



Detaljregulering av Overvik felt B2 og B1 nord, offentlig ettersyn

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 30.9.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

INNLEDNING

Planområdet omfatter boligfeltene B2 og B1 nord på Overvik samt areal til infrastruktur og turdrag. Planområdet ligger i den nordre delen av områdeplanen for Overvik.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter i samarbeide med Okala Arkitektur og TAG arkitekter som plankonsulent. TAG arkitekter overtar rollen som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Østbyen Utvikling AS.

Komplett revidert planforslag forelå 13.9.2022.

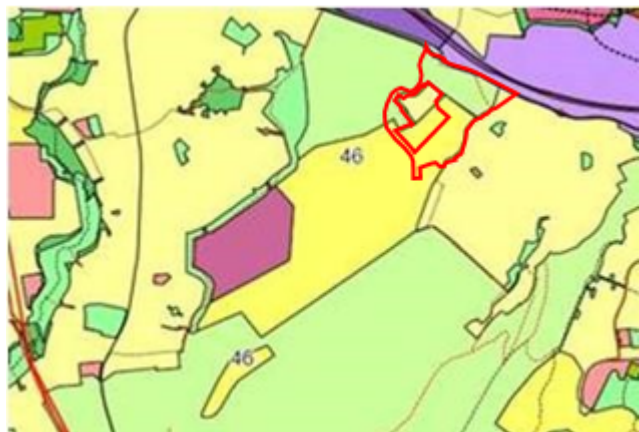
Hensikt med planen er å legge til rette for omtrent 150 - 180 boenheter på felt B2 og B1 nord, med hovedsakelig leilighetsbygg og noen rekkehus. Planen skal også tilrettelegge for ny adkomstveg med fortau og sykkelveg opptil Overvikområdet, adkomstveg med fortau til Presthus gård/Solfæng, turdrag og turstier.

Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

PLANSTATUS

Aktuelle plan er en detaljreguleringsplan for felt B2 og B1 nord innenfor gjeldende områdeplan (r20150024). Denne planen er dermed ikke underlagt særskilte føringer, som ikke allerede er ivaretatt i områdeplanen.

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse. Adkomstvegen opp til området ligger på LNF-areal.



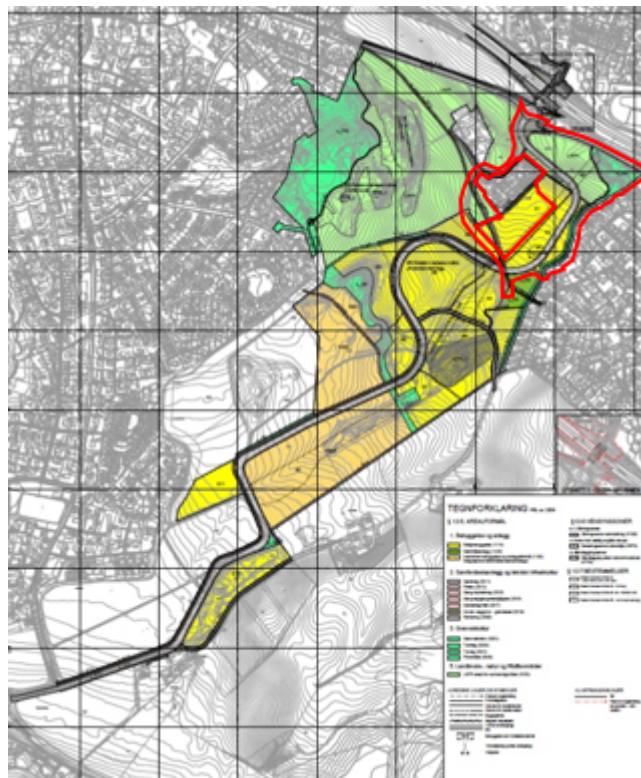
Kommuneplanens arealdel med planavgrænsning

Kommunens temaplaner berører utvikling, tilrettelegging og verneinteresser som har betydning for den fysiske byutviklingen, og legger dermed overordnede føringer for detaljplanen. Temaplanene er lagt til grunn ved vurderinger gjort i områdeplanen for Overvik som denne detaljplanen bygger videre på.

Områdeplan for Overvik (r20150024) ble vedtatt i bystyret 21.06.2018 og stadfestet 25.04.2019.

Anmodning om oppstart av planarbeid ble behandlet i bygningsrådet 16.02.2021 hvor

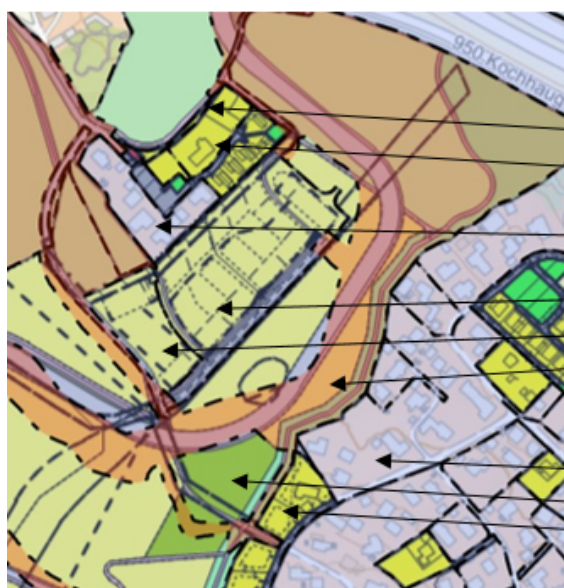
bBygningsrådet besluttet at det ikke kunne settes i gang detaljregulering av felt B2 og B1 nord før vurdering av om hele eller deler av Overvik-området skulle underlegges ny planlegging var avklart.



Planavgrensning innenfor områdeplan for Overvik

Den 28.04.2021 vedtok bystyret at halve Overvik skulle tilbakeføres til LNF, og at feltene B1-B9 skulle beholdes som utbyggingsformål. Planbehandlingen er gjenopptatt den 19.08.2021.

Tiltaket er vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Planprogram for områdereguleringen av Overvik ble fastsatt av bygningsrådet 1.9.2015 – sak 121/15.



Tilgrensende reguleringsplaner

Naboeiendommene omfattes av følgende reguleringsplaner:

- «Presthusvegen 24, 21/639» (PlanID r0076ae)
- «Presthusvegen 34, 21/609 samt del av Presthus, 21/39» (PlanID r0076aa)
- «Rønningen, Ranheim (Prestenget-Teslihaugen)» (PlanID r0076)
- «Overvik delfelt B1, 20/105» (PlanID r20150043)
- «Overvik felt B1 sør» (PlanID r20190039)
- «Hovedveg på Overvik» (r20200027). Detaljplanen ble sendt til 1.gangs politisk behandling 16.02.21, og det ble vedtatt at planen ikke skal sendes på høring.
- «Rønningen, Ranheim (Prestenget-Teslihaugen)» (r0076)
- Nærmiljøanlegg – anmodet om oppstart av planarbeid.
- «Overvik, boliger i Brattvollvegen, 20/1» (r0399c)

Plassering av hovedvegen og grøntdraget mot Olderdalen er justert i forhold til områdeplanen, i tråd med bestemmelser i områdeplanen. Det er også foreslått noen endringer i reguleringsbestemmelser. Planen er ellers i tråd med overordnede planer.

PLANOMRÅDET, eksisterende forhold

Berørte eiendommer: Gnr 20, bnr: 104, 105, 108, 111, 112 og 113. Gnr: 21, bnr: 1, 39, 51, 58, 121, 609, 936 og 937.

Planområdet er 67 705 m², og ligger ca. 7 km øst for Trondheim sentrum. Planområdet avgrenses av Kochhaugvegen mot nord, Presthusvegen mot sør, eksisterende bebyggelse i Olderdalen mot øst. Mot vest ligger Presthus gård, eksisterende bebyggelse på Solfæng, felt B1 på Overvik og kommende bebyggelse på B1 sør. Dagens bruk er hovedsakelig dyrka mark. Deler av planområdet er infrastruktur/grøntområder.



Utsnitt av illustrasjonsplan

Stedets karakter og landskapet

Planområdet skråner slakt mot nordøst, og ligger åpent til i landskapet. Det er godt utsyn mot fjorden, og gode solforhold på planområdet. Dominerende vindretninger på Overvik i vinterhalvåret er fra sør og sør/sørøst. I sommerhalvåret er hovedvindretningen fra sørlig og vestlig retning. Boliger i felt B1, som ligger langs vestsiden av planområdet, ble ferdigstilt høsten 2021. Her er det etablert en høy andel rekkehusbebyggelse organisert i to tun og med to leilighetsbygg på fire etasjer mot adkomstvegen mellom felt B1 og B2. Innenfor felt B1 sør er det gitt rammetillatelse for to leilighetsbygg på fem etasjer med et større grøntområde mellom. Bygging her er igangsatt.

Naturverdier, kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er en del av et kulturhistorisk landskap av gammel opprinnelse. I landskapsrommet rundt felt B1 og B2 ligger gårdene Presthus og Overvik som historiske spor. Det er kjente automatisk fredede kulturminner i grunnen, men disse er frigjort av Riksantikvaren gjennom områdeplanarbeidet.

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 flere gangveger innenfor Overvik-området som er mye brukt som turområde, og planområdet ligger i kort avstand til Chamonix.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra Presthusvegen, enten nordfra via rundkjøring i Kochhaugvegen eller sørfra via Jonsvannsveien. Presthusvegen er asfaltert og har ensidig gang- og sykkelveg fra Kochhaugvegen og opp til felt B1 og B2. Presthusvegen videre oppover mot Jonsvannsveien er en grusveg. Fra felt B1 er det etablert midlertidige, universelt utformede gangveger ned til Kochhaugvegen og bort til Presthus gård og barnehage. Disse gangvegene skal gjøres permanente når ny adkomstveg opp til området bygges.

Nye vestvendte ramper på E6 og sikker kryssing for gående og syklende over E6 er igangsatt og planlegges ferdigstilt i løpet av 2022.

Langs Kochhaugvegen er det ensidig gang- og sykkelveg i begge retninger fra Presthusvegen. Det er gode sykkelforbindelser fra planområdet, via Skovgård og inn til sentrum, med store deler av strekningen som klasse A sykkelveg.

Sosial infrastruktur

Felt B2 og B1 nord sogner i dag til Jakobsli barneskole som er midlertidig stasjonert på gamle Ranheim skole, og Markaplassen ungdomsskole. Videre skolestruktur for barneskoler på Ranheim er under utredning, og flere skoler er pekt ut som mulige for beboerne på Overvik, deriblant dagens Ranheim skole. Nærmeste barnehage er på Presthus gård. Ranheim idrettsplass ligger i tilknytning til Ranheim skole, ca. 800 meter gange fra planområdet.

Planområdet er rødt i kartet over skolekapasitet for Trondheim fordi det ikke er beregnet ledig kapasitet på Markaplassen ungdomsskole. Det er planlagt bygging av ny ungdomsskole på Granås som vil avlaste de andre ungdomsskolene i bydelen. På barneskolen er det beregnet ledig kapasitet de neste årene. Det er per i dag god barnehagedekning i Trondheim kommune.

Universell utforming

Det er ikke universell fremkommelighet på Presthusvegen i dag. I forbindelse med utbygging av felt B1 er det etablert midlertidige gangforbindelser med universell utforming ned mot Kochhaugvegen.

Teknisk infrastruktur

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er lagt til rette for tilknytning til teknisk infrastruktur inn til tomte i forbindelse med utbyggingen av felt B1.

Grunnforhold

Grunnen består av 2-4 m tørrskorpe over leire. Det er tynne lag av antatt siltig sand/grus på varierende dybde mellom 3-5 m og 8-15 m under terreng. Derunder er det funnet lokale lommer av kvikkleire i noen borepunkter, til varierende dybde 20-25 m under terreng før det påtreffes et fastere lag av antatt morene over berg. Vurdert ut fra topografi, at kvikkleirelommene ligger på svært store dybder, at det ikke er påvist kvikkleire mot bekkedal nordøst for reguleringsområdet og ingen sammenhengende kvikkleirelag mot påviste kvikkleirepunkt nord for E6, vurderes det at området ikke har noen potensielle løsneområder for kvikkleireskred.

Planområdet er utredet med tanke på forurenset grunn, og det er funnet forurensede masser i gjenfylt bekkedal inn mot Olderdalen.

Miljøforhold

Planområdet er i dag noe belastet med trafikkstøy fra E6 og Kochhaugvegen. Luftkvaliteten innenfor området er god.

ROS-analyse

Det er utført ROS-analyse for B2 og B1 nord, med bakgrunn i analyser utført i områdeplanen, samt felt B1 og B1 sør. Temaer med risikonivå som krever avbøtende tiltak er kvikkleireskred/grunnforhold, overvannsflom, ekstremvær grunnet klimaendringer, landbruksverdier, veikapasitet og trafiksikkerhet, samt støy og støv. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, med feltanvisninger som vist på plankartet:

- Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse, Lekeplass.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Fortau, Gatetun, Gang/sykkelveg, Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntanlegg, Holdeplass/plattform.
- Grønnstruktur:
Blå/grønnstruktur, Turveg
- LNFR Areal for nødvendige tiltak
- Hensynssone: Sikringszone frisikt.
- Bestemmelsesområder: #1 - kulturminne som kan frigis, #2 overkjørbart areal, #3 støyskjerming, #4 p-kjeller, #5 rampe til p-kjeller.



Plankart

Høyder, plassering og utforming

B1 nord planlegges tilrettelagt for rekkehusbebyggelse i to til tre etasjer og et leilighetsbygg i tre til fire etasjer med om lag 32 boenheter.

På felt B2 tilrettelegges det for leilighetsbygg på tre til seks etasjer langs hovedvegen. Leilighetsbyggene skjerner det vestvendte uteområdet fra støy. Inne i tunet tilrettelegges det for noen rekkehus som en videreføring av bebyggelsesstrukturen i felt B1.

Plasseringen reguleres med byggegrenser i plankartet. Maks kotehøyder er angitt på plankartet, og sikrer en variasjon i høyder på leilighetsbyggene. Kotehøydene er regnet ut fra normale etasjehøyder for bolig. Det er lagt inn nødvendig buffer på 1 m for usikkerhet knyttet til terrengtilpasning.

Utnyttelse og antall boliger

Planområdet er ca. 67,8 daa stort. Av dette er ca. 24,6 daa avsatt til boligbebyggelse i KPA. Minimumskrav til tetthet er i områdeplanens bestemmelse satt til minimum seks boliger per daa, som gir minimum 148 boliger på gjennomsnittstørrelse 70 m².

Planen regulerer byggegrenser og høyder, forslagstiller anser det derfor ikke som hensiktsmessig å regulere maks BRA i tillegg.

Boligmiljø

Bebyggelsen skal plasseres slik at den skjerner utearealene mot støy fra gate. Vedlagte støyrapport viser at dette lar seg gjøre. Ingen boenheter planlegges bygd slik at fasadenivåer overstiger L_{den} 65 dB etter skjermende tiltak på støyutsatt side. Det stilles krav til at boenheter

med støynivå over L_{den} 55 dB må ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.

For inntil 5 % av de boenhetene som er støyuutsatt (fortrinnsvis hjørneleiligheter), tillates avvik fra krav om soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for soverom skal da sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Alle boliger skal ha tilgang på uteareal med tilfredsstillende støynivå. Det tillates ikke ensidige boenheter med over L_{den} 55 dB på fasade.

Det planlegges variasjon i leilighetsstørrelser for å sikre boliger for ulike befolkningsgrupper slik at man får et variert bomiljø. For å tilrettelegge for boliger med delingsfunksjoner, kan det gjøres unntak for leilighetsstørrelser der det tilrettelegges for fellesarealer.

Adkomst

Felt B2 og B1 nord vil få adkomst via o_KV1. Ny adkomst til Presthus gård og eksisterende bebyggelse på Solfæng er sikret via den nye Overviktraseen (o_KV1) og adkomstvegen o_KV2. Deler av traseen o_KV2 er allerede opparbeidet slik den nå foreslås regulert mellom Overvik og Presthus gård i forbindelse med utbyggingen av felt B1.

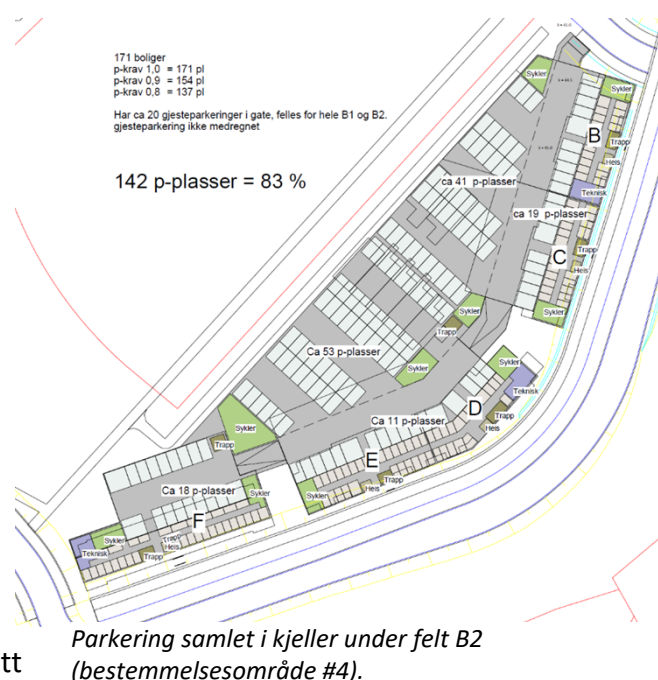
Parkering for bil og sykkel

Planområdet ligger i kort avstand til bussholdeplass i Kochhaugvegen hvor det er god kollektivdekning med høy frekvens. Gjennom områdeplanen for Overvik er det sikret gode gang- og sykkelforbindelser i området. I områdeplanen for Overvik er det en bestemmelse om maks 1,2 p-plasser per bolig.

For å bygge opp under nullvekstmålet foreslås det et krav om minimum 0,8 og maksimum 1,2 p-plasser per bolig eller 70 m² BRA.

Parkeringskjeller for B2 og B1 nord etableres innenfor bestemmelsesområde #4. Innkjøring til p-kjelleren er planlagt like etter avkjøring fra hovedvegen for å oppnå et mest mulig bilfritt boligområde. En mindre internveg er regulert til felt B1 nord gjennom detaljplanen for felt B1. Det planlegges etablering av en intern, kjørbær gangveg inn i felt B1 nord. Denne sikrer framkommelighet for brann- og redningsbil, samt nødvendig nyttetraffic til boligene.

Det tilrettelegges for sykling i den nye bydelen som er høyere en krav i KPA. Dette for å kompensere for lavere bilparkering. Minst halvparten av sykkelparkering skal plasseres innendørs, og minst 80 % av sykkelparkeringen skal plasseres under tak. Minst 5 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler (fortrinnsvis innendørs eller under tak).



Tabellen under viser planlagt minimumsantall p-plassere til sykkel

Antall rom i boenhet	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms eller større
Minimum antall sykkelparkeringsplasser per boenhet	2	2	3	4

Vann, avløp, overvann og flom

Hovedtraseer for planlagt VA- anlegg og flomveger er vist i overordnede VA-plan for Overvik-området. Planen er revidert ift. områdeplanen i tråd med bystyrets vedtak 28.04.2021 om tilbakeføring av deler av Overvik til LNF. Planområdet skal delvis tilknyttes VA-anlegg som er lagt i forbindelse med utbygging av delfelt B1. Avløp ledes mot nord og tilknyttes eksisterende kommunal SP ved Kochhaugvegen, og overvann ledes til Sjøskogbekken.

Eksisterende VL300 som krysser planområdet omlegges, foreslått trasé er vist i tegning HB001. Det skal ved VL300 anlegges en 10,3 meter bred hensynssone, 5 meter på hver side av rørledning. Det skal ved tiltak/bygninger innenfor hensynssonen utføres en ROS-analyse. Trasé for VL300 og terreng over ledning, skal velges og utformes slik at det ved et ev. ledningsbrudd finnes en flomveg for trygg bortledning av vann på terreng. Prosjektering, og arbeid med VL300 skal utføres iht. «ROS-analyse DN 300 Vannledning i hovedveg på Overvik». Midlertidige omlegginger av VL300 skal legge til rette for framtidig permanent omlegging i henholdt til områdeplan VA for Overvik.

For bekk, flomveg og kulverter i/under hovedveg internt på planområdet Overvik, henvises det til dokumentet: «H-not.01 Overvik - Områdeplan flom og flomveger.» Nedstrøms planområdet går Sjøskogbekken i kulvert tilhørende Statens vegvesen under E6.

Det er i samråd med Trondheim kommune, Kommunalteknikk laget et forprosjekt som viser flomberegninger i eksisterende og framtidig situasjon, kapasitetsvurdering av eksisterende kulvert og bekketverrsnitt, og tiltak for oppdimensjonering av kulvert og flomveg nedstrøms planområdet Overvik. Det henvises til dokumentet «Flomutredning Sjøskogbekken» datert 14.03.2022 utarbeidet av Rambøll med tilhørende geoteknisk notat.

Elektrisitet

Det er etablert en ny nettstasjon i forbindelse med utbygging av felt B1 og B1 sør. Denne vil også ha kapasitet til å betjene felt B2 og B1 nord.

Renovasjon

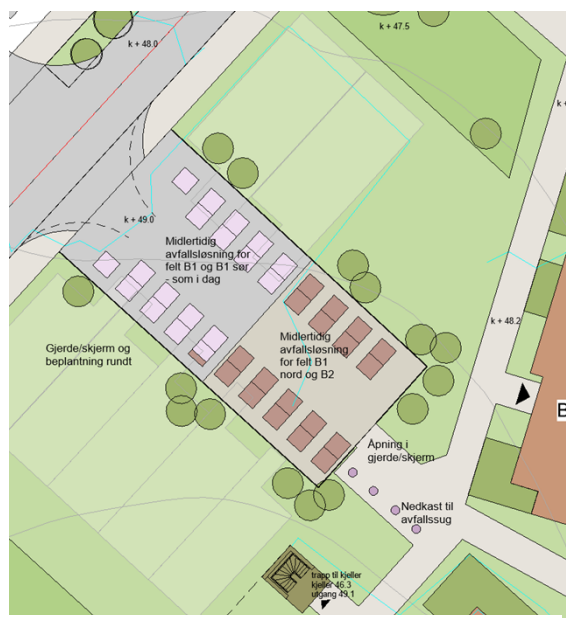
Bebyggelsen skal tilrettelegges for tilknytning til sentralt stasjonært avfallssug med fellesterminal innenfor Overvikområdet. Nedkastene plasseres slik at det sikres en avstand på maks 50 meter fra inngangsdør til boenhetene.

Illustrasjonsplan viser tre områder for nedkast for avfall. Plasseringen tillates justert i videre detaljprosjektering. Endelig kapasitet for mellomlagring av avfall (under nedkastene) samt eksakt plassering av nedkast må avklares i forbindelse med byggesak og koordineres helhetlig med planer for øvrig infrastruktur. All infrastruktur tilknyttet avfallssuget (rørføringer etc.) skal bygges og gjøres klart for påkobling.

Området tillates utbygd med en midlertidig renovasjonsløsning iht. bestemmelser 4.2 i områdeplanen for Overvik. Den midlertidige avfalls løsningen for felt B1 og B1 sør er i dag plassert der hvor rekkehusene på felt B2 nå detaljreguleres (felt B2_3).

Dette området er også egnet for midlertidige avfalls løsninger for felt B2 og B1 nord. Plasseringen her vil gjøre de lett tilgjengelige for både felt B1 og B2 i den midlertidige fasen. Det planlegges for at permanent avfalls løsning skal være på plass innen det gis igangsettingstillatelse for rekkehusene på felt B2_3. Området skal gjerdes inn slik at det ikke blir til sjenanse for de nærmeste boligene.

Bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal i avfallssuget (glass/metall og papp) er plassert i rabatt i atkomstvegen mellom felt B1 og B2. Disse nedkastene er dimensjonert for at felt B2 og B1 nord også skal kunne benytte dem.



Skisse av midlertidig renovasjonsløsning

Trafikk

Detaljplanen for felt B2 og B1 nord regulerer ny adkomstveg til Overvik-området. Adkomstvegen til Overvik foreslås lagt i tråd med prinsipp i områdeplanen. Dette sikrer en stigning som tilrettelegger for at en buss kan kjøre her i fremtiden, og for at fortau og sykkelveg med tilfredsstillende stigning kan etableres langs vegen.

Tverrsnittet på vegen er redusert i forhold til områdeplanen som følge av at deler av Overvikområdet skal tilbakeføres til LNF. Formålsgrenser er satt slik at det muliggjør en utvidelse av vegen en gang i fremtiden.



Tverrsnitt gjennom blokkbebyggelse og rekkehus i B2_3. Eskisterend bygg i felt B1 til venstre. o_KV1 og grøntdrag med støypvoll til høyre.

4.10 Miljøoppfølging

Et Miljøprogram følger vedlagt saken lagt ut på høring i tråd med §3.5 i områdeplanen. Miljøprogrammet identifiserer mål og tiltak innenfor ulike områder som skal følges opp i videre prosess.

Universell utforming

Planen sikrer universelt utformet adkomst til samtlige leilighetsbygg, rekkehus og universelt utformede uteoppholdsareal. Bebyggelsen vil utformes i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

Uteoppholdsareal

Det planlegges for minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet eller per 100 m² BRA, og at minst 50 % av dette skal være som fellesareal på bakken.

Områdeplanens bestemmelse 5.3 fastslår at 25 % av utearealkravet skal kunne legges til tilliggende grøntareal, og kravet er videreført i denne detaljplanen.



Illustrasjon uteoppholdsareal

Grøntdraget mot Olderdalen er ca. 6300 m² stort, og 2140 m² er egnet areal for uteopphold (markert med gult). Her er støyutsatt areal og arealer brattere enn 1:3 tatt ut. Av tabellen under fremgår det at 370 m² av dette arealet er innregnet i uteromsregnskapet for felt B2 og B1 nord.

Uteromsregnskap viser hvordan minimumskravene for uterom anbefalt i kommunens veileder for utereomskrav, totalt sett er oppfylt i juni. Det er et mindre underskudd i mars, som aksepteres fordi hele 25 % av uterom i grøntdraget, som har sol i mars, ikke er innregnet.

Felt	antall boenh	BRA for utregning av uterom jf KPA	Krav uterom (50 m ² / boenhet)	Krav uterom (50 m ² / 100 m ² BRA)	Krav felles uterom 50% på bakkeplan
B1 nord	32	3 100	1 600	1 550	775
B2_1	45	4 082	2 250	2 041	1 021
B2_2	87	6 538	4 350	3 269	1 635
B2_3	7	980	350	490	175
TOTAL	171	14 700	7 210		3 605

Felt	totalt uterom vist i plan	privat uterom og felles takterrasser	Vist felles uterom på bakkeplan	Vist uterom i grøntdrag	solbelyst andel av krav 21. mars kl 15	solbelyst andel av krav 23. juni kl 18
B1 nord	1 621	752	869	0	70 %	72 %
B2_1	2 041	750	921	370	41 %	61 %
B2_2	3 340	1 518	1 822	0	44 %	71 %
B2_3	363	175	188	0	0 %	45 %
TOTAL	7 365	3 195	3 800	370	46 %	67 %

Felt	positive tall betyr oppfylt krav	differanse totalt uterom	differanse felles uterom på bakkeplan
B1 nord		71	94
B2_1		0	-100
B2_2		71	188
B2_3		13	13
TOTAL		155	195

Sol/skygge- diagrammene viser et mindre underskudd på solfylte fellesarealer i henhold til anbefalinger i kommunens veileder.



Sol/skygge 23. juni kl. 18:00



Sol/skygge 21. mars kl. 15:00

Sol- og skyggeforhold er vist på flere tidspunkter av året i illustrasjonshefte vedlagt saken.

Landbruksfaglige vurderinger

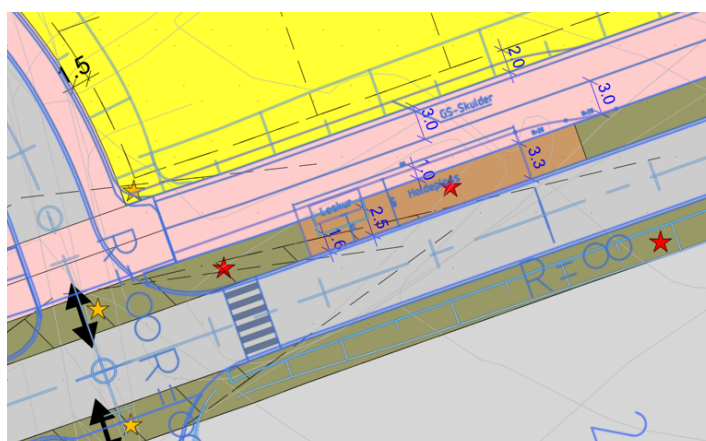
Området som skal bebygges er landbruksareal i dag, men er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel og regulert til boligbygging i områdeplanen for Overvik, og er derfor i tråd med overordnede føringer. Plan for håndtering av matjorda innenfor planområdet er vedlagt saken på høring.

Kollektivtilbud

På Presthus stopper rutene 25 og 70, som til sammen har elleve avganger per time i rush og åtte avganger per time utenom rush mot sentrum. Gangavstand til bussholdeplass fra bebyggelsen på felt B1 nord og B2 er ca. 200-600 m i faktisk gangavstand, og reisetiden fra Presthus til sentrum er i overkant av 20 min. Sikker universelt utformet gang- og sykkelveg er planlagt ned til bussholdeplassene. Det tilrettelegges for at bussen en gang i fremtida kan gå langs Overviktraseen, og like sør for felt B2 reguleres en holdeplass. Plasseringen gjør holdeplassene godt egnet også for beboere i Olderdalen.

Holdeplassen planlegges med leskur. Det er foreslått en løsning der skur er plassert innenfor regulert dybde for felt o_HP på totalt 3,3 m. Dette gir drøye 1,5 m plattformdybde foran leskur.

En annen løsning kan være å snevre inn bredden på sykkelveg på strekningen forbi holdeplass.



Bussholdeplass langs o_KV1

Sosial infrastruktur

Det legges inn i bestemmelsene at tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Virkninger av planforslaget

Nullvekstmålet

Bydelen Overvik skal bli en plass hvor det er enkelt å leve uten bil, og reguleringsplaner for området er utarbeidet på de myke trafikanters premisser. Det er tilrettelagt for gode gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag og mulighet for at bussen kan komme inn til området. Rask nedkjøring til parkeringskjellere sikrer bilfrie uterom mellom bebyggelsen. For å bygge opp under nullvekstmålet i personbiltrafikk er det også gjort en rekke konkrete tiltak i aktuelle plan:

- Det legges inn et makskrav på parkering; maks 0,8 p-plasser per bolig.
- Tilrettelegging for lading av el-bil i p-kjeller
- Gode gang- og sykkelforbindelser
- Økt minimumskrav på sykkelparkering, og tilrettelegging for transportsykler.
- Kort veg til bussholdeplass med hyppige avganger.
- Kort veg til privat barnehage på Presthus.

Stedets karakter

B2 og B1 nord ligger på det nordligste og nedre området på Overvik, og markerer sammen med felt B1 starten på Overvik-området. Planlagt bebyggelse innenfor B2 og B1 nord bygger videre på den etablerte bebyggelsesstrukturen på felt B1 og B1 sør. Mot Olderdalen etableres hovedveg og et grøntdrag som markerer overgangen mellom det nye boligområdet og det eksisterende småhusområdet.

Bil, kollektiv, sykkel og gange

Planforslaget følger opp intensjonene i områdeplanen, og legger vekt på gode, sikre og effektive gang-/sykkelforbindelser mot tilgrensende områder. Planområdet har god tilgjengelighet med buss i dag, og den nye adkomstvegen tilrettelegges for at bussen skal kunne kjøre opp til området. Felt B2 og B1 nord vil med de nye gang-/sykkelvegene som er foreslått få et godt sykkeltilbud med kort veg til eksisterende sykkelruter i Trondheim øst.

Denne reguleringsplanen inkluderer ikke ny sykkelveg mot Skovgård (o_FT6 og o_SV2 i områdeplanen) da denne forbindelsen ikke ligger som et rekkefølgekrav for felt B1 og B2. Denne gang- og sykkelforbindelsen vil reguleres i en fremtidig detaljplan på Overvik. Bestemmelse 6.3 i områdeplanen, som sier at det skal søkes etter plassering/løsninger som medfører minst mulig omdisponering av dyrka mark og oppdeling av jordbruksarealer, vil da bli fulgt opp. Regulering av B2 og B1 nord er ikke til hinder for at dette skal kunne innfris.

Trafikksikkerhet og skoleveg

Beboerne på felt B1 og B2 på Overvik sokner i dag til Jakobsli skole, som er plassert i lokalene til gamle Ranheim skole, og til Markaplassen ungdomsskole. Det er per i dag ikke kapasitet på ungdomsskolen, men det er vedtatt bygging av ny Granås ungdomsskole. Når denne bygges, vil beboerne på Overvik sokne til Charlottenlund ungdomsskole.

Kommunen jobber med utredninger av fremtidig skolestruktur for økt kapasitet på barneskolen i Østbyen, og flere alternativer er foreslått og kan bli aktuelle for Overvik-beboerne. Det er trafikksikre forbindelser til Jakobsli skole i dag, og med ny kryssing for gående og syklende over E6

vil barna også få en trafiksikker skoleveg til Ranheim skole dersom dette blir resultatet av utredningene.

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.

Det er kartlagt et kokegropfelt (id. 178485) i grunnen innenfor felt B2 som Riksantikvaren har akseptert at kan fjernes uten vilkår. Etter anbefaling fra fylkeskommunen er bestemmelsesområde kulturmiljø fra områdeplanen videreført i detaljreguleringens plankart med tilhørende bestemmelse om at kulturminnene kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

Naturmangfold

Gjennom områdeplanarbeidet er tiltaket vurdert opp mot relevante paragrafer (§§ 4-12) i Naturmangfoldloven (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, grønnstruktur og rekreasjon

Boligområdet medfører at landskapsrommet rundt Ranheim endres. Mellom bebyggelsen planlegges større sammenhengende uterom for opphold og lek. Gangveger og felles uteareal opparbeides med en variasjon i dekker og vegetasjon. Planforslaget legger til rette for gode forbindelser mot planlagt turdrag mm.

Landbruksverdier

Omdisponering av LNF på Overvik er i tråd med overordnede føringer i KPA. Utbyggingen av adkomstvegen opp til området vil medføre omdisponering av dyrkamark, og er avklart i forbindelse med områdeplan for Overvik.

Det er utarbeidet en matjordsplan for planområdet som beskriver matjordas egenskaper, plan for omdisponering og hvordan det skal utføres. Rapporten beskriver også konsekvenser av arronderingen som er planlagt på jordet nord for den nye adkomstvegen.

Klimapåvirkning

Det planlagte tiltaket vil føre til nedbygging av 20,6 daa dyrkamark, noe som vil føre til utslipp av CO₂ etter hvert som det organiske materialet i jorda brytes ned. Miljødirektoratets utregningsskjema for klimaeffekt som følge av arealbruksendringer er benyttet for å beregne klimagassutslippet. Arealbruksendringen fra dyrket mark til «utbygd areal» resulterer i et CO₂-utslipp på 134,5 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Beregningen baseres på en nasjonal utslippsfaktor for aktuell arealbruk, og avviket i hvert enkelt tilfelle kan derfor være betydelig. I tillegg varierer andelen av organisk innhold og mektigheten til matjordlaget fra område til område.

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:				
	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk	-9,1	0,0	0,0	-9,1 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres	125,4	0,0	0,0	125,4 tonn CO ₂ -ekvivalenter
Arealbruksendringens klimaeffekt	134,5	0,0	0,0	134,5 tonn CO ₂ -ekvivalenter

Merknad: dersom *negativt* tall vil endringen i arealbruk netto medføre mindre klimagassutslipp enn før, eller mer CO₂ opptak
Positivt tall betyr at endringen medfører høyere utslipp, eller lavere CO₂ opptak fra atmosfæren. Positive tall er merket rødt

Tiltak som binder opp CO₂ vil være avbøtende for den negative klimakonsekvensen som følge av arealbruksendring fra dyrket mark til utbygd areal. Planting av trær og opparbeidelse av hager og parker vil fungere avbøtende. Mot hele den østre plangrensen skal det istandsettes grøntarealer, i tillegg til områder mellom bygningene.

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 i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk vurdering for Overvik-området i forbindelse med områdeplanen som vurderer området som bebyggbart iht. NVEs retningslinjer. Områdeplanens rapport er supplert med en geoteknisk vurdering for felt B2 og B1 nord som konkluderer med at planlagt utbygging ikke vil påvirke dagens stabilitetssituasjon, og utredningen inneholder anbefalinger om fundamentering.

Det må utføres en mer detaljert geoteknisk prosjektering som del av videre planlegging av utbyggingen på feltene.

Forurensning i grunnen

Det er funnet forurensede masser i gjenfylt dal mot Olderdalen. Det vises til miljøplan. Plassering av bebyggelse og infrastruktur har tatt hensyn til disse massene, slik at graving i dette arealet unngås. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge en tiltaksplan for forurenset grunn.

Dersom det oppstår mistanke om hittil ukjent forurensning, skal gravearbeidene stoppes til de nødvendige vurderingene er blitt gjort av miljøteknisk ekspertise. Dette følger av forurensingsforskriften og det er derfor vurdert å ikke være nødvendig å sikre dette nærmere i bestemmelser.

Støy

Støysituasjonen for B1 nord og B2 er utredet i egen støyrapport. I forbindelse med utredningen er det utarbeidet forslag til skjermingstiltak for at støygrenser i områdeplanen skal kunne tilfredsstilles. Ingen boenheter blir liggende i rød støysone.

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer. Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:



Støysonekart 1,5 m over terreng

- For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB ved fasade, må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør i fasade mot stille side.
- Det tillates ikke bebyggelse med støynivå $L_{den} > 65$ dB. På støyuutsatt side tillates dempende tiltak som skjermer støynivået $L_{den} \leq 65$ dB.
- For inntil 5 % av boenhetene tillates avvik fra krav om soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for soverom kan sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Eksisterende bebyggelse i nærområdet er planlagt beskyttet mot støy i form av støyskjerm og/eller støyvoll. Disse tiltakene er sikret i plankart og som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Luftkvalitet

Det er utført en luftkvalitetsutredning for felt B1 og B2 på Overvik. Rapporten er utarbeidet 28.09.2020, og tar derfor for seg full utbygging av Overvik. En reduksjon i boligantallet som følge av at deler av området skal tilbakeføres til LNF vil kun ha positiv innvirkning på resultatet, og det er derfor ikke kjørt nye beregninger. Dette er redegjort for i eget notat som konstaterer at tidligere rapport fortsatt har gyldighet.

Beregningsresultatene er presentert som luftsonekart, og viser konsentrasjoner av svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksid (NO_2) i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Beregningene viser at områdene hvor det planlegges boliger er utenfor gul sone både for svevestøv og nitrogendioksid. Området er godt egnet for boligbebyggelse.

Universell utforming

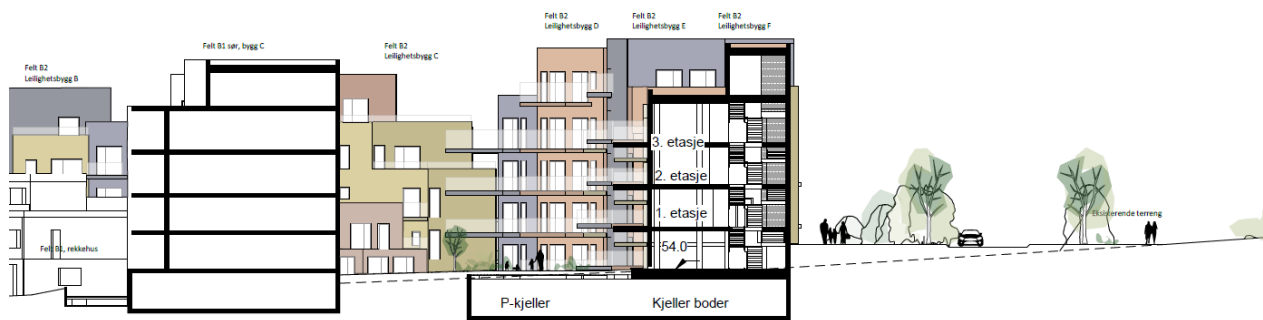
Planen følger prinsippene om universell utforming. Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og kommuneplanens arealdel har bestemmelser om universell utforming, som vil gjelde for utforming av området og bebyggelsen.

Kvalitet på uterom

Utearealene skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen er organisert for å kunne få et godt og lunt lokalklima med gode solforhold på utearealer på bakken. Lekeplassene internt på feltet skal tilrettelegges for rekreasjon og småbarnslek. De ulike uterommene vil få ulik karakter og bruksmåte, og sammen skape et godt tilbud til beboerne.

Grøntdraget mot Olderdalen er regulert i 15 meters bredde i områdeplanen. Adkomstvegens plassering er tilpasset den tidligere gjenfylte dalen mot Olderdalen, og dette har resultert i at grønndragets bredde nå har økt. Dette gjør grønndraget til et egnet sted for rekreasjon og uteopphold.

Leilighetsbyggene i felt B2_1 og B2_2 ligger langs adkomstvegen med stigning mot sør, og vil få delvis synlige sokler ut mot gate. Behandling av disse soklene skal vies særlig oppmerksomhet ved videre detaljering. En redegjørelse for utforming av soklenes materialitet og eventuell beplantning skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det planlegges ikke bolig i sokkel ut mot offentlig gate.



Tverrsnitt i blokkbebyggelse helt sør i felt B2_2. Eksisterende boligblokk innenfor B1 sør til venstre

Barns interesser

Planen sikrer uteoppholdsareal tilhørende det enkelte uteområde. Snarveger er med på å lage gode gangruter for barn og unge i boligfeltet og til de omkringliggende boligområdene. Nærheten til naturområdet Chamonix og til fremtidig nærmiljøanlegg skaper et godt tilbud for alle aldersgrupper.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold av adkomstvegene o_KV1 og o_KV4 med tilhørende fortau og sykkelveg, samt avfallsløsning og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsledninger vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planlagt gjennomføring

B1 nord og B2 er tenkt bygd ut trinnvis, fra nord og suksessivt sørover.

Planprosess og inkomne innspill

Planoppstart og medvirkningsprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen 09.09.2021 og på kommunens hjemmesider. Naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet per brev/e-post utsendt 09.09.21.

Et informasjonsmøte for naboer og andre berørte ble avholdt 22.02.2022, via digital løsning. Det ble ikke skrevet noe referat fra møtet.

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn ti innspill/merknader. Vedlagt planforslaget sendt på høring, følger alle innspillene samt et sammendrag av innspillene sammen med forslagstillers kommentarer.