

Saksfremlegg

Overvik B3-B5, B6 nord og B9 detaljregulering - offentlig ettersyn

2025/2379

Byrådet innstiller til byutviklingsutvalget å fatte følgende vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av B3-B5, B6 nord - B9 ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, datert 5.1.2024, sist endret 10.12.2024, i bestemmelser sist endret 10.1.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.1.2025.

Før sluttbehandling skal følgende gjøres:

1. Redusere antall tillatte små leiligheter (2-roms eller mindre), og øke antall fireroms leiligheter eller større.
2. Sikre en variert leilighetssammensetning i de ulike feltene, minimum de fem største feltene (B3, B4, B5 nord, B5 sør og B8).
3. Sikre at maks gangavstand fra hovedinngang i boligene til nærmeste del av felles uteoppholdsareal reduseres fra 200 m til 100 m.
4. Sikre en minimum andel av andre funksjoner enn bolig og parkering i de høyeste soklene mot gatene.
5. Sikre etablering av trær som vegetasjon langs gater og i deler av de private uteoppholdsarealene.
6. Redusere etasjehøyder på kvartal lengst vest innenfor B8, for å øke solinnfall på gårdsrommet.
7. Vurdere å ta ut rekkehus lengst vest innenfor B8, på grunn av dårlige solforhold.
8. Ta inn bestemmelse med krav til blågrønn faktor i tråd med nylig vedtatt KPA.

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

Sammendrag

Planforslaget følger opp vedtatt områdeplan for Overvik og er i tråd med vedtatt KPA der området er satt av til boligbebyggelse. Planen åpner for at det kan bygges ca 1750 nye boliger på dyrkamark. Sentrale utfordringer i planarbeidet har vært solforhold, uterom, utforming i tillegg til utfordringer med terreng, veg og tetthet.

Byrådet mener planforslaget har gode grep, men at det må sees mer på leilighetssammensetning, solforhold, sikring av trær og aktive fasader ut mot gatene fram mot sluttbehandling.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen. Vedlagt ligger også en designmal, som beskriver utbyggers intensjon og mål knyttet til gjennomføringen av planen. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Sweco Architects AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Østbyen Utvikling AS. Komplette planforslag forelå 30.8.2024. Etter samråd under behandling er planforslaget sendt inn i sin helhet som revidert komplett planforslag 11.12.2024

Fakta

Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehage, nærsenter med forretning/tjenesteyting/bevertning, samt en offentlig park, og offentlige og private grønne områder. Planen er en videreføring av boligbebyggelsen i nord, som allerede er bygd og delvis er under bygging.

Planområdet er ca. 206 daa og ligger ca. 6 km øst for Trondheim sentrum målt i luftlinje. Planen sikrer minimum 900 boenheter, og maksimalt 117 300 m² BRA boligareal, som ut fra et gjennomsnitt på 70 m² BRA per bolig vil kunne gi 1 675 boenheter. Planen legger opp til en blanding av forskjellige bygningstypologier, inkludert blokker, rekkehus og punkthus, men med en klar overvekt av blokkleiligheter. Blokkene vil variere i høyde fra tre til åtte etasjer. Planen inkluderer en barnehage med seks avdelinger.



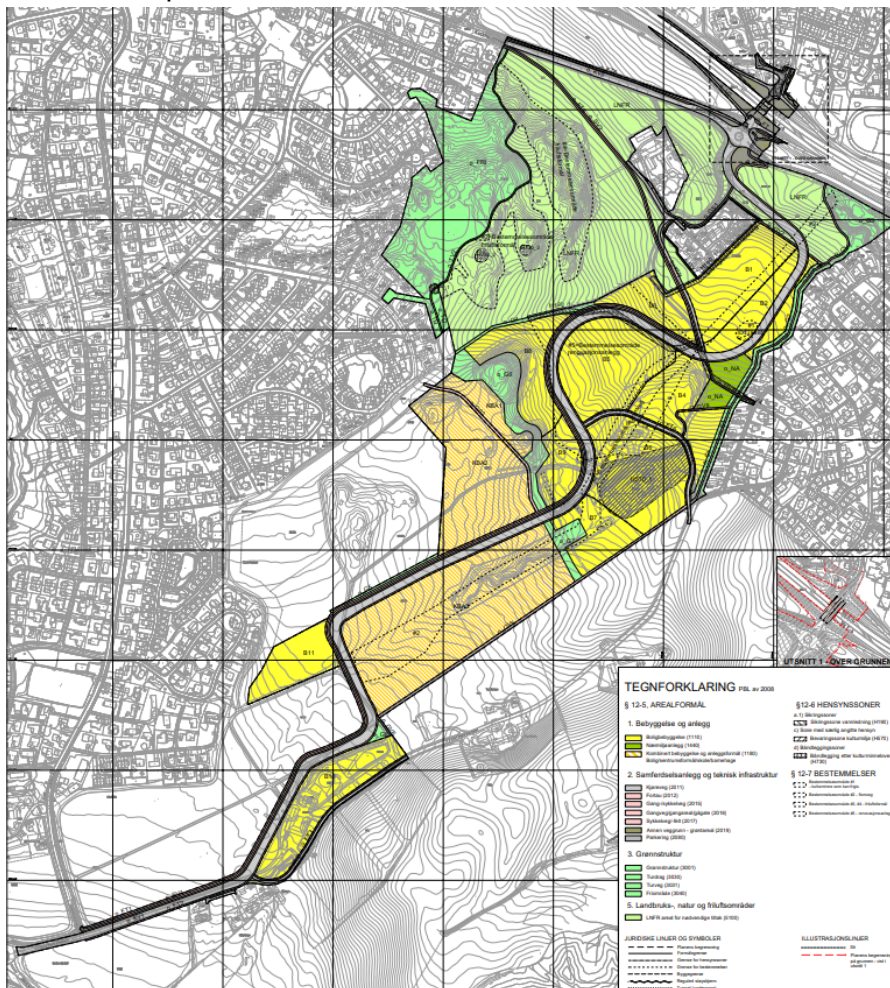
Illustrasjonsplan

Overvikbekken, som i dag ligger i rør under bakken, skal åpnes. Langs bekken etableres det et offentlig grøntdrag med tursti som kobler området sammen, og sikrer allmenn tilgjengelighet. På hver side av den offentlige traseen etableres felles private grøntområder for boligene, slik at grøntdraget totalt sett får en god bredde.

Videre regulerer planen en offentlig park plassert mellom ny bebyggelse og Olderdalen. Parken skal inneholde leke og aktivitetsområder for alle aldersgrupper, og være et sted for barn og unge utenom organisert aktivitet (som et nærmiljøanlegg). Det planlagte nærsenteret etableres rett vest for den offentlige parken.

Bebyggelsen ligger langs en planlagt offentlig vei gjennom området, som det skal være mulig å betjene med buss, og en sekundær offentlig veg inn til gårdsanlegget på Overvik gård. Det reguleres gang- og sykkeltilbud med universell utforming langs vegene, og inn mot byen.

Overordnet plan



Plankart - områdeplan

Planområdet omfattes av områdeplan r20150004 vedtatt 21.06.2018 [Områdeplan for Overvik](#), som regulerer hele Overvikjordet til boligbebyggelse, nærmiljøanlegg, infrastruktur, grønnsstruktur og LNFR-arealer. Det innværende planforslaget omfatter boligfeltene B3 – B5 og B6 nord – B9 i områdeplanen.

28.04.2021 fattet bystyret vedtak om at den delen av området som i områdeplanen ligger sør for det offentlige grøntdraget o_G1, skulle tilbakeføres til LNFR-formål i ny KPA 2022-2034. Dette har medført at de deler av områdeplanen som inneholdt sentrumsområdet på Overvik, skole, barnehager, veiforbindelse opp til Jonsvannsveien og gang/sykkelvei til Almevegen på Jakobsli ikke er en del av områdeplanen lengre.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen (sør for o_G1), men det er blant annet gjort justeringer for å erstatte funksjoner som var regulert i den delen av områdeplanen som utgår.

Avvik fra områdeplanen:

- Etablering av et nærsenter i felt KBA1 (felt B4 over bakken), og mulighet for forretning, tjenesteyting og bevertning i sokkel mot offentlige veier i alle felt.
- Ikke gjennomgående veg/trafikk-løsning mellom Kochhaugvegen og Jonsvannsveien.
- Ikke lengre mulighet for etablering av gjennomgående bussrute mellom Kochhaugvegen og Jonsvannsveien. Det reguleres snuplass og endestopp for eventuell buss i sørenden av ny offentlig veg gjennom området.
- Den delen av Presthusvegen som ligger sør for gårdsplassen til Overvik gård blir regulert om til å bli adkomstveg til gårdene i sør, men stengt for allmenn trafikk.
- Det planlegges én barnehage i stedet for to.
- Gang- og sykkel-forbindelse til Almevegen i områdeplanen flyttes for å ligge innenfor planavgrensningen til ny reguleringsplan.
- En universell utformet gang- og sykkel-forbindelse over Presthusjordet flyttes for å redusere inngrep i dyrkamark.



Oversiktsbilde av planforslaget sett fra nord

Utfordringer i planarbeidet

Planbeskrivelsen kapittel 1.3 beskriver detaljert de utfordringene som ligger i planarbeidet. Følgende punkter gir vesentlige utfordringer i planarbeidet:

- **Nedbygging av matjord:** Planområdet ligger innenfor et område med landbruksjord, og innebærer omdisponering av ca. 73 daa matjord. Utbygging på landbruksområder forutsetter en høy boligtetthet for å få utnyttet områdene best mulig, og utnyttelsen bør være minimum som i områdeplanen. Matjord, som tas permanent ut av drift på Overvik, må benyttes til nydyrking og/eller forbedring av landbruksjord i Trondheimsregionen
- **Solforhold og uterom:** Å planlegge med høy utnyttelse og samtidig gode solforhold på uterom og fasader er krevende. Å sikre tilstrekkelig kvalitet på uterommene tett på boligene og kvalitet på felles og offentlig uterom som skal brukes av beboerne er en vesentlig utfordring i planarbeidet.
- **Terreng og tetthet:** Området heller mot nord, noe som gjør det ekstra vanskelig å bygge tett og samtidig sikre gode solforhold.
- **Vei og universell utforming:** Å bygge en offentlig vei gjennom området med maksimal helning på 5-7 % for å sikre universell utforming for gående og syklende er en utfordring. Dette betyr at veganlegget må «snirkle seg» opp gjennom planområdet, og dette gir vesentlige terrenginngrep (mange skjæringer og fyllinger) som påvirker bebyggelsesstrukturen, utearealene og forbindelsene mellom boligfeltene.
- **Bebyggelse og sokkeletasjer:** For å skape et levende gatemiljø, er det ønskelig med bebyggelse på begge sider av veien. Dette gir sokkeletasjer som vender mot både vei og uterom. Det er en vesentlig utfordring å få til bebyggelsesprinsipper og integrere funksjoner som aktiverer disse sokkeletasjene.
- **Identitetsskapende elementer:** Planområdet ligger inntil Overvik gård, hvor alléen opp til gården og låven er viktige identitetsskapende elementer. Disse er hensyntatt ved plassering og utforming av bebyggelsen, spesielt i nærhet til gården.

Faglig vurdering

Det er generelt positivt at planforslaget har hentet inn en del av bestemmelsene til ny KPA 2022-2034, blant annet krav til innendørs felles oppholdsareal for boligene. Bestemmelsene til planforslaget er imidlertid noe kronglete satt opp, og noen av bestemmelsene har en ordlyd som må justeres før sluttbehandling.

Bebyggelsesstruktur og utforming

Bebyggelsen vil i hovedsak bestå av blokkbebyggelse, med innslag av rekkehus (ca 4 %). Andel rekkehus er ikke sikret, men angitte byggehøyder i plankartet sikrer lavere bebyggelse der det er vist rekkehus i illustrasjonene. I felt B7 sør er det sikret i bestemmelsene at det skal være rekkehus. Andel rekkehus i planen bør sikres før sluttbehandling.

Bebyggelsesstrukturen tar utgangspunkt i mulighetene som finnes i landskapet og hvordan det kan sikres godt med lysinnslipp på uterommene. Lengst i sør etableres lamellbebyggelse som slipper lys inn mellom blokkene, og gir en viss åpenhet mot de skogsvokste kollene. Andre steder planlegges kvartalsstruktur med blokker og med lavere rekkehus for slippe lys inn i gårdsrommene.



Blanding av blokker og rekkehus i et kvartal, felt B5 nord



Punkthus som danner et kvartal, felt B3

Kvartalsbebyggelsen har flere åpninger mot gatestrukturen, og mot grøntdraget, dette for at det ikke skal være for store stramme og lukkede fasader mot gatene, og for å skape en åpenhet mot det grønne. Ved plassering av bebyggelsen i bratt terreng har man valgt å ta opp høydeforskjellene i bebyggelsen. Dette vil medføre at de nederste etasjene blir ensidig belyste. For å avbøte på dette legger planen opp til mulighet for leiligheter som går over to etasjer. Leilighetene kan dermed få lys fra to sider og i tillegg skape en aktiv fasade mot gater og gårdsrom. Se snitt under som viser prinsippet for planlegging i terreng. Før sluttbehandling bør denne avbøtende løsningen sikres i bestemmelsene.

Det vil bli en del sokkelfasader mot gater. I bestemmelsene åpnes det for at soklene kan inneholde aktiviserende funksjoner som fellesarealer og arealer til forretning, tjenesteyting og bevertning. Sokkelvegger, med høyde større enn 1,5 meter over tilliggende sideterreng mot fortau, torg, uteoppholdsrom eller andre gangtraseer, skal utformes med innslag av vinduer, og/eller annen form for åpenhet, dette for å skape variasjon ("aktiv fasade") for opplevelsen av "byen i øynehøyde".

Byplankontoret mener bygningsstrukturen med variasjon i volumer og typologi og en god åpenhet er bra. Tilgjengelighet og flyt mellom gårdsrom og felles/offentlige uterom som grøntdrag med bekk og kollene i sør, med mange fine trær, gir mulighet for en variasjon for forskjellig opphold og lek. Håndtering av terreng hvor det planlegges boliger i to plan for å få kontakt med både gårdsrom og gatenivå, gir mulighet for variasjon i utforming av leiligheter.

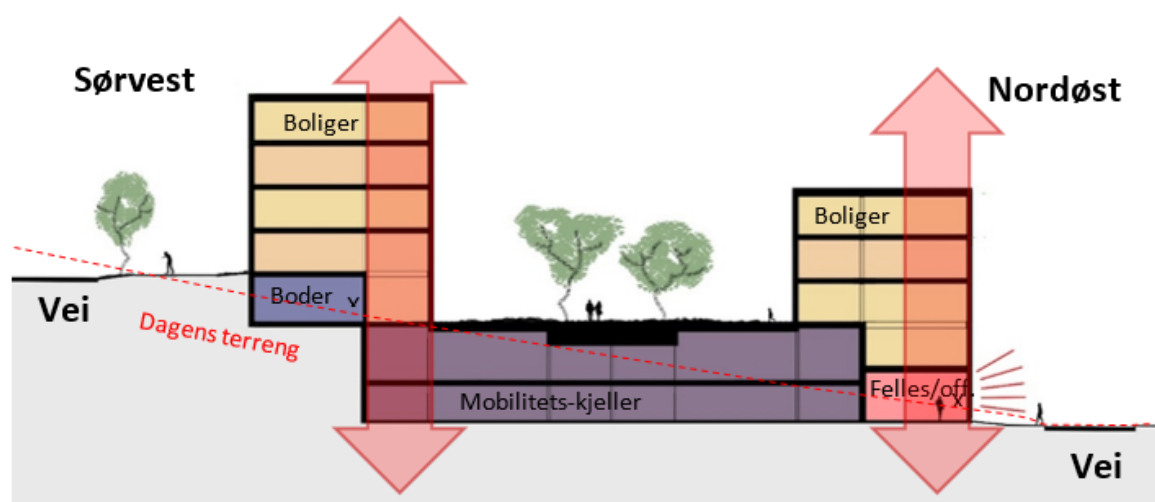
De medfølgende 3D-illustrasjonene i planbeskrivelsen og designmalen viser det ferdige området med en høy andel trær og grønne tak som ikke er sikret i planforslaget. Bestemmelsene sikrer en del vegetasjon, men ikke trær. De sikrer at *50 % av horisontale takflater, som ikke brukes til opphold, utformes som blå/grønne tak og/eller som tak med energianlegg/solceller*. Trær og grønne tak bør i større grad sikres i bestemmelsene før sluttbehandling.



Illustrasjonene viser også til dels trær «på» vegger, grønne vinduer og takterrasser fylt av busker.

Dette ansees ikke særlig realistisk, men bidrar til å «smelte» prosjektet inn i landskapet i illustrasjonene. Dette får prosjektet til å framstå som mindre dominerende enn det sannsynligvis blir i virkeligheten.

Mulighet for felleslokaler for beboerne og servicefunksjoner og næring i sokkeletasjer mot veg kan medvirke til å skape «levende fasader». Dette er et bra grep, og det bør sikres i planen før sluttbehandling at det kommer en viss andel slike funksjoner her, da det også er åpnet for boligformål her.



Prinsipsnitt som viser behandling av terreng i boligfelt

Utnyttelsesgrad og antall boliger

Planforslaget sikrer minimum 900 boliger, som tilsvarer minimumstettheten i områdeplanen (6 boliger per daa). Det illustrerte plankonseptet viser mulig utvikling innenfor rammene av planen.

Det reguleres for til sammen maksimalt 117 300 m² BRA boligareal. Beregnet ut fra et gjennomsnitt på 70 m² BRA per bolig vil dette kunne gi 1 675 boliger, slik det er vist i plankonseptet.

Planområdet, medregnet det som settes av til boligformål, veger og grøntdrag, men uten åkeren på Presthus og uten offentlig grøntområde i sørøst (kollene), barnehage og park, utgjør om lag 125,2 daa. Med utgangspunkt i dette arealet og en boligstørrelse på 70 m² vil maksimal utnyttelse bli om lag 13 boliger per daa.

Leilighetsfordeling

Bestemmelsene sikrer følgende leilighetsfordeling:

- Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms eller større
- Minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større
- Maksimum 5 % av leilighetene skal være ettroms
- Maksimum 50 % av leilighetene skal være toroms eller mindre

Planforslaget legger opp til en miks av leilighetsstørrelser med både blokkleiligheter og rekkehus, noe som er positivt. Det er tenkt totalt 68 leiligheter i rekkehus. Rekkehusene er et godt tilskudd til boligmangfoldet. Bestemmelsene åpner imidlertid for en høy andel små leiligheter, noe byplankontoret anser som uheldig. Fordelingen av leilighetstyper bør derfor justeres før sluttbehandling.

Dette begrunnes med at området ikke er sentralt og har begrenset kollektivtilbud. Mindre leiligheter har som oftest dårligere bokvaliteter og er mest hensiktsmessig i sentrumsnære områder hvor korte avstander til sentrumsfunksjoner bidrar til å øke den totale bokvaliteten. På den andre siden er man nær turområder på Overvik. Det er også i de sentrumsnære områdene at et høyt antall boliger er viktig av hensyn til effektiv arealutnyttelse rundt de mest sentrale kollektivårene. Overvik har derimot kvaliteter som er attraktive for barnefamilier; nærhet til marka, gode turforbindelser og mange lekeplasser. Dette bør gjenspeiles i at det tilbys en høyere andel boliger som også kan benyttes av barnefamilier.

Det er positivt med mange treroms leiligheter, men for å sikre en mer hensiktsmessig fordeling som ivaretar området karakter og potensiale for barnefamilier, anbefaler byplankontoret følgende justeringer:

- Redusere andelen toroms.
- Øke andelen fireroms eller større leiligheter, men ikke ved å ta av andelen treroms.

Byplankontoret mener samtidig at det innenfor et så stort planområde, og hvor fire av boligfeltene skal inneholde over 100 boliger hver, må sikres en variasjon i leilighetsfordelingen i hvert boligfelt. Det er ellers en viss fare for «oppsamling» av små leiligheter i feltene med minst attraktiv beliggenhet med tanke på bokvalitet.

Uteoppholdsareal og solforhold

Planforslaget har områder hvor det er vanskelig å oppnå kravene til solfylte uterom. Hele planområdet er illustrert med sol/skyggeforhold i dokument vedlagt notatet (Vedlegg 7: Sol/skygge og uteareal).

Områdeplanen tillater at 25 % av offentlig grønnstruktur kan regnes inn i uteromskravet. I dette planforslaget inkluderes parken og de grønne kollene (ikke randsonene) som en del av uterommene, i tillegg til hele det offentlige grøntdraget. Det er sikret at samme uterom ikke medregnes flere ganger.

Kollene er i stor grad skogsvokst, noe som fører til skygge. Parken og grøntdraget har derimot gode solforhold vår, sommer og høst. Disse kan kompensere for at flere av uterommene innenfor bygningsfeltene ikke oppfyller kravene alene.

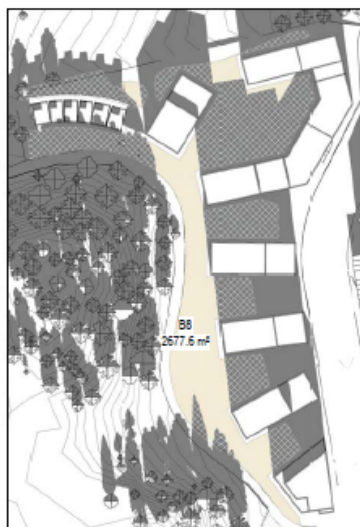


Sol/skygge på felles og privat uterom 23. juni kl. 18



Sol/skygge på felles og privat uterom 21. mars kl. 15

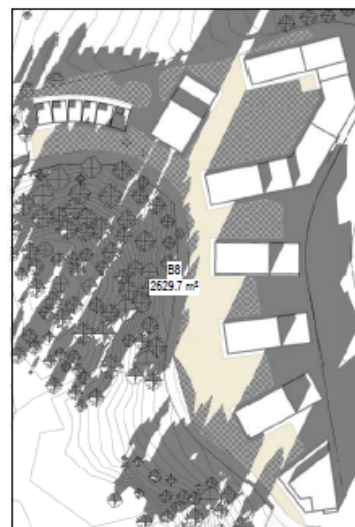
Solforholdene på de ulike feltene endrer seg med årstidene. Om sommeren er det rikelig med sol, men om vinteren er det større variasjon. Enkelte områder, som den vestlige delen av felt B8, kan oppleve kritisk lite sol på vinteren. Dette gjelder både gårdsrommene til boligene og uteplassene til de planlagte rekkehusene.



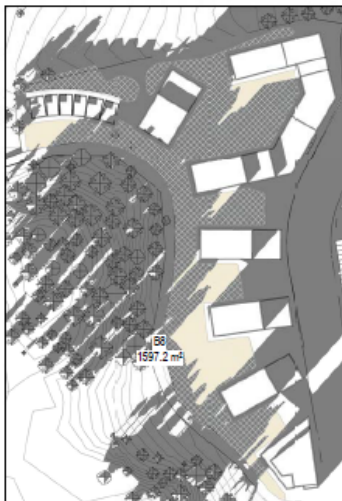
RR 21 03 kl 12 00



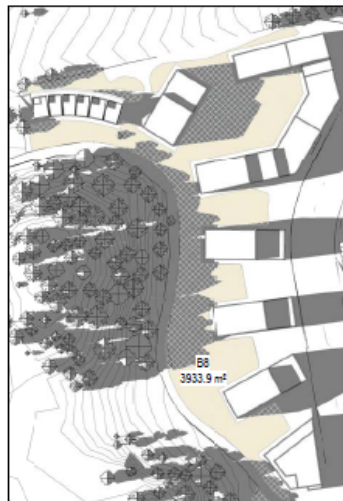
RR 21 03 kl 13 00



B8 21.03 kl.14.00



B8 21.03 kl.15.00



B8 23.06 kl.18.00

Bestemmelsene til planforslaget sikrer at alle boenheter skal ha maksimalt 200 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av felles grønnstruktur og offentlig areal, som inngår i boligens uteoppholdsarealregnskap. Dette anses som for lang avstand til nærmeste del av det som kan regnes som uteoppholdsareal for en bolig i det bratte terrenget, selv om det er i tråd med retningslinje i KPA 2012-2024. 100 m er i tråd med kravet i ny KPA som sier at *Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.*

Støy

Støyutredningen viser at boligene delvis vil ligge i gul støysone. Bestemmelsene sikrer for disse enhetene avbøtende tiltak i tråd med retningslinje T-1442, som at boliger i øvre del av gul støysone skal ha soverom mot stille side. Dette er et noe mindre strengt krav enn områdeplanens krav om at *alle* enheter i gul støysone får soverom mot stille side.

Bestemmelsene tillater at opptil 65 enheter kan bygges med dempet fasade i stedet for stille side. Andelen per bygg varierer, "B9 Øst" har den høyeste andelen med opptil 50 %. Dette er en blokk hvor det delvis kan bygges tjenesteyting i stedet for boliger, hvilket kan gi en lavere andel enheter med dempet fasade. Alle enhetene som trenger demping av fasade er slik Byplankontoret forstår ensidige.

§ 3.9 om bokvalitet sikrer at det ikke kan bygges ettromsleiligheter med dempet fasade, i tråd med anbefaling i T-1442.

Landskap og grønnstruktur

Planforslaget innebærer at området vil endres fra et landbruksområde med dyrkamark til å få et mer bymessig preg hvor bebyggelsen dominerer landskapet.



Bebyggelsen sett fra bru over E6



Bebyggelsen sett fra en gate i Olderdalen

Byplankontoret mener det er svært positivt at planforslaget inneholder betydelig områder med grønnstruktur. Den største delen av grønnstrukturen er de to skogsvokste kollene (o_BG1) som skal bevares. Videre reguleres et større grønt drag gjennom planområdet, med åpning av Overvikbekken som i dag ligger i rør. Det grønne draget er en viktig del av uteoppholdsarealene for boligene innenfor planområdet. For å sikre tilgjengelighet for allmennheten, planlegges det et offentlig turdrag langs bekken, som en del av forbindelsen til kollene og videre til marka. Det offentlige turdraget har en regulert bredde på 12,5 m.

Byplankontoret mener planen i stor grad sørger for gode gangforbindelser til nærliggende områder, til offentlige uterom som de skogsvokste kollene og til naturområdet Chamonix. Etablering av offentlig park gir grunnlag for aktivitet for alle i bydelen, spesielt for barn og unge. Videre er det positivt at planforslaget i stor grad har tatt hensyn til kulturminnet på Overvik gård med tilhørende allé, med å tilpasse bebyggelsen og sørge for akseptable byggeavstander.

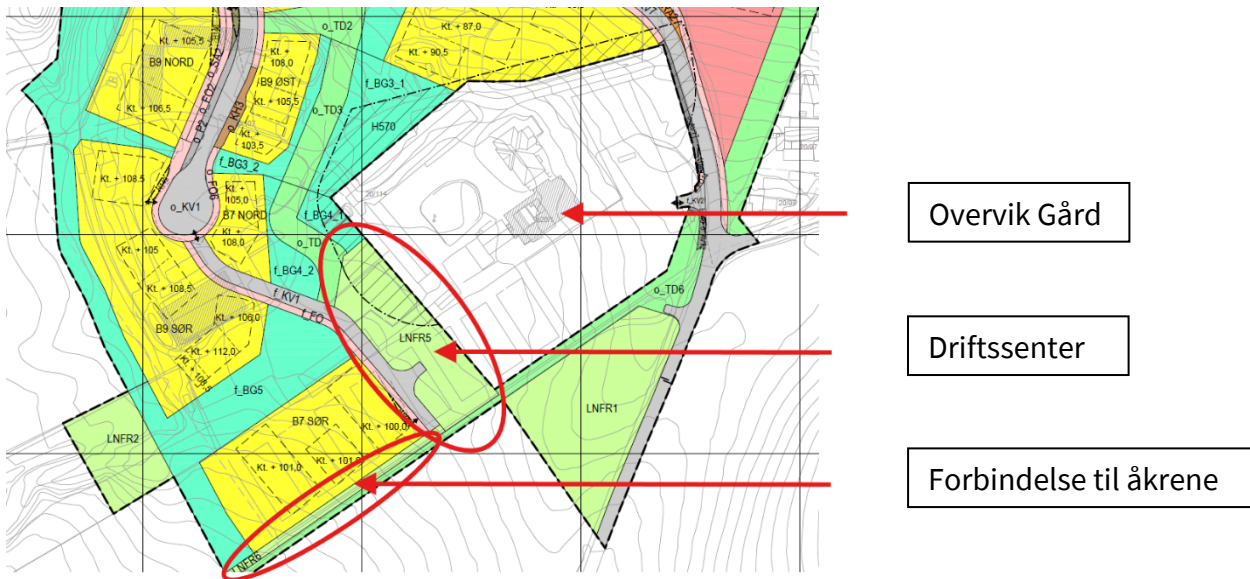
Byplankontoret mener imidlertid at planforslaget i større grad bør sikre at det plantes trær internt i planområdet, slik illustrasjonene viser. Det sikres i bestemmelsene «en variert og artsrik beplantning», men ikke i form av trær, verken langs gater eller i uteoppholdsrom

Driftssenter for landbruk

I ny KPA er det, som følge av innsigelse fra statsforvalteren, lagt inn et større LNFR-område sør for Overvik gård. Det skal sikre at jordet i sør i fremtiden kan driftes fra Overvik gård. Begrunnelsen er at det skal være mulig å etablere et «driftssenter» for landbruksmaskiner og mulig bygging av redskapsbygg i tilknytning til Overvik gård.

Planforslaget legger opp til at det kan etableres et driftssenter tett opp ved Overvik gård, i felt LNFR5. Feltet er på 2.532 m² og reguleres til LNFR for mulig framtidig driftssenter. Herfra er det også avsatt areal til traktorveg ved offentlig turdrag (LNFR6), som blir en forbindelse mellom driftssentret og jordene sørover.

Det vurderes at området er stort nok for planlagt bruk, og at det er nok med en adkomstveg som kan brukes som forbindelse mellom driftssentret og landbruksjordene.



Utsnitt fra plankart som viser driftssenter og adkomstveg/traktorveg

4. Kommunale enheter som har innspill/er uenig i saken

Det planlegges en ny plassering av gang- og sykkelforbindelser (o_GS1) fra området og inn mot byen. I områdeplanen ligger denne midt gjennom dyrkamarkområdet. Statsforvalteren hadde som innspill i forbindelse med områdeplanen at plasseringen måtte revurderes i forbindelse med detaljregulering. Dette fordi etablering av gang- og sykkelforbindelse midt gjennom dyrkamarka er uheldig for effektiv drift av arealet.

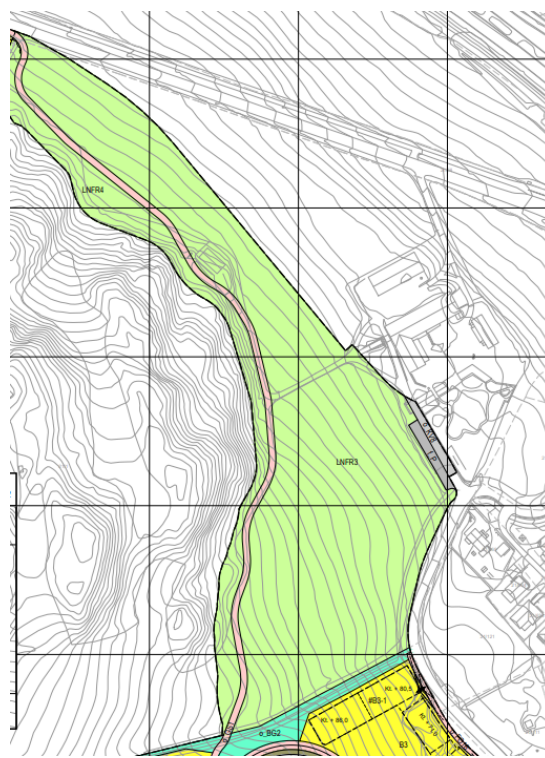
Byplankontoret er enig i forslagsstillers alternativ, som legger gang- og sykkelveien lenger vest, inntil kanten av skogholtet, og endrer formålet fra sykkelveg med fortau til kombinert gang-sykkelveg. Dette reduserer beslaget av dyrka mark.

Kommunalteknikk stiller seg negative til flyttingen av gang- og sykkelveiforbindelsen. De begrunner dette med at den foreslåtte plasseringen vil være i konflikt med en eksisterende akebakke som strekker seg fra Chamonix, gjennom skogholtet og ut på jordet. Flyttingen vil også medføre at gang- og sykkelveien blir liggende mer i skyggen fra skogholtet, noe som øker risikoen for isdannelse og reduserer fremkommeligheten. Kommunalteknikk uttrykker også bekymring for at en kombinert gang- og sykkelvei vil gi et dårligere tilbud til brukerne.

Forslagsstiller har flyttet gang- og sykkelvegen noe fra skogholtet der akebakken er, for å sikre mulighet for å stoppe akingen før den møter vegen. Dette kan gjøres ved å etablere en voll langs gang- og sykkelvegen der akebakken er.



Utsnitt fra forslag til plankart



Utsnitt fra forslag til plankart

Prosess og medvirkning

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet 18.01.2024, og om utvidelse av planområdet 08.05.2024. Det kom inn 37 innspill i forbindelse med første varsling og 11 i forbindelse med utvidelsen. Innspillene dreier seg om mange temaer, blant annet jordvern, naturmangfold, trafikk, sosial infrastruktur, bokvalitet og klima og klimatilpasning. Statsforvalteren er særlig opptatt av jordvern, og mener kommunen må gjøre en grundig vurdering av om det er riktig å ta i bruk disse områdene til utbygging, da de berører store, sammenhengende verdifulle jordbruksområder. Sammendrag av innspillene og forslagstillers kommentarer ligger ved saken som eget vedlegg.

Videre har det vært arrangert befarings med Hallbergsletta borettslag, befarings med grunneiere i forbindelse med stenging av Presthusvegen og workshop med lokale barne- og ungdomsskoleelever med fokus på offentlig uterom med vekt på parken o_PA.

Byrådets vurdering

Planforslaget regulerer de delene av Overvik som er opprettholdt som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Byrådet mener det er viktig at kommunen legger til rette for at nye innbyggere kan etablere seg og at barnefamilier velger å bli i kommunen fremfor å flytte ut og pendle inn til byen. Det må bygges nok og varierte boliger. Selve planforslaget innebærer nedbygging av ca 73 dekar dyrka mark. Når det først er besluttet at matjorda skal bygges ned er det viktig at det gjøres med høy tetthet slik at utbyggingsområdet utnyttes så godt som mulig. Det er positivt at planforslaget viser variert bebyggelse i form av leilighetsbygg og rekkehus.

Byrådet er enig med fagenheten om at andelen små leiligheter må reduseres og at bestemmelsene må endres slik at man får sikret en variert leilighetssammensetning i de ulike feltene.

Planforslaget åpner for at det kan bygges mange boliger utenfor de prioriterte områdene for fortetting i byutviklingsstrategien. Området har en lokalisering som vil ha en høyere andel med bilreiser enn andre mer sentrale utbyggingsområder. I planen er det derfor tatt inn tomt til barnehage og til butikk og servicefunksjoner, som kan gi mindre behov for bilkjøring i hverdagen. Det er også lagt inn gode gang- og sykkelforbindelser inn mot Jakobsli og Charlottenlund som kompensierende tiltak. Det er tilrettelagt for at buss kan kjøre inn i området på sikt, men på nåværende tidspunkt er området helt uten bussforbindelser.

Byrådet har som mål i Leangenerklæringen å åpne bekker for å fremme klimatilpasning, biologisk mangfold og trivelige nærmiljøer. Det er positivt at planforslaget åpner Overvikbekken og at det reguleres et sentralt offentlig turdrag og park. Dette er gode grep som er med på å heve de grønne kvalitetene i området. I illustrasjonene er det vist mye grønn vegetasjon som ikke er sikret i plan. Før sluttbehandling må det sikres at det etableres trær langs gater og i deler av de private uteoppholdsarealene for å ivareta det grønne preget vist i skissene. Byrådet mener også at det må tas inn en bestemmelse som setter krav til blå-grønn faktor som fastsatt i nylig vedtatt KPA før sluttbehandling. Blå-grønn faktor er et viktig virkemiddel for å få på plass gode og klimarobuste løsninger for overvannshåndtering.

Byrådet er opptatt av at det skal sikres gode rekreasjonsmuligheter, lekeplasser og grøntområder i nye planer. Dette gir god bokvalitet selv om man bygger tett. Byrådet er enig med fagenheten om at det bør sikres at maks gangavstand fra hovedinngang i boligene til nærmeste del av felles uteoppholdsareal reduseres fra 200 m til 100 m. Bebyggelsesstrukturen i planforslaget gir ellers gode vilkår for flyt mellom uterommene.

Planområdet har et skrånende terreng og er vinklet mot nord, noe som gir utfordringer med solinnfall. Det bør vurderes grep som bedrer solforholdene i felt B8, som å redusere høyder på et kvartal og vurdere å ta ut rekkehus som avbøtende tiltak. Det skrånende terrenget gjør også at man får høye monotone sokler. Fasadene ut mot gatene som kan gjøres aktive og bør fylles med andre funksjoner enn bolig og parkering. Det er positivt at kvartalene er brutt opp ut mot gata, slik at det ikke blir lange og monotone fasader.

Byrådet har et mål om å tilrettelegge for at det i snitt tilføres 1800 boliger i året i Trondheim. Planforslaget innebærer en utbygging på ca 1675 boliger og en tetthet på ca 13 boliger pr dekar.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget medfører nedbygging av åpne jordbruksområder. Dette vil blant annet medføre mye harde flater og dette krever utbygging av ny infrastruktur for å unngå overvannsproblemer. Bestemmelsene til planforslaget sikrer ikke at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor (i tråd med ny KPA) oppfylles, kun at det skal tilstrebes å oppnå normkravene for blågrønn faktor.

Det er positivt at planforslaget sikrer åpning av bekk, etablering av parkområder og bevaring av kollene i vest. Dette er tiltak som kan bidra til økt biologisk mangfold og ha positiv effekt på vannmiljøet.

Planforslagets bidrag til nullvekstmålet for personbiltrafikk vurderes som lav på grunn av avstanden fra sentrum. En lav parkeringsdekning og flere lokale tilbud kan være med på å redusere bilbruken. Planforslaget legger opp til gode gang- og sykkelforbindelser innenfor planområdet, og til de nærliggende bydelene Charlottenlund, Olderdalen og Ranheim. I tillegg planlegges en universelt utforma gang- og sykkelforbindelse inn mot byen. Det legges til rette for en fremtidig bussrute inn i området, og det vil kunne redusere bilbruken ytterligere.

Det er ikke sikret klimatiltak utover hva man minimum kan forvente.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

I bestemmelsene til vedtatt områdeplan for Overvik var det planlagt et lokalsenter i sør, hvor det var tillatt maksimalt 7.500 m² til handel og servicefunksjoner. Dette lokalsentret forsvant ut av planen ved tilbakeføring av den sørlige delen av områdeplanen til LNFR i ny KPA.

I planforslaget legges det derfor opp til et nærsenter i felt KBA1 (felt B4 over grunnen) som til dels vil erstatte dette. I tillegg er alle feltene på plankart under grunnen regulert til kombinerte formål. Disse feltene kan inneholde en begrenset andel forretninger, tjenesteyting og bevertning, i tillegg til parkeringsanlegg og boliger. På grunn av terrengforskjellene i planområdet vil disse stort sett ha eksponerte nordøst-/østvendte sokkeletasjer mot gatene.

Det er ikke krav om etablering av disse næringsfunksjonene i feltene under grunnen, med unntak av minimum 1 200 m² BRA i felt KBA1, hvor nærsenteret skal ligge. I KBA1 kan det etableres maks 2.100 m² BRA til forretning, tjenesteyting og/eller bevertning, og innenfor hele planområdet maks 4.450 m².

Handel og servicefunksjoner vil komme til stor nytte for hele Overvikområdet, inklusiv allerede oppført bebyggelse i nord og for Olderdalen som har gode gangforbindelser til planlagt nærsenter. Å etablere disse funksjonene innenfor planområdet gir grunnlag for noen arbeidsplasser i området, og at innbyggerne kan unngå en del reiser ut av området med bil.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli økt driftsansvar og medfølgende driftsutgifter for kommunen som følge av nye offentlige samferdselsanlegg, turdrag og park. Etablering av disse anleggene er sikret gjennom rekkefølgekrav. Det vil bli kostnader ved å erverv av tomt til ny barnehage, samt til å bygge og drifte ny barnehage.

Byrådets konklusjon

Byrådet anbefaler at planforslaget legges ut på høring med vedtakspunkter som må følges opp fram mot sluttbehandling for å sikre varierte boliger med god bokvalitet, trær, økt solinnfall på

uterom og vurdering av uheldige sokler mot vei. Planen åpner for at det kan bygges rundt 1650 nye boliger på Overvik i tråd med overordna plan. Det foreligger mange gode grep i planen som sikrer åpning av bekk, gode uterom og variert bebyggelse, selv om utbyggingsområdet vil medføre mer bilkjøring enn andre mer sentrale utbyggingsområder.

Byrådet i Trondheim, 29.01.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Lars Viko Gaupset
byråd byutvikling

Vedlegg:

- 1 Fagnotat - Overvik B3-B5, B6 nord og B9, detaljregulering, offentlig ettersyn
- 2 Planbeskrivelse
- 3 r20230042_Overvik_B3 - B5 og B6 nord - B9_Plankart_på_og_over_grunn
- 4 r20230042_Plankart_under_grunn
- 5 2_01 Bestemmelser_r20230042
- 6 2_03 Designmal
- 7 So_skygge og utearealer
- 8 Sammendrag merknader og svar