

Saksframlegg

Overvik, områdeplan , r20150024, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 14/43152

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til områderegulering av Overvik, som vist på kart i målestokk 1:2000, fremmet av Trondheim kommune, utarbeidet av Asplan Viak, merket r20150024, datert 25.11.2015, sist datert 11.6.2018, med bestemmelser sist datert 18.2.2019 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist datert 18.2.2019.

Saken gjelder

Forslag til områdeplan er utarbeidet av Asplan Viak som plankonsulent, for Overvik utvikling AS. Trondheim kommune har fulgt opp planarbeidet, bidratt med planfaglig kompetanse og kvalitetssikring av planmaterialet. Planen har vært sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn.

Saken er tidligere vedtatt i bystyret 21.6.2018 i sak 108/18, med seks vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen. Det er nå oppnådd enighet mellom partene og Fylkesmannen og Statens vegvesen frafaller vilkårene, forutsatt at planforslaget endres som beskrevet i dette saksframlegget.

Saksframstillingen bygger på saksbeskrivelsen som fulgte saken i bystyremøtet 21.6.2018, og må ses som tillegg til den. I dette saksframlegget beskrives de endringer som må gjøres i reguleringsplanen for at Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen skal trekke sine vilkår for egengodkjenning.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Endringer i planmaterialet etter bystyrets vedtak 21.6.2018

Vedtak i bygningsrådet 25.5.2018 sier at skoletomt skal plasseres innenfor planområdet til Overvik. Dette medfører at utbyggingsfelt B11, som var tatt ut av planen på grunn av skoletomt, tas inn i planen igjen.

Illustrasjon som fulgte saken i bystyret 21.6.2018, og som viser planavgrensning, har ikke med seg felt B11 ved gravplassen. Den erstattes med ny illustrasjon hvor B11 er tatt inn.

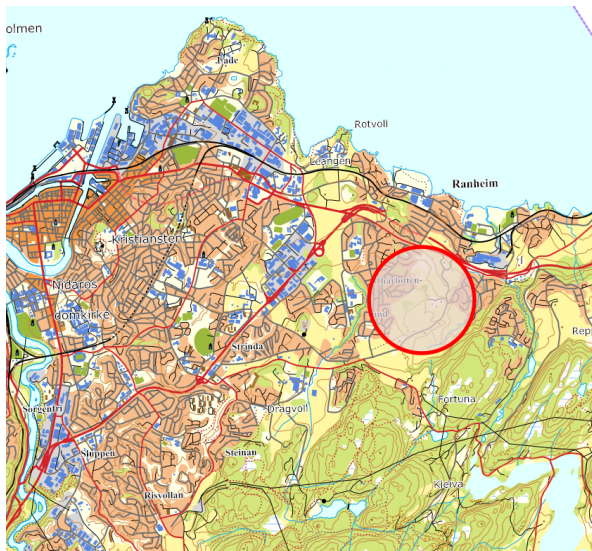
Illustrasjon som fulgte saken i bystyret 21.6.2018, har hovedveg over Presthusjordet, og har ikke felt B11 med seg. Denne erstattes med ny illustrasjon hvor B11 er tatt inn og hovedveg er lagt inn på planområdet i tråd med vedtak i bygningsrådet 23.5.2018.

Trondheim kommune

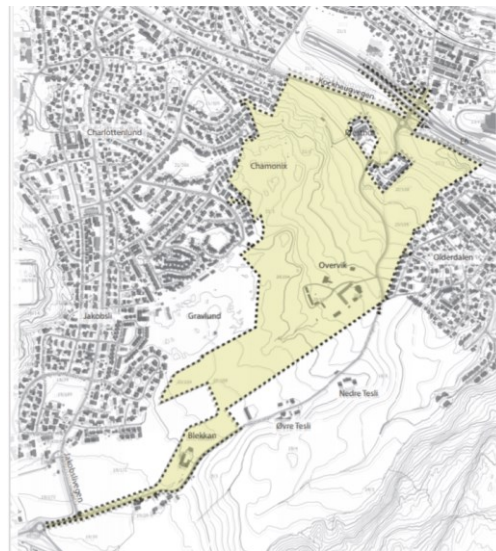
Endringene er i tråd med plankart som fulgte ble vedtatt i bystyret 21.6.2018, og er uendret.

Formålet med planen

Planen legger til rette for utvikling av et nytt boligområde på Overvik, et område som i dag primært er et landbruksområde. Planen tilrettelegger for utbygging av ca 2 400 nye boliger innenfor området, en åtteavdelings barnehage, nærmiljøanlegg inklusive to nye ballbaner, og fellesområder. Handel er forutsatt plassert i et lokalsenter. Barneskole og to åtteavdelingsbarnehager er planlagt innenfor område med blande formål i plankart KBA 1-3 Deler av frilufts- og rekreasjonsområdet Chamonix reguleres til offentlig friområde, og øvrige deler til LNF med hensynssone for friluftsliv.



Planområdet i Trondheim øst



Planavgrensning revidert etter vedtak av planen. B11 ved gravplassen tatt inn i planen

Innsigelser til plan vedtatt 21.6.2018

Saken ble lagt fram for bystyret 21.6.2018 med vilkår for egengodkjenning (innsigelser) fra Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen i seks punkter. Etter behandling i bystyret har rådmannen drøftet løsninger med Fylkesmannen og Statens vegvesen som har resultert i at alle innsigelsene frafalles.

Vilkår for egengodkjenning og hvilke krav som stilles for at de frafalles:

- Brundalsforbindelsen

Innsigelse fremmet til planen: *"Det må tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at Brundalsforbindelsen er etablert før boliger innenfor planområdet tas i bruk, jfr. SPR-BATP"*

Innsigelsen om Brundalsforbindelsen frafalles under forutsetning av at det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer at det ikke etableres vegforbindelse for privatbil fra Overviktraseen til Jonsvannsveien før Brundalsforbindelsen er etablert, eller inntil det er gjort nødvendige tiltak for å sikre framkommelighet for kollektivtrafikken i Moholt-krysset.

Rådmannens kommentar:

I forslaget som legges frem er det tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelse § 9.1 i tråd med forutsetningen.

- Gjennomgående veg

Innsigelse fremmet til planen: *"Det må tas inn bestemmelse som sikrer at hovedvegen gjennom området (o_KV1) og gang- sykkelveg gjennom området) er ferdig etablert før planområdet tas i bruk, jfr. SPR-BATP"*

Trondheim kommune

Innsigelse om gjennomgående hovedveg frafalles under forutsetning av at det tas inn bestemmelser i planen som sikrer gjennomgående gang- og sykkelveg gjennom området.

Rådmannens kommentar:

I forslaget som legges frem er dette tatt inn i bestemmelse § 9.2 i tråd med forutsetningen.

- Areal til tjenesteyting

Innsigelse fremmet til planen: *"Alt areal til nødvendig offentlig og privat tjenesteyting, inkludert skole, må løses innenfor det arealet som er satt av til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, jf. jordlova § 9 og nasjonal jordvernstrategi. Areal til tjenesteyting som er nødvendig for at planen skal kunne realiseres må reguleres som en del av områdereguleringen."*

Under forutsetning av at areal til tjenesteyting nødvendig for å realisere planen nå er avsatt på plankart datert 11.6.2018, anses innsigelsen etterkommet.

Rådmannens kommentar:

Nødvendig areal til tjenesteyting er sikret i forslaget som legges frem, slik at vilkåret imøtekommes.

- Hovedveg i nord

Innsigelse fremmet til planen: *"Alternativ 1 (vest) må ikke velges som hovedveg i nord. Dersom alternativ 3 (øst) velges, må gang- /sykkelvegen legges slik at langbruksinteressene hensyntas på en tilfredsstillende måte, jfr. Jordlova § 9"*

Under forutsetning av at det tas inn bestemmelse som gjør at det ved detaljreguleringa av gang- /sykkelvegen skal søkes etter løsninger som medfører minst mulig omdisponering av dyrka mark og oppdeling av jordbruksarealer, anses innsigelsen etterkommet.

Rådmannens kommentar:

I forslaget som legges frem er det tatt inn en bestemmelse § 6.3 i tråd med forutsetningen.

- Vegtrasé i sør

Innsigelse fremmet til planen: *"Det må velges en annen vegtrasé i sør enn vist i plankartet. Det må velges en trasé som ikke deler opp dyrka mark og som medfører så lite omdisponering av dyrka mark som mulig. Dette gjelder også plassering av gang- sykkelveg, jfr. Jordlova § 9"*

Fylkesmannen frafaller innsigelsen til vegtrasé i sør. Dette på bakgrunn av utfordringer knyttet til å oppnå tilstrekkelig utnytting totalt for planområdet. Det vektlegges også de forbedringer for jordvernet som ellers er gjort med planen siden den ble sendt på høring første gang.

Rådmannens kommentar: Vilåret er trukket.

- Gjennomgående veg

Innsigelse fremmet til planen: *"Under § 7 rekkefølgekrav må punktet som omtaler at o_KV1 kan bygges trinnvis fjernes. Videre må bestemmelsene § 7.1, 7.2 og 7.3 og 5.12 presisere at vegløsninger må være etablert før det gis brukstillatelse innenfor områdeplanen i sin helhet."*

Innsigelsen om gjennomgående veg faller sammen med innsigelse nr. 2 og frafalles på samme grunnlag.

Rådmannens kommentar:

I forslaget som legges frem er dette tatt inn i bestemmelse § 9.2 i tråd med forutsetningen.

Henvisningene til paragrafer i innsigelsen er ikke sammenfallende med tilsvarende paragrafer i det framlagte forslaget, da nummereringen er omarbeidet.

Trondheim kommune

Behandling innsigelsene

Det er gjort endringer i planmaterialet i tråd med forutsetningene slik at Fylkesmannen og Statens vegvesen frafaller alle innsigelser til planen. Dette gjelder planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene. Løsninger knyttet til frafallelse av innsigelser medfører ikke behov for endringer i vedtatt plankart.

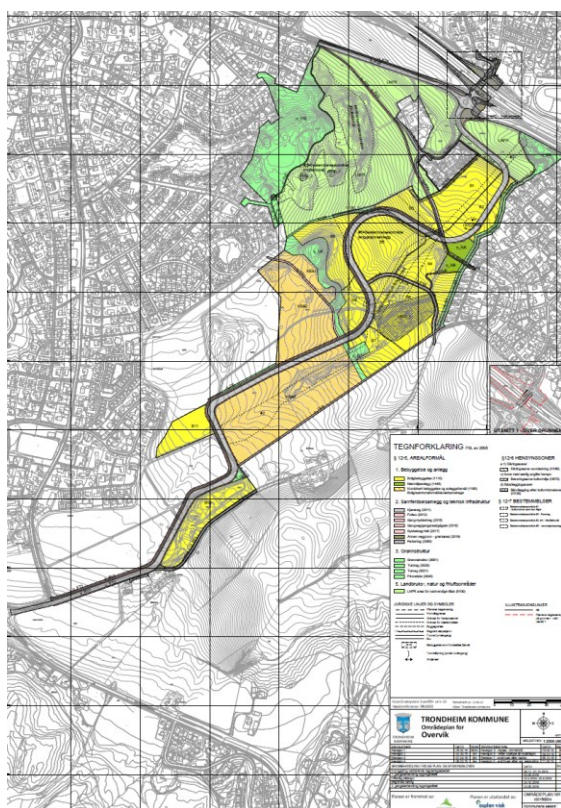
Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

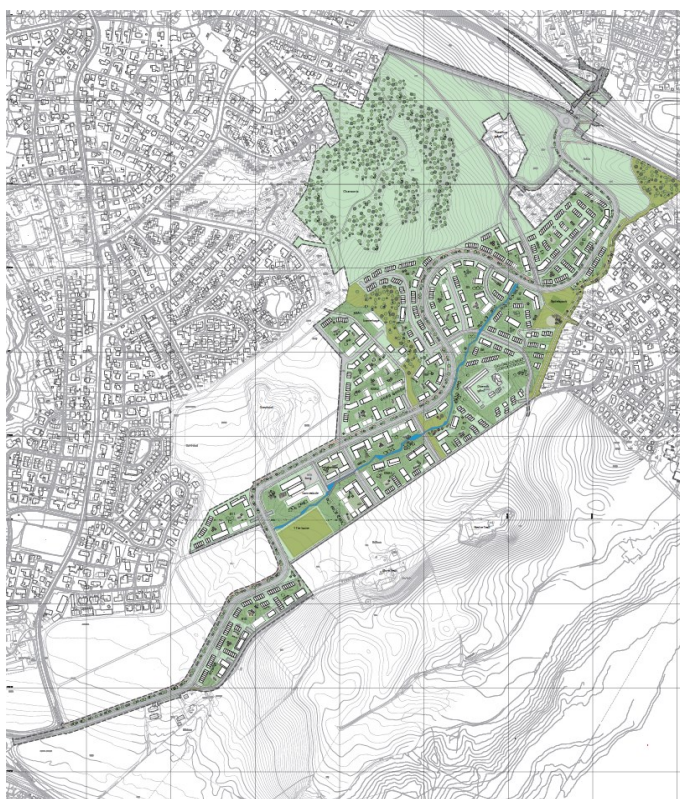
En områderegulering er en overordnet plan som ivaretar de store linjene, og som legger føringer for utarbeidelse av detaljplaner innenfor området. Hovedgrepene i planen vil medføre muligheter for variert utforming av enkelte utbyggingsfelt og planen som helhet. Det er lagt vekt på at det legges opp til mulige framtidige kollektivruter og gode sykkelforbindelser gjennom området, slik at planen kan danne grunnlag for at all vekst i persontrafikken i framtida kan skje ved at folk reiser kollektivt, sykler eller går.

Endringer gjort i planen etter bystyrevedtak 21.6.2018 sikrer areal til skole innenfor område avsatt til bolig i KPA, og medfører at skolen blir plassert sentralt innenfor utbyggingsområdet.

Plassering av veg i sør som vist i plankart sikrer god bokvalitet innenfor felt B10, fordi det kan etableres gode felles uterom som er skjermet fra vegtrafikk. Rekkefølgekrav som sikrer at hovedvegen ikke kan bli gjennomgående før Brundalsforbindelsen er etablert, eller det er gjort tiltak i Moholt-krysset, sikrer god framkommelighet for kollektivtrafikken.



Vedtatt plankart



Revidert illustrasjonsplan

Trondheim kommune

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen medfører at det må bygges to åtteavdelings barnehager.

Kommunen vil bli påført kostnader forbundet med økt driftsansvar av ny veg og gang- og sykkelforbindelser. Et nytt vannforsyningssystem og offentlig nærmiljøanlegg vil tilføre kommunen økte driftskostnader.

Kommunen skal overta et avfallsug - anlegg for hele området inklusiv stasjon.

Kommunen vil bli påført kostnader tilknyttet midlertidige løsninger for skole på Ranheim, og senere en ny Jakobsli skole som må bygges for å dekke skolebehovet for utbyggingsområdene i Trondheim øst, inklusive Overvik.

Det er sannsynlig at god tilrettelegging for kollektivtrafikk for å motvirke økt biltrafikk vil innebære høy grad av subsidiering fra det offentlige for å understøtte driftskostnadene for kollektivdekning av Overvikområdet, såfremt dette ikke dekkes gjennom økte priser på kollektivtrafikken for alle kollektivreisende i Trondheim.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 5.3.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Páll Tómasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Saksprotokoll fra bystyret 21.6.2018

Vedlegg 2: Saksframlegg i bystyremøtet 21.6.2018

Vedlegg 3: Planbeskrivelse

Vedlegg 4: Reguleringskart

Vedlegg 5: Reguleringsbestemmelser