

Saksframlegg

Detaljregulering av Overvik felt B2 og B1 nord, r20220010, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 20/27628 (118792/22)

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av B2 og B1 nord på Overvik ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket TAG Arkitekter Trondheim, datert 21.4.2022, sist endret 30.9.2022 i bestemmelser sist endret 30.9.2022

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

SAKSFRAMSTILLING

Planområdet omfatter boligfeltene B2 og B1 nord på Overvik, samt areal til infrastruktur og turdrag. Planområdet ligger i den nordre delen av Overvik, og omfattes av vedtatt områdeplan.

Hensikt med planen er å legge til rette for mellom 150 - 180 boenheter hovedsakelig i leilighetsbygg, og noen rekkehus lengst i nord. Planen skal også tilrettelegge for ny adkomstveg med fortau og sykkelveg opp til Overvikområdet, adkomstveg med fortau til Presthus gård/Solfeng, turdrag og turstier.



3D illustrasjon av B-områdene i nord B2 øverst mot Olderdalen

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Voll arkitekter i samarbeid med Okala Arkitektur og TAG arkitekter som plankonsulent. TAG arkitekter overtar rollen som plankonsulent, på vegne av

Trondheim kommune

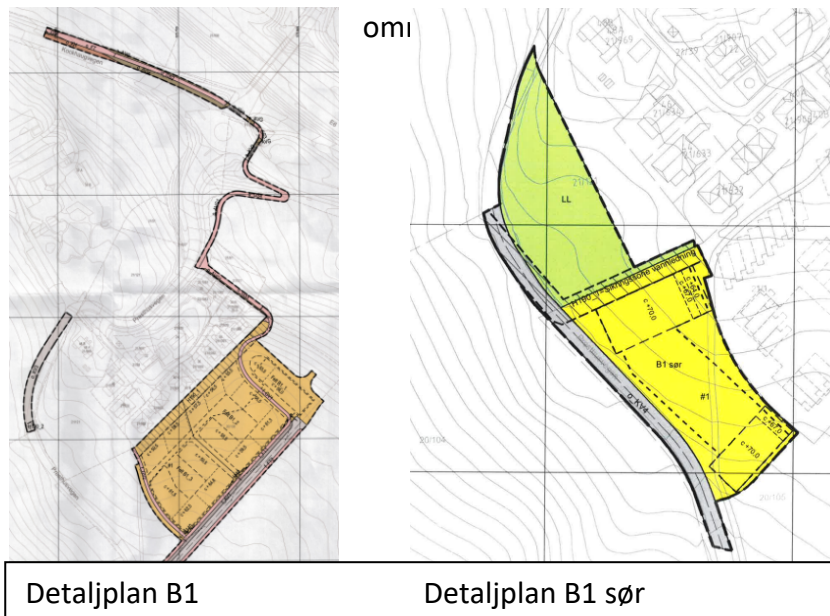
forslagstiller Østbyen Utvikling AS.

Komplett revidert planforslag forelå 13.9.2022.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget bygger på 25.4.2019. Om lag halvdel av området ble vedtatt tilbakeført til LNF-område i bystyret 28.4.2021. Den resterende delen av områdeplanen ligger i nord på Overvik, og danner grunnlag for framtidig detaljplanlegging av flere utbyggingsfelt.

Det finnes allerede vedtatte detaljplaner for felt B1 (r20150043), vedtatt 4.10.2018, som allerede er bygd ut, og B1 sør (r20190039) vedtatt 29.4.2020, som nå er under oppføring.



B2 og B1 nord, som nå reguleres, står i sterk sammenheng med plan for B1 og B1 sør og danner en viss helhet i den nordligste delen av Overvik. Det viktigste i denne planen er omlegging av vegforbindelser, hvor eksisterende Presthusvegen, forbi eksisterende boliger på Solfeng og til Presthus gård, er lagt om til å ligge lengre øst mot Olderdalen. Dette for å oppnå en helning på vegen som er akseptabel for eventuell framtidig busstrasé og for å oppnå gode vilkår for gående og syklende. Denne plasseringen av ny adkomstveg er i tråd med vedtatt områdeplan.



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

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, Lekeplass.

Trondheim kommune

- 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: Sikringssone friskt.
- Bestemmelsesområder: #1 -kulturminne som kan frigis, #2 overkjørbart areal, #3 støyskjerming, #4 p-kjeller og #5 rampe p-kjeller.

Planområdet er ca. 67,8 daa stort. Av dette er ca. 24,6 daa avsatt til boligbebyggelse i KPA. Det er da regnet til midten av veg mot tilliggende boligfelt. Minimumskrav til tetthet er i områdeplanens bestemmelse satt til minimum seks boliger per daa, som gir minimum 148 boliger basert på boligstørrelse 70 m². Det planlegges p- kjeller under B2 for hele området.

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. Det tilrettelegges et høyere krav til antall sykkelparkeringer enn kravene som er satt 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.

Det har vært noen utfordringer med plassering av ny Presthusvegen. Den eksisterende vegen oppfyller ikke dagens krav til universell utforming, og den er for bratt for sykkel og eventuell framtidig busstrasé. Vegen er plassert lengst i øst mot Olderdalen, der den får gode stigningsforhold. Noen utfordringer er forbundet med teknisk infrastruktur (vann, avløp, overvann og flom). Disse er gjort rede for i en VA-rapport, og skal følges opp i kommende byggesak.

Virkninger av planforslaget

Bydelen Overvik skal bli et sted 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.
- Kort veg til fremtidig nærmiljøanlegg og eksisterende idrettsanlegg på Ranheim.

Vurdering

Planlegging av B2 og B1 nord har sterk sammenheng med allerede planlagte og delvis utbygde detaljplaner i nord på Overvik. Planen støtter opp under mobilitetsløsninger som er en del av hele utbyggingen på Overvik.

Planen er i tråd med forutsetningene i områdeplanen også etter at stor del av den ble tilbakeført til LNF.

Trondheim kommune

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 ide østre bydelene, og flere alternativer er foreslått og kan bli aktuelle for Overvik-beboerne.

Reguleringsområdet ligger utenfor definisjon av bymessig fortetting, men vurderes under definisjon fortetting med hensyn til eksisterende karakter.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 09.09.2021 og på kommunens hjemmesider. Naboer og berørte offentlige myndigheter ble varslet per brev/e-post utsendt 09.09.2021. Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn ti innspill/merknader. Vedlagt følger alle innspillene samt et sammendrag av innspillene sammen med kommentarer.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler planforslaget. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 30.09.2022

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg som følger den politiske saken

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser