

Saksfremlegg

Detaljregulering av Overvik felt B2 og B1 nord, r20220010, sluttbehandling

Arkivsak 20/27628

Forslag til innstilling:

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.

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

Sammendrag

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.

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 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.



Plankart
Bakgrunn



Illustrasjonsplan

Dette er en detaljreguleringsplan for felt B2 og B1 nord innenfor gjeldende områdeplan (r20150024) vedtatt i bystyret 24.4.2019. I kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA) er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse.

Fakta

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 felt B1 på Overvik og kommende bebyggelse på B1 sør. Dagens bruk er hovedsakelig dyrka mark. Deler av planområdet er infrastruktur/grøntområder.

Hovedutfordringer i planen

De største utfordringene i planen er ny adkomstveg som legges nord og øst for ny bebyggelse. Hensyn til virkninger mot eksisterende bebyggelse i Olderdalen og høy utnyttelse i skrående terreng har vært en utfordring. Gode nok solbelyste uterom har også vært krevende.



Sol/skygge 23. juni kl. 18:00



Sol/skygge 21. mars kl. 15:00

Nullvekstmålet: Analyse av nullvekstmålet viser at framtidige beboere på Overvik ofte vil velge bil fremfor grønne reisemidler på grunn av avstander og reisetid til aktuelle reisemål, reisemønsteret i området og topografi.

I områdeplan for Overvik er det lagt inn flere tiltak for å oppnå nullvekstmålet, men disse vil ikke alle være på plass for B2 og B1 nord.

I B2 og B1 nord er det også flere tiltak som kan støtte under nullvekstmålet:

- Universell utforming av gang- og sykkelveger til bussholdeplass.
- Maksimalkrav på parkering på 1,0/bolig i tillegg til minimumskrav på 0,8/bolig.

- Det blir begrenset direkte tilgang til p-kjeller fra noen av boligene.
- Krav om flere sykkelplasser per bolig, og tilrettelegging for transportsykler, enn krav i KPA.

Skolekapasitet

Det er ledig skolekapasitet for barneskoletrinnet på Ranheim, som kan dekke behov knyttet til foreslått utbygging. Overvik hører til Charlottenlund og Markaplassen ungdomsskole, der det ikke er kapasitet per i dag. Det er derfor en forutsetning at Granås ungdomsskole etableres i 2026, for å øke skolekapasiteten. Den nye skolen forventes å avlaste Charlottenlund ungdomsskole.

Medvirkning

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

Viktigste innspill fra naboer handler hovedsaklig om bygningshøyder og at bebyggelsen mot Olderdalen er for lite oppdelt og virker som en massiv vegg. Det er merknader som går på at planforslaget er i strid med en rekke planer og strategier for byutvikling i Trondheim kommune. Det er også merknad om at medvirkning ikke har vært god nok.

Kommentar til innspill: Vetatt områdeplan for Overvik legger føringer for utbygging i området. Bygningshøyde på blokkene er redusert til tre-fem etasjer. Skyggeinnfallet på Olderdalen reduseres med redusert bygningshøyde.

Det var avvik i omgivelsene i 3D-visualiseringer av nærvirkninger med dron fotografier ved offentlig ettersyn. Disse avvikene hadde ikke betydning for forståelsen av selve planforslaget, men er rettet opp. Det var ikke feil i hoveddokumentene i planforslaget.

Medvirkning har vært gjennomført i områdeplanen og ved informasjon og oppfølging ved varsling av detaljreguleringsplanarbeidet. Merknader og innspill er vurdert og kommentert i planprosessen, og det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innspill fra naboer.

Merknader fra offentlige myndigheter er alle i form av faglig råd.

Kommentar: Faglige råd er tatt til etterretning, og i størst mulig grad etterkommet i arbeide med planforslaget til sluttbehandling.

Behandling av innspill er beskrevet mer detaljert i planbeskrivelsen til planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er tilstrekkelig utredet og utformet. I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området vist som boligbebyggelse. Det er i planen sikret gode gang- og sykkelforbindelser til bussholdeplass i Kochhaugvegen. Bebyggelsen nærmest Olderdalen er tatt noe ned i høyder og delt mer opp enn forslaget som lå ute til offentlig ettersyn og på høring. Det er dermed delvis tatt hensyn til innspill fra naboer i Olderdalen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ny infrastruktur vil ikke gi noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune, utover økt drift på offentlige gang- og sykkelveger og eksisterende Presthusvegen.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

kommunedirektøren i Trondheim, 20.04.2023

Bente Næverdøl
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
byplanlegger

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1 Planbeskrivelse
- Vedlegg 2 Plankart
- Vedlegg 3 Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4 Illustrasjonshefte Overvik B2 og B1 nord
- Vedlegg 5 Fotoillustrasjoner