

Saksframlegg

Detaljregulering av felt B1 på Overvik, gnr/bnr 20/105 , r20150043, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/59342

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av felt B1 på Overvik som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS, sist datert 28.6.2018, med bestemmelser sist datert 15.7.2018 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist datert 15.7.2018.

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

Saken gjelder

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

Saksframstillingen er utfyllende beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Planforslaget legger til rette for 80 – 90 familieboliger i to til tre etasjes rekkehus og leilighetsbygg på fire etasjer. Parkering plasseres under bakken.

Tidligere vedtak og planpremisser

Planprogram for områderegulering av Overvik ble fastsatt av Bygningsrådet 1.9.2015, sak 121/15.

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

Forslag til detaljregulering av B1 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Bygningsrådet 3.3.2018, sak 36/18. Planforslaget lå ut til offentlig ettersyn i perioden 12.3.2018 til 28.5.2018.

Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen varslet innsigelser til planen, om blant annet dyrkajord, tilpasning av midlertidig bruk av eksisterende Presthusvegen, avventing av områdeplan og tilpasning til denne. Fylkesmannen har i brev av 26.6.2018 frafalt innsigelsene. Det har også Statens vegvesen gjort, ved brev av 28.6.2018.

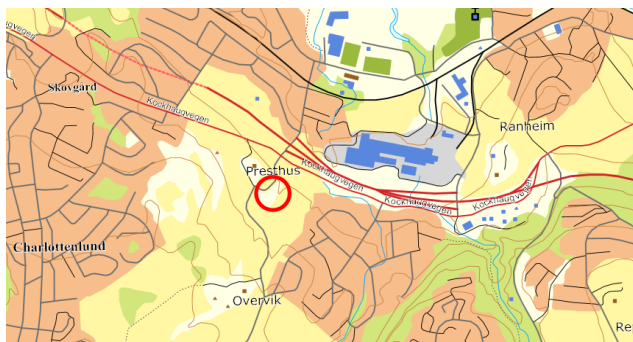
Trondheim kommune

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, basert på verktøy rådmannen er i ferd med å utvikle, og som skal brukes til å vurdere hvordan planer bidrar til nullvekstmålet.



Områdets plassering i østbyen

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. Behovet for overordnede tiltak for å redusere bilbruk vil generelt bli større for å oppnå nullvekstmålet ved bygging av boliger i B1 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, hvis det bygges først der.

I B1 er det også flere tiltak som kan støtte 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.

Skolekapasitet

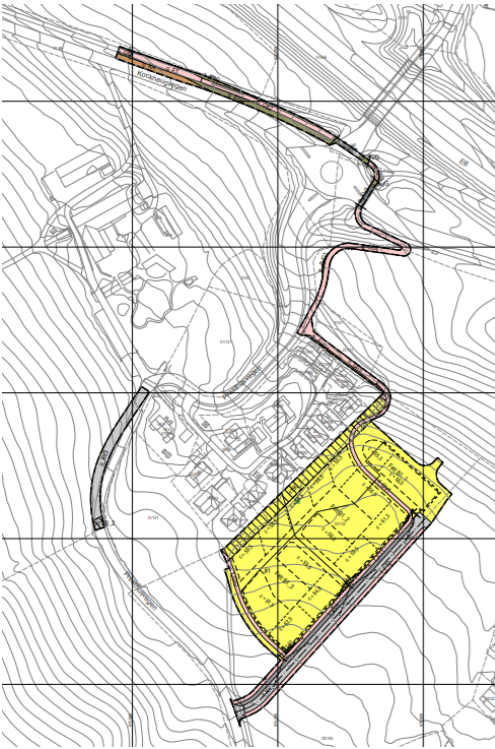
Inntil Jakobsli skole er bygd, avhenger skolekapasitet på tiltak som må gjøres på Ranheim skole. I orienteringssak i formannskapet 27.6.2017 konkluderes det med at Jakobsli skolekrets, som i dag går på Ranheim skole, kan ha elevplass nok frem til ca 2023, og at det tåles noe boligutbygging i Overvikområdet.

Trafikk

Planforslaget legger opp til midlertidig atkomst til B1, via eksisterende Presthusveg, 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 tillatelse til første tiltak innenfor B1 kan gis. Det er i tråd med innsigelse fra Statens vegvesen.

Barna som blir bosatt på B1 vil få en trafiksikker skoleveg til Ranheim, både i en midlertidig og fremtidig situasjon.

Trondheim kommune



Plankart



Illustrasjonsplan

Utnyttelse og solforhold

På illustrasjonsplan er vist 84 boenheter som gir grunnlag for om lag 6,3 boliger per daa. Det planlegges lavest bebyggelse mot eksisterende boligbebyggelse på Presthus.

Bebyggelse er utformet for å gi gode solforhold på uterom. Sol- og skyggestudier viser solforhold på tidspunktene 21. mars kl. 15:00 og 23. juni kl. 18:00, i henhold til kommunens uteromsnorm.



Solforhold 23. juni kl. 18



Solforhold 21. mars kl. 15

Trondheim kommune

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. Det forventes at ny Jakobsli skole vil stå ferdigbygd 2025. 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. Vegen er ikke vurdert trafikk sikker 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.

Ny infrastruktur vil gi noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune for eksempel når det gjelder omlegging av eksisterende vannledning i forbindelse med utbygging på Overvik, da dagens ledning ligger svært nært bebyggelse, samt med økt drift på offentlige gang- og sykkelveger og eksisterende Presthusvegen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 10.8.2018

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

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