



Planident: r20150043

Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105 , Vedtatt planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 15.7.2018

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 4.10.2018

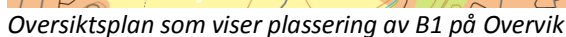
Innledning

Planområdet omfatter felt B1 på Overvik. Planområdet ligger nord i områdeplanen for Overvik.

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 blandet struktur med rekkehus og leilighetsbygg.



Planstatus

Overvik er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

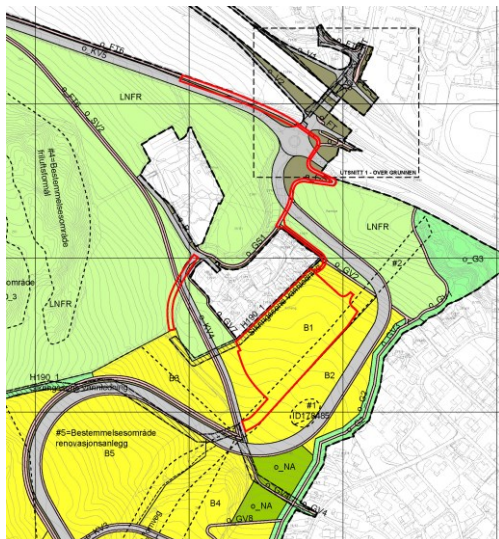
Områdeplan for Overvik (r20150024), vedtatt i bystyret 21.6.2018, danner rammer for denne detaljplanen.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet, dagens bruk og tilgrensende planer

Planområdet ligger ca. 7 km øst for Trondheim sentrum. Det ligger sør for Kockhaugvegen, vest for Olderdalen og øst for Jakobsli. Det grenser også til eksisterende småhusområde på Presthus (Solfæng).

Planområdet utgjør i dag jordbruksarealer.



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



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

Planområdet er ca. 19,4 daa. Det ligger i all hovedsak innenfor eiendommen 20/108. TOBB Overvik 1 AS er hjemmelshaver. 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 retning.

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 gangveg fra bebyggelsen øverst i Olderdalen, langs eksisterende bebyggelse på Presthus og videre ned til Kockhaugvegen.



Flyfoto av området med gangstier

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. Vegene videre

oppover mot Jonsvannsveien er en grusveg.

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

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 går en ny offentlig avløpsledning rett forbi planområdet. Ellers er det 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 noe belastet med trafikkstøy fra E6 og Kockhaugvegen. Planområdet ligger med ca 150 m avstand fra E6, og har lav konsentrasjon av forurensende stoffer, og anses derfor ikke å være spesielt belastet med tanke på luftforurensning.

Skolekapasitet

Det planlegges ny skole i området, Jakobsli skole. Inntil den er bygd, vises det til orienteringssak om skolekapasiteten på Ranheim i Formannskapet 27.6.2017, der det 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 i 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:
 - Kjøreveg (o_KV1-3 og f_KV)
 - Fortau (f_FT1)
 - Gangveg/gangareal (f_GV1)
 - Gang-/ sykkelveg (o_GS1)
 - Kollektivholdeplass (o_KH)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT)
 - Annen veggrunn – grønt (o_AVG)

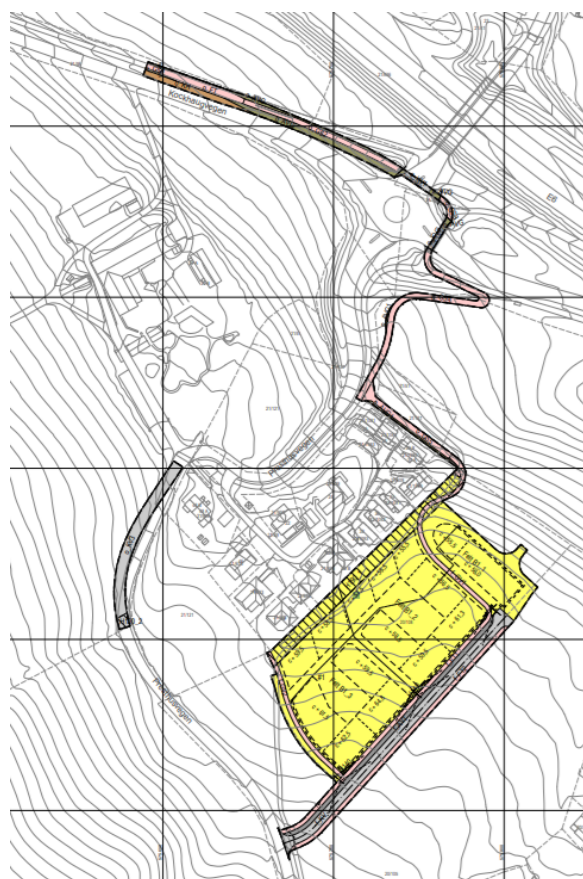
Det tillates etablert mindre tjenesteyting/ servicebedrifter, med total bruksareal inntil BRA = 150 m², i første etasje ut mot atkomstveg.

Høyder, plassering og utforming

Det planlegges to- og treetasjes rekkehus og leilighetsbygg på fire etasjer.

Bebyggelsen er organisert rundt tun, som kan bygges ut over tid. Det stilles krav i bestemmelsene til uterom, parkering og solforhold for å sikre god bokvalitet.

Det legges opp til varierte høyder i hvert tun. Den høyeste bebyggelsen legges inn mot intern atkomstveg. Bebyggelsen trappes ned mot eksisterende bebyggelse i vest og mot nord.

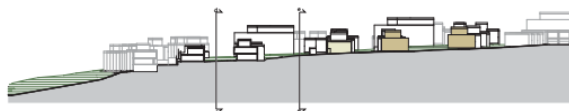


Plankart

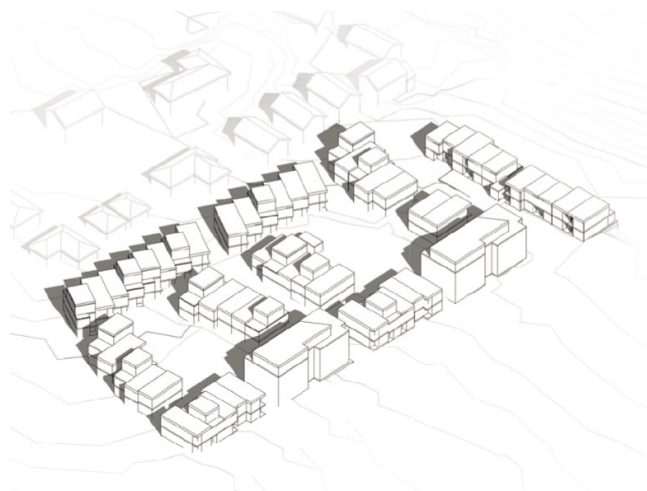


Illustrasjonsplan

Maksimum byggehøyder er oppgitt på plankart.



Snitt fra sør til nord



3D illustrasjon av bebyggelsen

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

Utnyttelse

Planområdet måler 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. 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. Dersom man skulle angitt antall boliger per daa basert på nettostørrelse 70 m², ville BRA på 10 000 m² utgjort 142 boliger, dvs. ca. 10 boliger per daa.

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 m² 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 atkomstvegen. Leilighetsbyggene kan få direkte atkomst med heis og trapp. Småhusbebyggelsen vil få trappeopp ganger opp til felles uteareal. En parkeringsplan skal følge søknad om tiltak.

Trafikk

Hovedvegtrasé, alternativ øst



Det er avklart i områdeplanen for Overvik at ny vegtrasé gjennom området skal være i tråd med alternativ øst.

Det stilles rekkefølgekrav om at vestvendte ramper på E6 skal være bygd før første tiltak innenfor B1.

Vestvendte ramper er regulert gjennom r20090005, reguleringsplan for Presthusområdet på Ranheim, vedtatt 29.9.2011.

Felt B1 tillates etablert med midlertidig atkomst via Presthusvegen, inntil ny hovedveg gjennom Overvik blir etablert. Etter at Overviktraseen er åpnet, vil boligene innenfor B1 ha atkomstveg fra den. Presthusvegen skal opparbeides i tilstrekkelig bredde og med fast dekke opp til avkjørselen til felt B1.

Tiltak for å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende langs og over Presthusvegen, er sikret som krav i bestemmelsene.

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 (i r20090005, reguleringsplan for Presthusområdet på Ranheim). Det vil derfor sikre en gjennomgående forbindelse fra felt B1 mot Ranheim. Det er sikret gjennom bestemmelser at en trafiksikker og universelt utformet kryssing over E6 skal være etablert før det gis tillatelse for første tiltak innenfor feltet.

I områdeplan for Overvik sikres etablert en gangveg fra felt B1 bort til Presthus barnehage på sørsiden av eksisterende bebyggelse på Presthus.

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

Tabell for uteromsregnskap:	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 at uteoppholdsarealene blir varierte og 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

Nullvekstmålet

Rådmannen er i ferd med å utvikle et verktøy som kan brukes til å vurdere hvordan planer bidrar til nullvekstmålet. Det er gjort en analyse for B1, basert på dette verktøyet. Analysen viser at framtidige beboere på Overvik B1 sannsynligvis vil velge bil fremfor grønne reisemiddel på grunn av avstander og reisetid til aktuelle reisemål, reisemønsteret i området og topografi. Behovet for overordnede tiltak for å redusere bilbruk, vil generelt bli større for å oppnå nullvekstmålet ved bygging av boliger i B1.

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 på Ranheim og et mindre lokalsenter på Overvik er etablert.
- 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 områdeplan for Overvik er det lagt inn flere tiltak for å medvirke til å oppnå nullvekstmålet.

I planforslaget for B1, som sannsynligvis kommer først, så er det bestemt flere tiltak som kan støtte opp under nullvekstmålet:

- 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

B1 ligger på det nordligste og nedre området på Overvik, og markerer dermed starten på Overvikområdet. 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.

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 til både gamle Ranheim skole og til ny fremtidig skole på Overvik. Til gamle Ranheim skole vil barna på B1 benytte gang- og sykkelvegen langs Presthusvegen og Kockhaugvegen, og videre samme skoleveg som barna i Olderdalen. I 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 vil ikke medføre større endring av den visuelle opplevelsen av Presthus gård og Chamonix.

Naturmangfold

Tiltaket er 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, grønnsstruktur 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 for opphold. Gangveger og felles uteareal 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. 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, skal 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 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 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 vedlagt innsendt planforslag, tar for seg worst-case scenario med hovedveg, alternativ øst. Trafikktallene som er lagt til grunn for støyutredningen er hentet fra trafikkrapporten. Det er tall for hele Østbyen utbygd, det vil blant annet si Overvik, Øvre Rotvoll, Dragvoll og andre regulerte områder.

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.

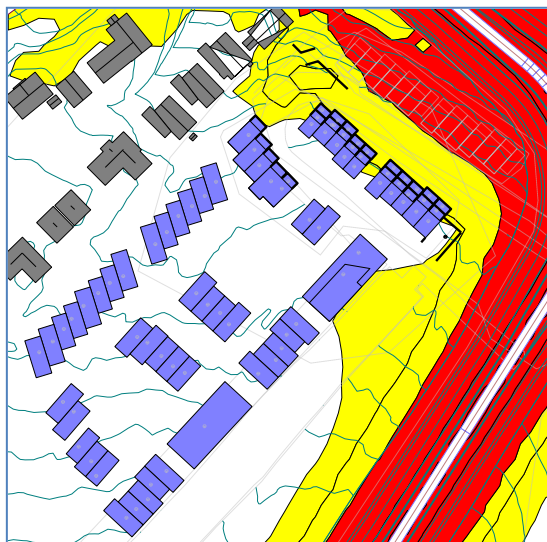
Utformingen av lokale støyskjermingstiltak forutsettes detaljert ved byggesøknad.

I reguleringsbestemmelsene er det knyttet krav til at boliger ikke kan ligge rød støysone.

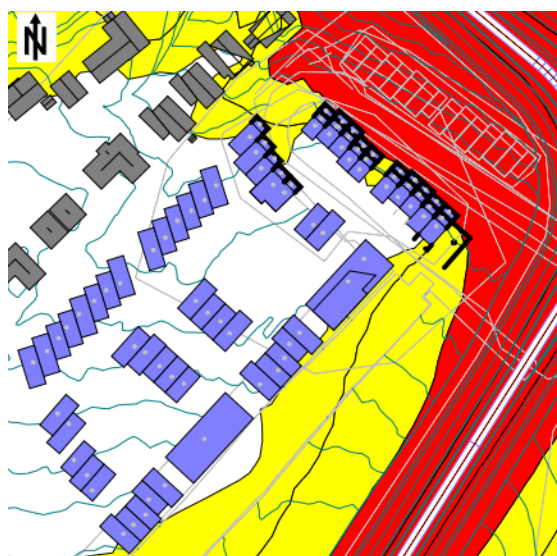
Det er knyttet følgende krav til gul støysone:

- Alle boliger skal ha tilgang til tilstrekkelig uteareal (privat eller felles) med tilfredsstillende støyinnivå, > Lden 55 dB.
- Boliger innefor gul støysone skal være gjennomgående.

Ved hjelp av bygninger og mindre lokale skjerming vil man oppnå stille uterom. Det tillates anlagt noen lokale skjerming for å oppnå gode 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 utført en overordnet vurdering av lokal luftkvalitet på Overvik, for parameterne 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. 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 utforming av området og bebyggelsen. Det er sikret i bestemmelsene at universell utforming 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 de 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 ulik 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 ønsker å dekke en omlegging av eksisterende vannledning i forbindelse med utbygging på Overvik, da dagens ledning ligger svært nært bebyggelse. Kommunen vil også få økte utgifter i form av økt drift på Presthusvegen og på offentlige gang- sykkelveger.

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

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 og 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. Planen er lagt ut på høring og til offentlig ettersyn i perioden 12.3.2018 til 28.5.2018.

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet

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

Innspill til oppstart av detaljplanlegging av felt B1 er i stor grad relatert til områdeplan for Overvik.

Et sammendrag av innspill og kommentarer er vedlagt innsendt planforslag.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Statens vegvesen og Sør-Trøndelag fylkeskommune legger vekt på at det er viktig at de overordnede føringene i områdeplan for Overvik legges til grunn ved detaljplanlegging av enkelte felt. De gir mange råd for planprosessen på emner som dekker det meste 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

Detaljplan for B1 er i tråd med områdeplanen for Overvik, som ble vedtatt i bystyret 21.6.2018. Det er i detaljplanen tatt hensyn til universell utforming, vestvendte ramper på E6 og sikker kryssing av E6 mot Ranheim.

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

Områdeplanen er nå vedtatt, og veg legges ikke over Presthus gård. Gang- og sykkelforbindelser i forbindelse med B1 er lagt der de tar minst mulig dyrkajord.

Innspill etter høring og offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen varslet innsigelser til saken. Det ble stilt krav til endringer i plankart og bestemmelser.

Fylkesmannen stilte krav til behandling av dyrkajord, endring av gang- og sykkelveg og opparbeidelse av eksisterende Presthusvegen.

Statens vegvesen stilte krav om at detaljplanen skulle avvente sluttbehandling av områdeplan for Overvik, at ikrafttreden av rekkefølgekrav skal bindes til igangsetting av tiltak (ikke brukstillatelse av første bolig), tilstrekkelig trafikksikkerhet og universell utforming i forbindelse med etablering av vestvendte ramper og overgang over E6.

Kommentar

Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser som imøtekommer innsigelsene. Fylkesmannen og Statens vegvesen har frafalt innsigelsene til planen.

Fylkesmannen og Statens vegvesen spilte inn flere faglige råd til sluttbehandling av planen. Disse er mest mulig imøtekommet i revidert planforslag.

Trøndelag fylkeskommune har ingen innsigelser eller andre merknader til planforslaget.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS gjengir påminnelser for videre prosjektering.

Kommentar

Punktene fra Trondheim brann- og redningstjeneste tas med som grunnlag i videre prosjektering

innenfor planområdet.

Agri eiendom har innspill til planen av samme karakter som innspill til områdeplan for Overvik. Dette går først og fremst på beslaglegging av dyrkajord.

Kommentar

Områdeplan for Overvik er vedtatt i bystyret 21.6.2018 med endringer som ivaretar innspill fra Agri eiendom. Innspill fra Agri eiendom sammenfaller i stor grad med innspill fra Fylkesmannen i Trøndelag.

Nabo Vegard Aspnes, mener konsekvenser for eksisterende boliger på Presthus med hensyn til støy og støv ikke er belyst i saken.

Kommentar

En ny hovedveg gjennom Overvik er ikke en del av detaljplan for B1. Det vil bli egen detaljplan for vegen, og der vil støy og luftkvalitet bli belyst.

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.