en forbindelse mellom driftssentret og jordene sørover.

Det vurderes at området er stort nok for planlagt bruk, og at det er nok med en adkomstveg som kan brukes som forbindelse mellom driftssentret og landbruksjordene.



Utsnitt fra plankart som viser driftssenter og adkomstveg/traktorveg

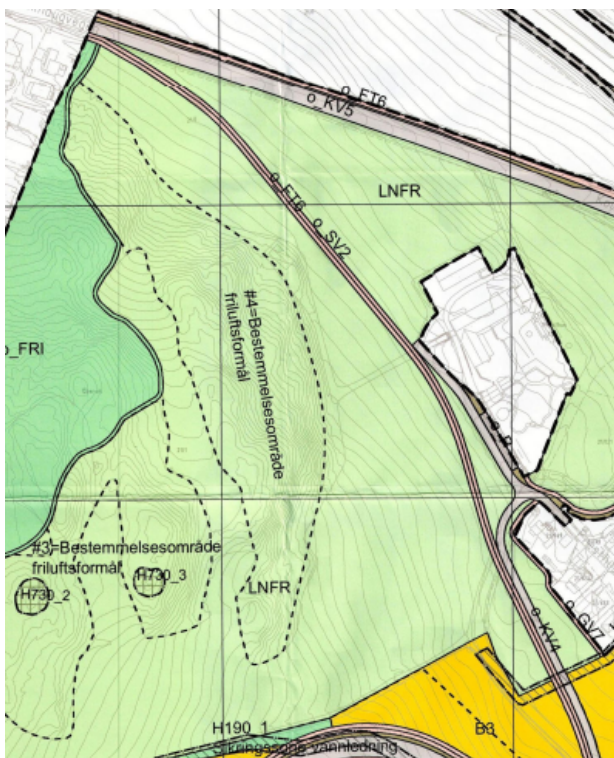
4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Det planlegges en ny plassering av gang- sykkelforbindelser (o_GS1) fra området og inn mot byen. I områdeplanen ligger denne midt gjennom dyrkamarkområdet. Statsforvalteren hadde som innspill i forbindelse med områdeplanen at plasseringen måtte revurderes i forbindelse med detaljregulering. Dette fordi etablering av gang- og sykkelforbindelse midt gjennom dyrkamarka er uheldig for effektiv drift av arealet.

Byplankontoret er enig i forslagsstillers alternativ, som legger gang- og sykkelveien lenger vest, inntil kanten av skogholtet, og endrer formålet fra sykkelveg med fortau til kombinert gang-sykkelveg. Dette reduserer beslaget av dyrka mark.

Kommunalteknikk stiller seg negative til flyttingen av gang- og sykkelveiforbindelsen. De begrunner dette med at den foreslåtte plasseringen vil være i konflikt med en eksisterende akebakke som strekker seg fra Chamonix, gjennom skogholtet og ut på jordet. Flyttingen vil også medføre at gang- og sykkelveien blir liggende mer i skyggen fra skogholtet, noe som øker risikoen for isdannelse og reduserer fremkommeligheten. Kommunalteknikk uttrykker også bekymring for at en kombinert gang- og sykkelvei vil gi et dårligere tilbud til brukerne.

Forslagsstiller har flyttet gang- og sykkelvegen noe fra skogholtet der akebakken er, dette for å sikre mulighet for å stoppe akingen før den møter vegen. Dette kan gjøres ved å etablere en voll langs gang- og sykkelvegen der akebakken er.



Utsnitt fra forslag til plankart



Utsnitt fra forslag til plankart

5. Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget legger opp til uformelle møtesteder og områder for ulike typer lek og aktivitet som en vil finne inne i gårdsrommene til boligfeltene og i de store grønne offentlige områdene. Området vil også få en stor park og barnehage som bidrar til identitet og tilhørighet. Videre vil etablering av nærsenter med fortetning og servicefunksjoner spille positivt inn for nærområdet. Det er også svært positivt at bestemmelsene sikrer felles oppholdsarealer innendørs for de nye boligene.

Planforslaget sikrer ikke variasjon i leilighetsfordelingen i hvert boligfelt. Byplankontoret mener at innenfor et så stort boligområde, med flere felter som inneholder over 100 boliger hver, må dette sikres for å ivareta inkluderende nabolag med en variert befolkningssammensetning innenfor hele planområdet.

6. Konsekvenser for næring

I bestemmelsene til vedtatt områdeplan for Overvik var det planlagt et lokalsenter i sør, hvor det var tillatt maksimalt 7.500 m² til handel og servicefunksjoner. Dette lokalsentret forsvant ut av planen ved tilbakeføring av den sørlige delen av områdeplanen til LNFR i ny KPA.

I planforslaget legges det derfor opp til et nærsenter i felt KBA1 (felt B4 over grunnen) som til dels vil erstatte dette. I tillegg er alle feltene på plankart under grunnen er regulert til kombinerte formål. Disse feltene kan inneholde en begrenset andel forretninger, tjenesteyting og bevertning, i tillegg til parkeringsanlegg og boliger. På grunn av terrengforskjellene i planområdet vil disse stort sett ha eksponerte nordøst-/østvendte sokkeletasjer mot gatene.

Det er ikke krav om etablering av disse næringsfunksjonene i feltene under grunnen, med unntak av minimum 1 200 m² BRA i felt KBA1, hvor nærsenteret skal ligge. I KBA1 kan det etableres maks 2.100 m² BRA til forretning, tjenesteyting og/eller bevertning, og innenfor hele planområdet maks 4.450 m².

Handel og servicefunksjoner vil komme til stor nytte for hele Overvikområdet, inklusiv allerede oppført bebyggelse i nord og for Olderdalen som har gode gangforbindelser til planlagt nærsenter. Å etablere disse funksjonene innenfor planområdet gir grunnlag for noen arbeidsplasser i området, og at innbyggerne kan unngå en del reiser ut av området med bil.

7. Konsekvenser for klima og ytre miljø

Planforslaget medfører nedbygging av åpne jordbruksområder. Dette vil blant annet medføre mye harde flater og dette krever utbygging av ny infrastruktur for å unngå overvannsproblemer. Bestemmelsene til planforslaget sikrer ikke at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor (i tråd med ny KPA) oppfylles, kun at det skal tilstrebes å oppnå normkravene for blågrønn faktor.

Byplankontoret ser det som positivt at planforslaget sikrer åpning av bekk, etablering av parkområder og bevaring av kollene i vest. Dette er tiltak som kan bidra til økt biologisk mangfold og ha positiv effekt på vannmiljøet.

Planforslagets bidrag til nullvekstmålet for personbiltrafikk vurderes som lav på grunn av avstanden fra sentrum, men en lav parkeringsdekning og flere lokale tilbud kan redusere bilbruken noe. Planforslaget legger opp til gode gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet, og til nærliggende bydeler (Charlottenlund, Olderdalen og Ranheim). I tillegg planlegges en universell gang- og sykkelforbindelser inn mot byen. Det legges til rette for en mulig bussrute inn i området, og det vil kunne redusere bilbruken ytterligere.

Det er ikke sikret klimatiltak utover hva man minimum kan forvente.

8. Økonomiske/administrative konsekvenser:

Det vil bli økt driftsansvar og medfølgende driftsutgifter for kommunen som følge av nye offentlige samferdselsanlegg, turdrag og park. Etablering av disse anleggene er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det vil bli kostnader ved å erverv av tomt til ny barnehage, samt til å bygge og drifte ny barnehage.

9. Prosess og medvirkning

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet 18.01.2024, og om utvidelse av planområde 08.05.2024. Det kom inn 37 innspill i forbindelse med første varsling og 11 i forbindelse med utvidelsen. Innspillene dreier seg om mange temaer, blant annet jordvern, naturmangfold, trafikk, sosial infrastruktur, bokvalitet og klima og klimatilpasning. Statsforvalteren er særlig opptatt av jordvern, og mener kommunen må gjøre en grundig vurdering av om det er riktig å ta i bruk disse områdene til utbygging, da de berører store, sammenhengende verdifulle

jordbruksområder. Sammendrag av innspillene og forslagsstillers kommentarer ligger ved saken som eget vedlegg.

Videre har det vært arrangert befaring med Hallbergsletta borettslag, befaring med grunneiere i forbindelse med stenging av Presthusvegen og workshop med lokale barne- og ungdomsskoleelever med fokus på offentlig uterom med vekt på parken o_PA.

10. Byplankontorets anbefaling:

Byplankontoret anbefaler planforslaget, men samtidig at anbefalte endringer i forslaget før sluttbehandling. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

11. Byplankontorets forslag til vedtak

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av B3-B5, B6 nord - B9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, datert 5.1.2024, sist endret 10.12.2024, i bestemmelser sist endret 10.1.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.1.2025.

Før sluttbehandling skal følgende gjøres:

1. Redusere antall tillatte små leiligheter (2-roms eller mindre), og øke antall fireroms leiligheter eller større.
2. Sikre en variert leilighetssammensetning i de ulike feltene, minimum de fem største feltene (B3, B4, B5 nord, B5 sør og B8).
3. Sikre at maks gangavstand fra hovedinngang i boligene til nærmeste del av felles uteoppholdsareal reduseres fra 200 m til 100 m.
4. Sikre en minimum andel av andre funksjoner enn bolig og parkering i de høyeste soklene mot gatene.
5. Sikre etablering av trær som vegetasjon langs gater og i deler av de private uteoppholdsarealene.
6. Redusere etasjehøyder på kvartal lengst vest innenfor B8, for å øke solinnfall på gårdsrommet.
7. Vurdere å ta ut rekkehus lengst vest innenfor B8, på grunn av dårlige solforhold.

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

Vedlegg som følger den politiske saken:

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart, et på grunnen og et under grunnen (sokler)
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Designmal som vedlegg til bestemmelsene
- Vedlegg 5: Sol-skygge og utearealer
- Vedlegg 6: Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers kommentar

Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring:

- Vedlegg 7: Arealoppsett inkl. uteroms regnskap
- Vedlegg 8: Illustrasjonsplan
- Vedlegg 9: Delfelt og funksjoner
- Vedlegg 10: Kart over returpunkt og avstand
- Vedlegg 11: Bebyggelsesstruktur, bolighøyder, forbindelser
- Vedlegg 12: Leilighetsmiks og illustrasjoner
- Vedlegg 13: Miljøoppfølgingsplan Overvik
- Vedlegg 14: Klimagassnotat
- Vedlegg 15: Naturmangfold
- Vedlegg 16: Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 17: Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 18: Miljøgeoteknisk rapport
- Vedlegg 19: Mengdeberegning forurenset grunn
- Vedlegg 20: Matjordplan
- Vedlegg 21: Feltrapport Overvik
- Vedlegg 22: Mobilitetsutredning
- Vedlegg 23: Luftkvalitetsutredning
- Vedlegg 24: Støyfaglig utredning
- Vedlegg 25: Vindanalyse
- Vedlegg 26: Brann og redningskart
- Vedlegg 27: Trafikkanlegg _ planer og profiler
- Vedlegg 28: VA notat med VA planer
- Vedlegg 29: VA – overvann-flom notat
- Vedlegg 30: ROS analyse