

Byplan  
Trondheim kommune

Trondheim, 29. oktober 2020

## Planinitiativ Overvik felt B2 og B1 nord

Selmer Holding AS har på vegne av Overvik Utvikling utarbeidet et planinitiativ for felt B2 og B1 nord på Overvik. Nedenfor følger en redegjørelse av planinitiativet.

### 1. Formålet med planen

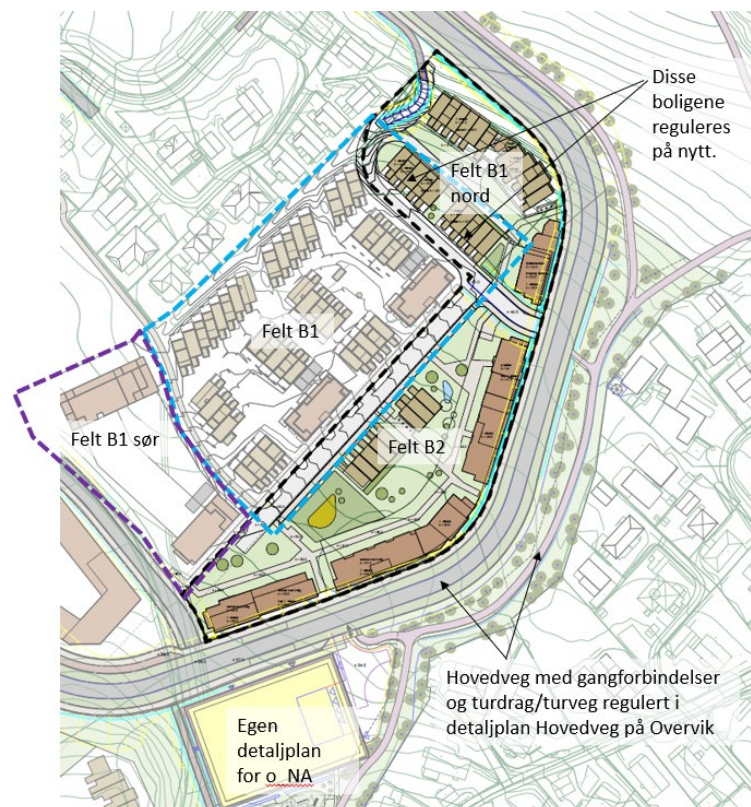
Formålet med planen er å tilrettelegge for om lag 150-180 boliger med tilhørende funksjoner. Planområdet er i KPA avsatt til boligområde, og detaljreguleringen gjøres i tråd med reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav i vedtatt områdeplan for Overvik.

### 2. Planområdet

Skissen til høyre viser forslag til planavgrensning for den nye detaljplanen, markert med svart stiplet linje. Kartet er også vedlagt. Planområdet omfatter felt B2 og B1 nord i områdeplan for Overvik. Planen grenser mot felt B1 og B1 sør som er hhv. under bygging og ferdig regulert, og hovedvegen på Overvik som er under detaljregulering.

#### Felt B2

Planavgrensningen for felt B2 er styrt av reguleringen av hovedvegen gjennom Overvik. Selmer Holding har nå levert komplett planforslag for hovedvegen. Vegens plassering er godt utredet og begrunnet, og det er naturlig å gå i gang med detaljregulering av dette boligfeltet nå som premissene nærmer seg



klare. Dette er i tråd med anbefalinger vi har fått fra Byplan.

#### Felt B1 nord

Det nordligste området av detaljreguleringen av felt B1 medtas i denne reguleringen slik at disse boligene kan ses i sammenheng med boligene som kommer enda lenger nord.

#### Infrastruktur

Adkomstvegen til felt B1 tas også med i ny plan slik at man kan se nærmere på utformingen av denne, bla med adkomst nordfra, fra ny Hovedveg på Overvik, og snuplass/vedehammer i den sørlige delen av adkomstvegen.

### **3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

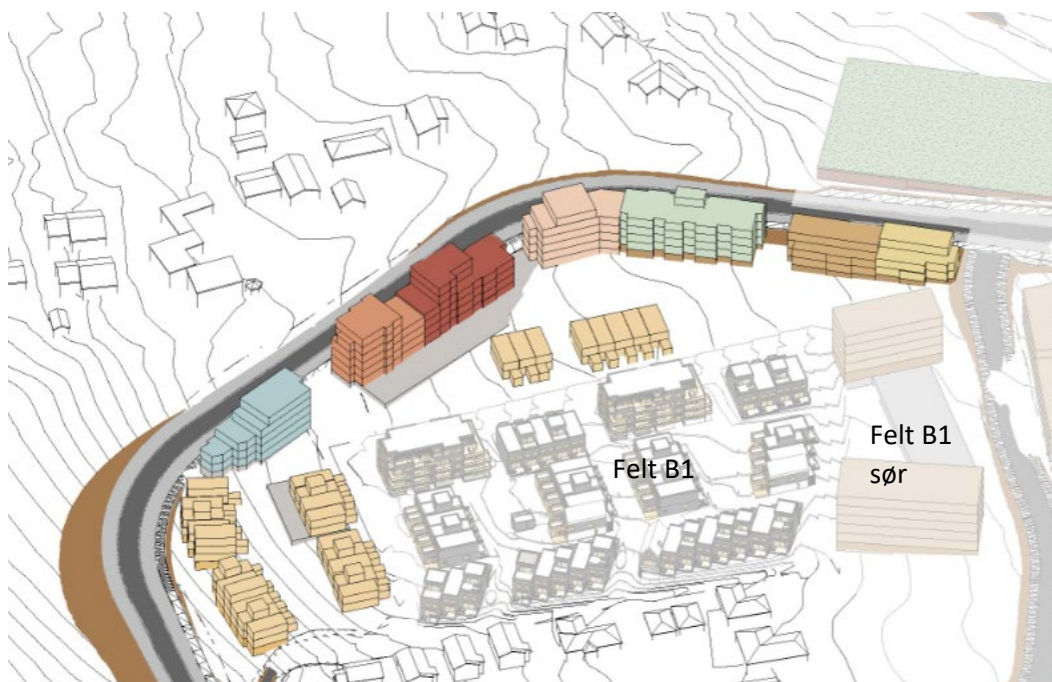
Det planlegges til sammen rundt 150 - 180 boliger innenfor planområdet.

Leilighetsbygg med varierende høyde plasseres langs Hovedveg på Overvik for å skjerme for støy. Langs adkomstvegen mellom felt B1 og B2 samt i de nordlige partiene av B1 og B2 planlegges rekkehusbebyggelse. Leilighetsbyggene mot vegen vil gi gode, skjermede uteoppholdsarealer, og innslag av rekkehus mot adkomstvegen vil gjøre at feltet passer fint inn sammen med bebyggelsesstrukturen på felt B1 som nå er under utbygging.

Adkomst til området fra Hovedveg på Overvik planlegges fra nord, og adkomstveien mellom felt B1 og B2 blir en blindvei for biler med snuplass i enden av vegen.

### **4. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Bebyggelsens volum tenkes regulert ved hjelp av byggegrenser og maks kotehøyder på plankartet.



Det ønskes en variasjon i høyder med hovedandelen av leilighetsbyggene på 4 etasjer, med innslag av 6 etasjer. Rekkehusene vil være 2 - 3 etasjer. Den høyeste bebyggelsen plasseres langs den nordligste delen av hovedvegen, der skyggen først og fremst vil kastes over hovedvegen, og dermed ikke ha negativ påvirkning på eksisterende boliger i området.

### Funksjonell og miljømessig kvalitet

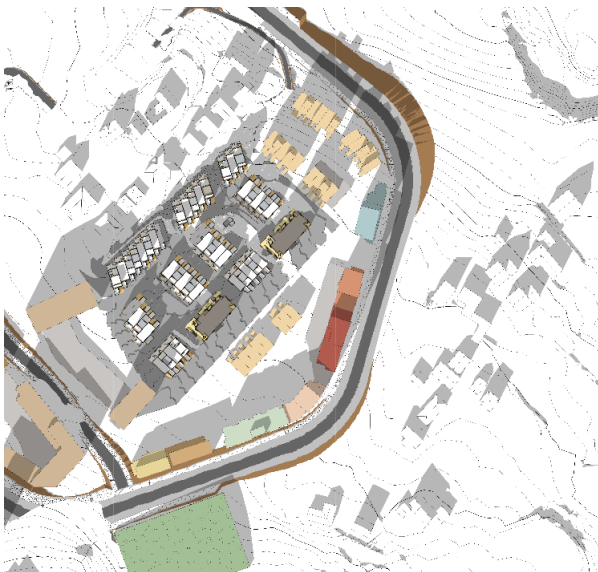
En funksjonell kvalitet sikres gjennom varierte boligtyper og boligstørrelser. Innkjøring til parkering for felt B2 sikres like etter avkjøringen fra Hovedveg på Overvik hvilket gjør boligområdet til et bilfritt område egnet for uteopphold.

Planområdet ligger nært bussholdeplass ved Kockhaugvegen, som nås via en universelt utformet gang- og sykkelforbindelse som reguleres i egen detaljplan Hovedveg på Overvik. Med opparbeiding av ny Hovedveg på Overvik vil man ha mulighet til å få bussforbindelse inn på Overvik på et tidlig tidspunkt, noe AtB melder at de ønsker. Bussholdeplass er tenkt ved nærmiljøanlegget, og reguleres i detaljplan for Hovedveg på Overvik.

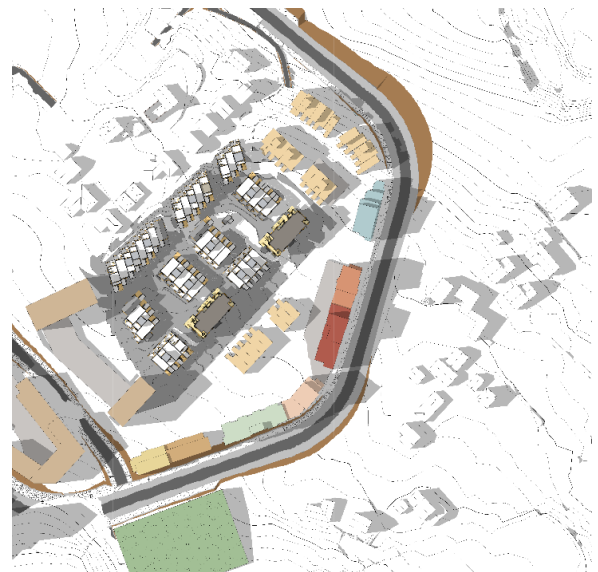
Fra Kockhaugvegen er det særdeles gode sykkelforbindelser inn mot sentrum. En ny kryssing for gående og syklende over E6 er under utarbeidelse og vil stå ferdig innen brukstillatelse for de første boligene innenfor planområdet, hvilket sikrer en god forbindelse mot Ranheim.

Uteområdene vil ligge mot vest og blir skjermet mot støy fra hovedvegen. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til det planlagte nærmiljøanlegget og i kort avstand fra andre friområder som Chamonix som gir tilgang til varierte uteområder.

Parkeringskrav foreslås satt til maks 1 p-plass per boenhet, men forslagsstiller kan være med på et lavere maks-krav dersom kommunen mener det er formålstjenlig. Det foreslås tilrettelagt for mye sykkelparkering, i tråd med tidligere vedtatte detaljplaner på Overvik. Som ekstra tilrettelegging for å fremme nullvekst i personbiltrafikken sikres tilgang til bildelingstjenester og el-transportsykler samt gratis busskort første år for å nevne noen av tiltakene.



Vårjevdøgn kl 15



Midtsommer kl 18



Bebyggelsen langs Hovedveg på Overvik foreslås etablert med nokså lange fasader mot gata slik at uteområdene på motsatt side på best mulig måte skjermes for støy.

For å sikre variasjon og forhindre et monotont preg legges foreslås det lagt inn en bestemmelse som sikrer oppbrutte fasader med ulike høyder og ulik materialbruk som vist på bildet til høyre fra et prosjekt på Lillestrøm kalt Aveny vest.



## 5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet skråner svakt mot nordøst, og er åpen landbruksjord i dag. Utbyggingen medfører en endring av karakter fra ubebygde område til forholdsvis tettbebygde område i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel og i områdeplanen for Overvik.

Felt B1 i vest er allerede under utbygging, og mot øst ligger eneboligområdet Olderdalen. En utbygging av felt B2 vil binde disse områdene bedre sammen. Felt B2 er godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i felt B1, og danner et helhetlig boligområde i den nordlige delen av Overvik. Ny hovedveg på Overvik er prosjektert forbi felt B2, med et turdrag mellom vegen og Olderdalen som sikrer en grønn forbindelse gjennom området og som samtidig sikrer en god overgang mot småhusområdet i Olderdalen.

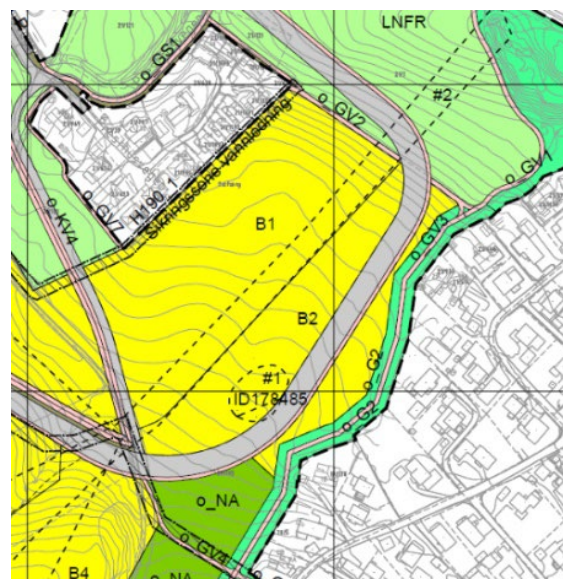
Fjernvirkningsperspektiver vil utarbeides til komplett planforslag.

## 6. Forholdet til KPA og andre reguleringsplaner

Planområdet er i KPA avsatt til boligområde, og detaljreguleringen planlegges i tråd med områdeplanen for Overvik. Det vil gjøres mindre justeringer av formålsgrenser i tråd med bestemmelsene i områdeplanen.

Hovedvegen på Overvik er regulert gjennom felt B2, og skal detaljreguleres i egen plan som ligger litt «foran i løypa» fordi den legger premisser for avgrensingen av felt B2.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet som er frigitt av riksantikvaren i forbindelse med områdereguleringen.



## **7. Vesentlige interesser som berører planområdet**

Tema som vil ha særlig fokus i det videre planarbeidet vil være bokkvalitet og uteoppholdsarealer, fjernvirkning, trafikkforhold, støyforhold og tilrettelegging for infrastruktur (VA, flomveger, avfallshåndtering).

## **8. Hvordan skal samfunnsikkerhet ivaretas**

Det utarbeides en ROS-analyse som vil ta utgangspunkt i overordnede anbefalinger samt tidligere analyser som er utarbeidet for områdeplanen og andre detaljplaner innenfor Overvik.

## **9. Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Naboer til planområdet, myndigheter og interesseorganisasjoner varsles ved planoppstart og offentlig ettersyn av planforslag. For myndigheter og interesseorganisasjoner vises det til Trondheim Kommune sin samlede liste over høringsparter.

## **10. Prosesser for samarbeid og medvirkning**

Berørte offentlige myndigheter og organisasjoner varsles om igangsetting av planarbeid og bes om å komme med innspill, jf. info om varsling. Videre prosesser for medvirkning følger av lovverket.

Det ønskes jevnlige møter med Byplan for å sikre en omforent utforming av reguleringsforslaget.

## **11. Konsekvensutredning**

Området er i tråd med overordnede planer, og det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

## **12. Andre forhold**

- Støy

Planområdet er utsatt for støy fra E6 i nord og fra Hovedveg på Overvik. De nordligste boligene innenfor felt B2 vil derfor være særlig støyutsatte.

I områdeplanen for Overvik følger det av bestemmelse 4.4 at boliger ikke kan plasseres i rød støysone. Vi har fått utarbeidet en foreløpig støyanalyse for foreslått bebyggelse som viser at kravene i områdeplanen ivaretas.

Ufyllende støynotat vil følge saken når komplett planforslag sendes inn.

- Uteoppholdsareal

I områdeplanen § 5.3 står det at inntil 25 % av uteromskravet kan dekkes i tilgrensende offentlige nærmiljøanlegg og grønstruktur. Både turdrag og nærmiljøanlegg vil være av stor verdi for de fremtidige boligene i foreslått detaljplan. Vi mener at grøntdraget inn mot Olderdalen er å betrakte som tilgrensende, og at denne bestemmelsen derfor kan tas i bruk her.

Nærmiljøanlegg (o\_NA) ligger som rekkefølgekrav på felt B3, B4 og B5 i områdeplanen og vil komme som et ekstra tilbud til beboerne på B2 etter hvert. En detaljplan for O\_NA sendes inn parallelt med denne detaljreguleringen.

- Midlertidig adkomst til felt B2 og B1 nord

Etter vår vurdering kan deler av planområdet bygges ut før Hovedveg på Overvik står ferdig, og da benytte dagens Presthusveg som adkomstveg i likhet med B1. Vår ambisjon er å komme i gang med byggingen av Hovedveg på Overvik så snart som mulig, men det er avgjørende at vegen bygges suksessivt sammen med bebyggelsen i B2 på grunn av terrengbearbeiding og fundamentering av byggene og vegen må gjøres samtidig. Det foreslås at det i denne detaljplanen legges inn krav som sikrer at hovedvegen på Overvik er ferdig bygd opp til dagens Presthusveg innen felt B2 er ferdig utbygd i tråd med forslag til bestemmelser i detaljplan for Hovedveg på Overvik.

Forslagsstiller ønsker å komme i gang med detaljreguleringen av B2 og B1 nord så snart som mulig. Vi anmoder om en innkalling til oppstartsmøte innen to uker etter at planinitiativet er mottatt, i tråd med informasjon om planprosessen på kommunens hjemmeside.

Vennlig hilsen,



Trine Aagaard  
prosjektutvikler, siv.ark MNAL  
Selmer Holding AS

Vedlegg:

- Planavgrensning
- Sjekkliste for ROS-analyse