



Overvik felt B2 og B1 nord, detaljregulering, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 29.3.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 25.5.2023
Dato for oppdatering etter bystyret vedtak : 6.6.2023

Bystyrevedtak dato 25.5.2023, sak 86/23

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av felt B2 og B1 nord på Overvik som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Sweco Architects, senest datert 28.3.2023, med bestemmelser senest datert 29.3.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 29.3.2023.

Siste kulepunkt i § 4.1.2 endres slik:

Balkonger på inntil 2,5 m utover byggegrenser mot uteområder/tun og balkonger på inntil 1,0 m utover byggegrenser mot offentlig rom/veg i øst.

Minste høyde under balkong fra bakkeplan skal være 4,5 m mot offentlig rom/veg.

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

Det er ikke gjort endringer i planbeskrivelsen etter vedtak i bystyret 25.5.2023

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.

Planforslaget til førstegangsbehandling var utarbeidet av Voll arkitekter i samarbeide med Okala Arkitektur og Sweco Architects som plankonsulent. Sweco Architects er plankonsulent ved sluttbehandling, på vegne av forslagstiller Østbyen Utvikling AS.

Komplett planforslag til førstegangsbehandling forelå 13.09.2022. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn og på høring i perioden 25.10.2022 til 12.12.2022. Under offentlig ettersyn og høring ble det mottatt 11 merknader. Merknader er delvis imøtekommet i planforslag til sluttbehandling; bl.a. ved at høyde på blokkbebyggelse er noe redusert, og at det er lagt inn noe mer oppdeling av bygningsvolumene.

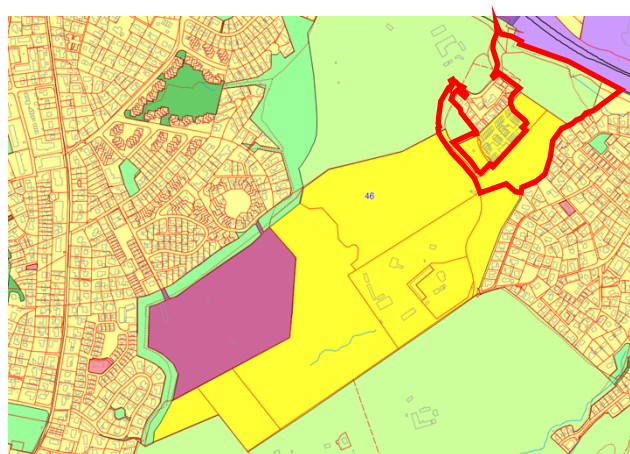
Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 180 boenheter på felt B2 og B1 nord, med hovedsakelig leilighetsbygg og noe rekkehusbebyggelse. Planen skal også tilrettelegge for ny adkomstveg med fortau og sykkelveg fra Kochhaugvegen og opp til Overvikområdet, adkomstveg med fortau til Presthus 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.

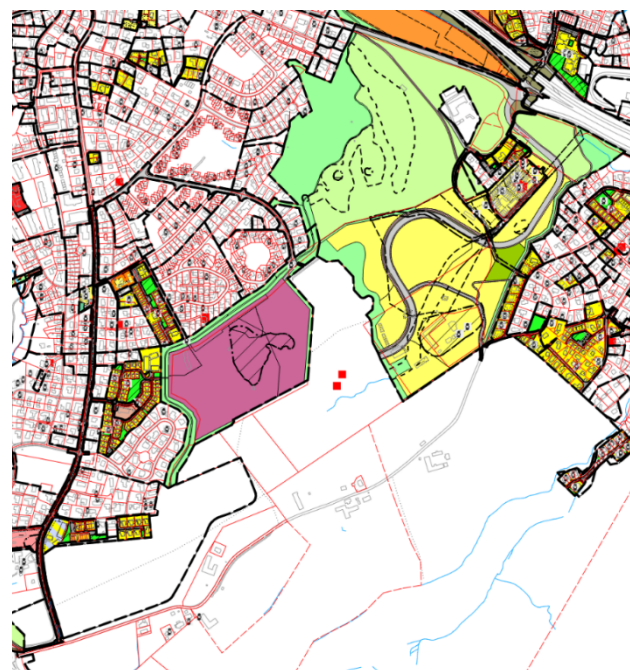
I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse. Adkomstvegen opp til området ligger på LNF-areal.



Kommuneplanens arealdel med planavgrensning

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.

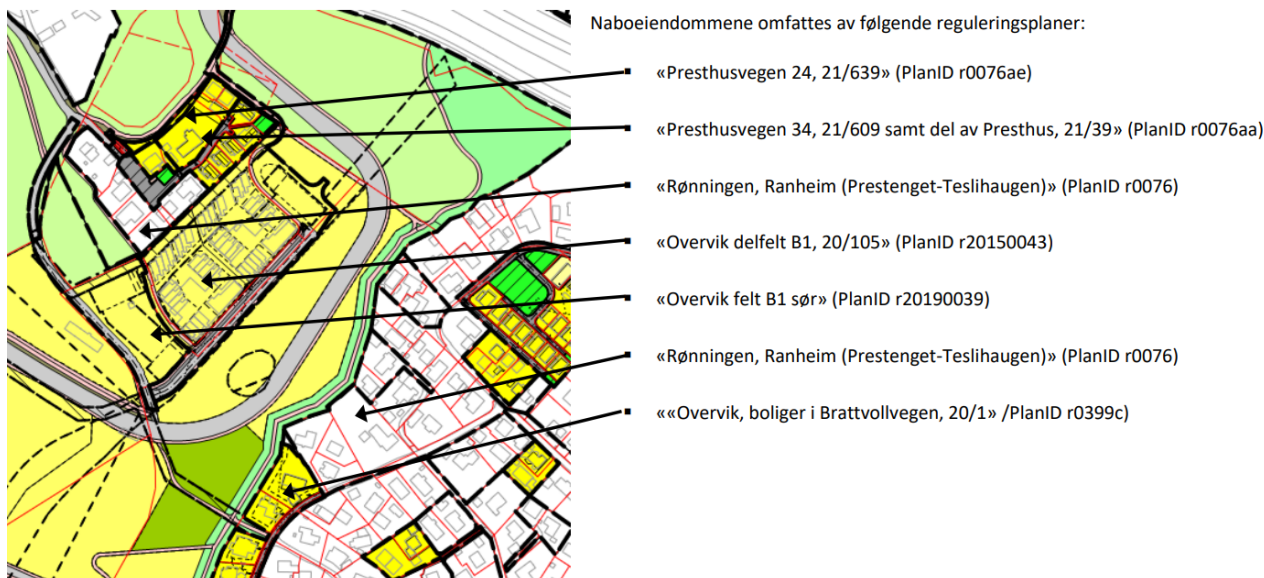
Planprogram for områdereguleringen av Overvik ble fastsatt av bygningsrådet 01.09.2015 – sak 121/15. Områdeplan for Overvik (r20150024) ble vedtatt i bystyret 21.06.2018 og stadfestet 25.04.2019.



Planavgrensning innenfor områdeplan for Overvik

Anmodning om oppstart av planarbeid ble behandlet i bygningsrådet 16.02.2021 hvor bygningsrådet 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. Den 28.04.2021 vedtok bystyret at halve Overvik skulle tilbakeføres til LNF, og at feltene B1-B9 skulle beholdes som utbyggingsformål. Planbehandlingen ble gjenopptatt den 19.08.2021.

Tiltaket er vurdert til å ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.



Tilgrensende reguleringsplaner

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 på ca. 67,8 daa 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.

Stedets karakter og landskapet

Planområdet skråner slakt mot nordøst, og ligger åpent til i landskapet.



Eksisterende situasjon

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 to leilighetsbygg på fem etasjer med et større grøntområde mellom. 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.

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 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 løsnedområder for kvikkleireskred. Planområdet er utredet med tanke på forurenset grunn, og det er funnet forurensete 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

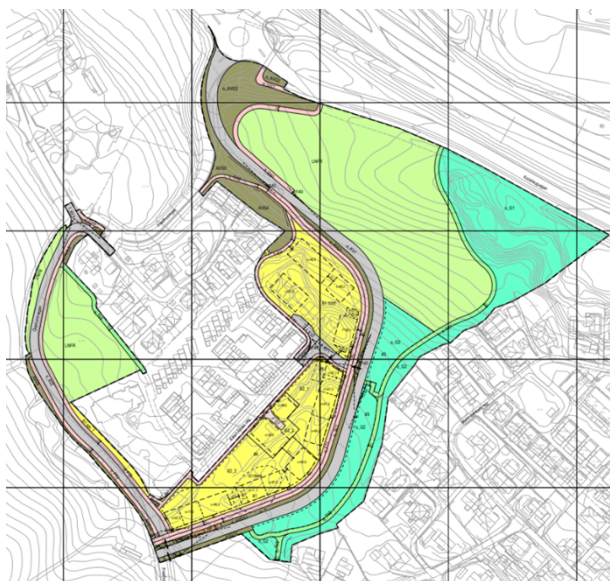
Det er utført ROS-analyse for B2 og B1 nord, med bakgrunn i analyser utført i områdeplanen, samt felt B1 og B1 sør. Temaer med risikonivå som krever avbøtende tiltak er kvikkleireskred/grunnforhold, overvannsflom, ekstremvær grunnet klimaendringer, landbruksverdier, vegkapasitet og trafiksikkerhet, samt 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.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Fortau, Gatetun, Gang/sykkelveg, gangveg/gangareal/
- gågate, Sykkelanlegg, Annen veggrunn – tekniske anlegg, Annen veggrunn – grøntanlegg, Holdeplass/plattform.
- Grønnstruktur: Blå/grønnstruktur, Turveg
- LNFR Areal for nødvendige tiltak
- Hensynssone: Sikringssone frisikt.
- Bestemmelsesområder: #1 -kulturminne som kan frigis, #2 overkjørbart areal, #3 støyskjerming, #4 p-kjeller, #5 rampe til p-kjeller.



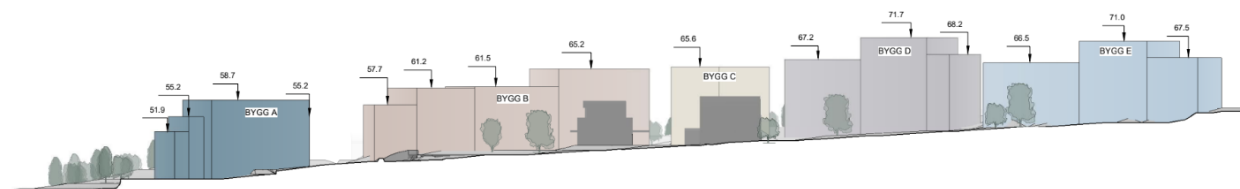
Plankart

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 fem etasjer langs hovedvegen. Leilighetsbyggene skjærer det vestvendte uteområdet fra støy. Inne i tunet tilrettelegges det for rekkehus som en videreføring av bebyggelsesstrukturen i felt B1.

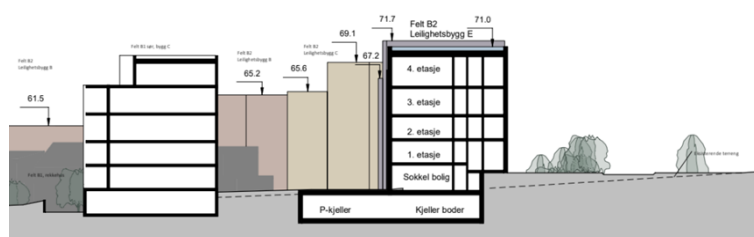
Plasseringen reguleres med byggegrenser i plankartet. Maks kotehøyder er angitt på plankartet, og sikrer en variasjon i høyder på leilighetsbyggene. Kotehøydene er regnet ut fra detaljerte etasjehøyder for bolig basert på plassbygde løsninger. Det er lagt inn en høyde-buffer på 0,5 m for usikkerhet knyttet til terrengetilpasning og ev. endringer av dekke-konstruksjoner, ventilasjon mv. Skyggevirkninger og snitt illustrerer maksimale høyder og maksimalt mulig fotavtrykk på blokke



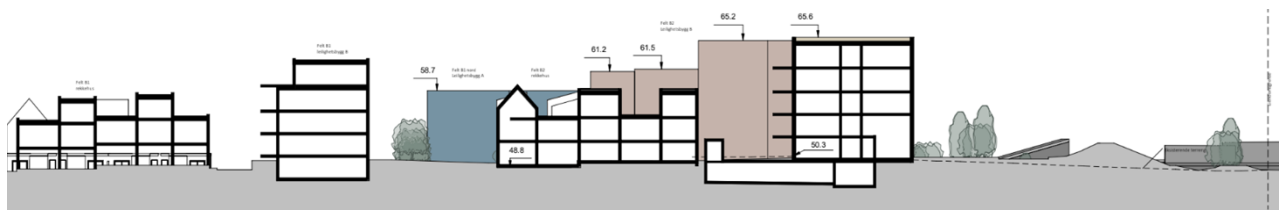
Lengdesnitt gjennom atkomstveg, med regulerte blokker sett fra vest.

Tverrsnitt bygg E viser relasjon til boligblokk på B1 sør, som er fem etasjer høy.

Tverrsnitt bygg C viser relasjon til eksisterende bebyggelse på felt B1, og planlagte ny rekkehus på felt B2. Den viser også relasjon til planlagt grøntdrag og boliger på Olderdalen.



Tverrsnitt bygg E (til høyre), og blokk på B1 sør (vedtatt og under oppføring)



Tverrsnitt bygg C



Fotoillustrasjon som viser dagens situasjon



Fotomontasje med planlagte volumer



Fotoillustrasjon som viser dagens situasjon



Fotomontasje med planlagte volumer

Fotoillustrasjon og montasje, viser plassering, form og høyder på planlagt bebyggelse på B2, blokkrekke lengst i øst mot Olderdalen. Større bilder som også viser illustrasjoner fra høring av planforslaget ligger som vedlegg til saksframlegget. Det stilles krav i bestemte om terrengtilpassing og svalgangbruk.

Utnyttelse, antall boliger og leilighetsfordeling

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, høyder og maksimal tillatt BRA (14 500 m² BRA). Det kan etableres inntil ca. 180 boenheter, av variert type og størrelse, innenfor planområdet.

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større. Minimum 5 % av leilighetene skal være fireroms. Det tillates at maksimalt 5% av leilighetene kan være ett-roms.

Boligmiljø

Bebyggelsen skal plasseres slik at den skjermer utearealene mot støy fra gaten. 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 støyutsatt (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.

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

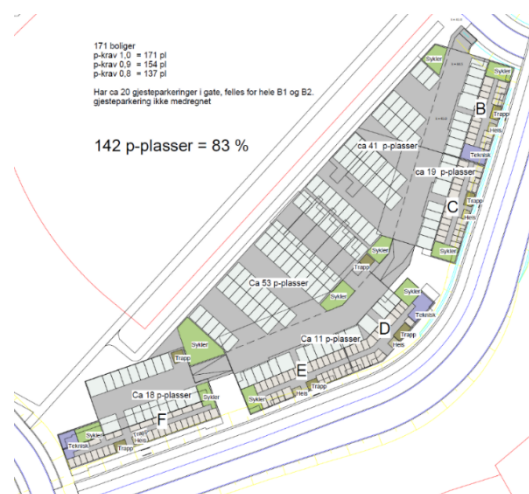
skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det er i tillegg gitt en bestemmelse om innslag av vinduer eller tilrettelegging for fellesfunksjoner i del av sokler eksponert mot offentlige byrom/gater. Det planlegges ikke bolig i sokkel ut mot offentlig gate.

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 reguleres det et krav om minimum 0,8 og maksimum 1 p-plasser per bolig eller 70 m² BRA.



Parkering samlet i kjeller under felt B2 (bestemmelsesområde #4).

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 nyttetraffikk til boligene.

Det reguleres for høyere krav til antall sykkelparkeringsplasser enn 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 10 % av sykkeloppstillingsplassene skal tilrettelegges for transportsykler (fortrinnsvis innendørs eller under tak).

Tabellen under viser antall p-plasser for sykler per bolig:

| Antall rom i boenhet | Ett- roms | To- roms | Tre- roms | Fire- roms + |
|-------------------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| Sykkelparkeringsplasser | 2 | 3 | 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 spillvannsledning ved Kochhaugvegen, og overvann ledes til Sjøskogbekken.

Eksisterende VL300 som krysser planområdet omlegges, foreslått trasé er vist i tegning HB001 i VA rapporten. 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. Notatet viser at planlagt utbygging vil ha en neglisjerbar effekt på vannføringen i Sjøskogbekken, som dermed ikke påvirkes av utbyggingen.

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.



Midlertidig avfallsløsning

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 avfallsløsningen for felt B1 og B1 sør er i dag plassert der hvor rekkehusene på felt B2 nå detaljreguleres (felt B2_3). Permanent løsning for renovasjon skal vær på plass ved utbygging av neste felt innenfor området (felt 3).

Dette området er også egnet for midlertidige avfallsløsninger 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 avfallsløsning skal være på plass innen det gis igangsettingstillatelse for rekkehusene på felt B2_3.

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.

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.

Miljøoppfølging

Et miljøprogram fulgte 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 og universelt utformede uteoppholdsarealer for disse. Bebyggelsen vil utformes i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

På grunn av planområdets store høydeforskjell fra nord til sør som styres av dagens terreng og ny adkomstveg (o_KV1) er det vanskelig å få til en høy andel rekkehus som er tilgjengelige for rullestolbrukere. Adkomst til rekkehusene må forholde seg til dagens bygde adkomstveg i vest (Karen Aunes veg).

De to rekkehusene som ligger lengst nord i felt B2_3 kan og vil være universelt utformet. For å få en god tilpasning til terrenget anbefales at totalt ca. fem rekkehus innenfor planområdet blir universelt tilgjengelige; tilsvarende minimum 20 % av rekkehusene

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. Grøntdraget mot Olderdalen er ca. 6300 m² stort, og 2140 m² er egnet areal for uteopphold. Her er støyutsatt areal og arealer brattere enn 1:3 tatt ut.

Det skal etableres interne gangveger og snarveger innenfor boligformålet som kobler boligområdene og uterommene sammen med adkomstvegen o_KV1 og med tilgrensende boligkvartaler.



Situasjonsplan

Uteromsregnskap viser hvordan minimumskravene for uterom anbefalt i kommunens veileder for uteromskrav, totalt sett er oppfylt ved nøkkeltidspunkt i juni. Dersom del av felles grønnstruktur regnes med i mars (hvilket er i tråd med områdeplanens bestemmelser) oppfylles også 50 % av uterom i sol ved nøkkeltidspunkt i mars.

For både mars og juni er skyggelagt areal basert på maksimalt utfyllt reguleringsvolumer for blokker, slik at det faktiske solbelyste arealet i byggesaken sannsynligvis vil bli større enn vist her.

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



Sol/skygge 23. juni kl. 18:00



Sol/skygge 21. mars kl. 15:00

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 reguleringsplanen.

Kollektivtilbud

På Presthus stopper pr. d.d. 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 (o_KV1), og like sør for felt B2 reguleres en holdeplass. Plasseringen gjør holdeplassene godt egnet også for beboere i Olderdalen.

Busslinjen vil få endeholdeplass øverst i felt B7/B9 på Overvik; ca. 650 meters gange unna. Holdeplassen i inneværende plan vil derfor benyttes stort sett kun for avstigende passasjerer, som ikke trenger leskur. Fremtidig busstopp på sørsiden av o_KV1 vil bli regulert i neste detaljreguleringsplan og ha leskur. Tilsvarende løsning er brukt på busslinje med endestasjon Vestlia.

Sosial infrastruktur

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

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 (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂) 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. Minimum 20 % av småhus/rekkehus innen planområdet har alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utfomne her som er beskrivelse heller enn virkning? rmet uteareal.

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 1,0 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.

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 trafikksikker 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.

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.

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 som 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:



Støysonekart 1,5 m over terreng

Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye boliger overskrider grenseverdiene i tabell 2 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- 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 skjermende tiltak som senker støynivået $L_{den} \leq 65$ dB.
- For inntil 5 % av boenhetene tillates avvik fra krav om oppholdsrom/soverom mot stille side. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå for oppholdsrom/soverom kan sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller 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.

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 grøntdragets bredde nå har økt. Dette gjør grøntdraget til et egnet sted for turgåing.

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_KV2 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 behandling av 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 09.09.2021.

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.

Ved offentlig ettersyn kom det inn i alt 11 merknader, hvorav fem fra naboer. Fire av disse er individuelle merknader, mens den siste er en felles nabomerknad fra en rekke beboere primært i Olderdalen.

Den felles nabomerknaden går på:

- At planforslaget er i strid med en rekke planer og strategier for byutvikling i Trondheim kommune.
Kommentar: Utbygging på Overvik vil ikke bidra til strategi om at det bør fortrinnsvis bygges ut i områder som ikke vil medføre økt biltrafikk. Som beskrevet i plansaken vil utbygging på Overvik medføre økt biltrafikk, og derfor ikke støtte opp under mål om nullvekst i biltrafikken. Vetatt områdeplan for Overvik legger føringer for utbygging i området.
- At byggehøyder på blokker mot Olderdalen er for høye mtp. skyggevirksomheter og visuelle virkninger.
Kommentar: Bygningshøyde på blokkene er redusert til tre-fem etasjer. Skyggeinnfallet på Olderdalen reduseres i tråd med redusert bygningshøyde.
- Kommunes ambisjoner om gode nærmiljø kommer i konflikt med kommersielle utbyggers interesser.
Kommentar: Bygningshøyder er tatt ned med en etasje mot Olderdalen, hvilke vil forminske påvirkning på eksisterende bebyggelse og uterom i grøntdraget.
- At det er maktubalanse mellom utbygger på den ene siden, og innbyggere (og kanskje kommunen) på den andre siden.
Kommentar: Kommunedirektøren har tatt hensyn til innspill fra naboer ved at foreslått blokkbebyggelse i øst er noe redusert i høyde og at det er lagt inn noe ytterligere oppdeling. På grunn av høydeforskjell vil det være noe sokkel på planlagt blokkbebyggelse som vil være synlig. Disse er det stilt krav til at skal aktiviseres med vinduer og åpninger for å motvirke virkningen av sokkel i fasaden.

- At det er feil i underlaget.
Kommentar: Det var avvik på omgivelser (ikke på det visualiserte planforslaget) i 3D-visualiseringer av nærvirkninger med dronefotos på offentlig ettersyn. Disse avvikene hadde ikke betydning for lesningen av selve planforslaget, men er rettet opp.
- Støy.
Kommentar: Støy er ivaretatt gjennom støyrapport og planens bestemmelser
- Medvirkning – merknaden finner ikke at mulighetene for medvirkning har vært gode nok.
Kommentar: Medvirkning har vært gjennom tidlig informasjon og oppfølging ved varsling av planarbeidet. Merknader og innspill er vurdert og kommentert i planprosessen, og det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innspill fra naboer.

Nabomerknader for øvrig går på:

- Idrettsflate og/eller nærmiljøanlegg ønskes som del av inneværende reguleringsplan.
Kommentar: Offentlig nærmiljøanlegg vil følge første byggetrinn i neste detaljreguleringsplan; dette i samsvar med bestemmelser i områdeplanen.
- Sykkelveg over Presthus gård og bort til Kochhaugveien ønskes som del av inneværende reguleringsplan.
Kommentar: Jf. rekkefølgekrav i områdeplanen kommer denne sykkelvegen i etterfølgende detaljreguleringsplaner for felt 3-5 som er under arbeide.
- Gangveg mellom Brattvollvegen 11 og Brattvollvegen 13 ønskes som del av inneværende reguleringsplan.
Kommentar: Gangvegen vil følge i detaljreguleringsplan for felt 3-5 som er under arbeide; dette er i samsvar med områdeplanen.
- Grunneier i Presthusvegen 48 ønsker at dagens kryss/avkjørsel ved Presthusvegen beholdes; dette bl.a. av hensyn til eksisterende trær og at grunneier må avstå tomt til offentlige vegformål.
Kommentar: Planen sin trafikk-løsning ved Presthusvegen 48 er i samsvar med områdeplanen og har høyere trafiksikkerhet enn dagens kryss.
- I reguleringskart er ikke veg inn til de nye boenhetene i B1 nord tegnet inn, vegen stopper ved f_FT1. I en meknad spørres det etter parkeringsløsning for og trafikk til B1 nord. Merknadsstilleren stiller spørsmål ved om det ikke blir trafikkstøy fra interntrafikk til B1 nord.
Kommentar: Den aktuelle vegen til felt B1 nord er en kjørbar gangveg inn til felt B1 nord. Gangvegen vil kun benyttes til nød- og nyttekjøring og skal ikke bidra med merkbar støy på Solfæng-bebyggelsen.
- I flere merknader fra Solfæng etterspørres trafikkberegninger, støyberegninger og plassering av vegen o_KV1.
Kommentar: o_KV1 er plassert lengre unna Solfæng enn i områdeplanen. Fremtidig trafikk for full utbygging av Overvikfeltene B1-B9 er tatt med i trafikkberegninger og støyberegninger. Gjennomgående trafikk i Presthusvegen opp til Jonsvannsveien er også tatt med i beregninger.
- Det ønskes mer detaljerte rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring mtp.

anleggsfasé, og det ønskes at støyskjerming på eksisterende bygg gjennomføres før utbygging.
Kommentar: Det stilles krav om tiltaksplan for anleggsfasen i planens bestemmelser, som vil ivareta hensyn til omgivelser. Nødvendig støyskjerming i anleggsperioden er en del av tiltaksplanen.

- Støyskjermhøyde og -lengde etterspørres.
Kommentar: Dette er ivaretatt i plankart og støyutredning, som har vært på høring.
- Ønske om redusert fartsgrense til 30 km/t samt flere fartsdempende tiltak på ny veg.
Kommentar: Gjennomgående veg er dimensjonert og støyutredet for 40 km/t. Endelig fartsgrense fastlegges ved bygging.

Offentlige myndigheter og selskaper:

Statsforvalteren i Trøndelag:

- Fremmer faglig råd om å ta inn i bestemmelsene at del av Presthusvegen tilbakeføres til fulldyrka jord med tilsvarende kvalitet som tilgrensende arealer.
Kommentar: Faglig råd er imøtekommet i reviderte bestemmelser.
- Faglig råd om å vurdere om jordressursen kunne blitt bedre ivaretatt og utnyttet på et annet mottaksareal med behov for både A- og B-sjiktet.
Kommentar: Faglig råd er imøtekommet i reviderte bestemmelser.
- Faglig råd om at krav til universell utforming synliggjøres i § 4.1-5.
Kommentar: Faglig råd er imøtekommet i reviderte bestemmelser.
- Det gis faglig råd om at bestemmelsen § 3.4 sikrer tilstrekkelig fri høyde for HC-parkering i planen. Det bør videre fremkomme andel parkeringsplasser avsatt til bevegelseshemmede samt at disse skal plasseres i nærheten av inngang/heis.
Kommentar: Faglig råd er imøtekommet i reviderte bestemmelser.

Statens vegvesen:

- Statens vegvesen forutsetter at innflytting i boligene ikke skjer før rampeløsningene til E6 er fullstendig opparbeidet.
Kommentar: Faglig råd er imøtekommet i reviderte bestemmelser.
- Statens vegvesen ber også om at man ser nærmere på løsninger for støyskjerming for om mulig å oppnå lavere støyverdier på fasade og inne i området.
Kommentar: Planforslaget demper støy til å ligge innenfor påkrevde grenseverdier.
- Statens vegvesen bemerker en noe uvanlig løsning sør i området der o_KV1 og o_KV2 krysser. Mykere overganger hadde kanskje vært mer naturlig?
Kommentar: Vegplaner med tilkobling til Presthusvegen i sør og videre utbygging av o_KV1, viser at overganger både i midlertidig og permanent situasjon er ivaretatt.

NVE:

- Geoteknikk/grunnforhold, NVE tar geoteknisk vurdering til etterretning og har ingen ytterligere merknad til denne.
Ingen kommentar

- Flom, erosjon og overvann, NVE tar de aktuelle rapporter til etterretning og har ingen ytterligere merknad til disse.

Ingen kommentar

Trøndelag fylkeskommune:

- Overordnede planer og føringer; planforslaget er i tråd med disse.

Ingen kommentar

- Fylkeskommunen som vegeier; viser i all hovedsak til merknad fra AtB.

Ingen kommentar

- Støy; revidert støyutredning legges til grunn for planens bestemmelser og det bes om at bestemmelser omarbeides i tråd med meknaden til fylkeskommunen.

Kommentar: Merknaden er imøtekommet og planens bestemmelser omarbeidet i tråd med dette.

- Støy; det foreslås ytterligere kompensierende tiltak for boliger med dempet fasade.

Kommentar: Inntil 5 % er hjørneleiligheter med gode solforhold, som øker kvaliteten.

- Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd.

Ingen kommentar

AtB:

- Planområdet vil bli betjent fra Presthusvegen. Senere utbyggingstrinn kan betjenes fra o_KV1. Viktig at det er lagt til rette for kollektivtrafikk og holdeplasser langs o_KV1.

Kommentar: o_KV1 dimensjoneres for kollektivtrafikk mtp. bredder og stigninger.

Holdeplasser, utforming av lommer og kantstopp, dimensjonerende kjøretøy, universell utforming og forhold i anleggsfasen.

Brann- og redningstjenesten:

- Brann- og redningstjenesten har summert opp viktigste punkter fra regelverket.

Punktene er enten ivaretatt i planforslaget eller ivaretas i byggesaken.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Kommunedirektørens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.