



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Selmer Holding AS
Ranheimsvegen 9

N-7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår referanse	Deres referanse	Dato
Pall Tomasson	20/27628-6 (225677/20) L13 oppgis ved alle henvendelser		19.8.2021

Overvik felt B2 og B1 nord,

Anbefaling om oppstart av privat reguleringsplanarbeid

Bakgrunn

Vi viser til materiale mottatt 29.10.2020, og til oppstartsmøte 14.12.2020.

Bygningsrådet vedtok 16.2.2021 (sak 17/21) at det ikke kan settes i gang detaljregulering av felt B2 og B1 nord. Dette med henvisning til foreliggende prosess hvor utbygging på Overvik, i henhold til vedtatt områdeplan, skulle revurderes. Byplankontoret stoppet da behandling av detaljplanleggingen i påvente av nytt politisk vedtak.

Bystyret vedtok i møte 28.4.2021 at en større del av Overvikområdet, definert i vedtatt områdeplan, skal tilbakeføres til arealformål LNF, med unntak av de nordligste feltene. Bystyret vedtok også at det ikke skal reguleres hovedveg gjennom området.

B2 og B1 nord er en del av de nordligste feltene og Byplankontoret ser det slik at behandling av disse feltene kan gjenopptas.

Forutsetningene for detaljplanlegging av B2 og B1 nord er noe endret fra oppstartsmøte 14.12.2020. Største endringen er at planlagt hovedveg skal reguleres som en lokal adkomstveg til planområdet. Planlagt turdrag mot Olderdalen, og vegforbindelse til Presthus gård og Solfeng, skal også tas inn i planen.

Byplankontoret vurderer det slik at det ikke er behov for et nytt oppstartsmøte for detaljplanlegging av B2 og B1 nord, men tilbakemeldingsbrevet inneholder flere råd og anbefalinger enn de som er gitt i oppstartsmøtet 14.12.2020

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 409

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

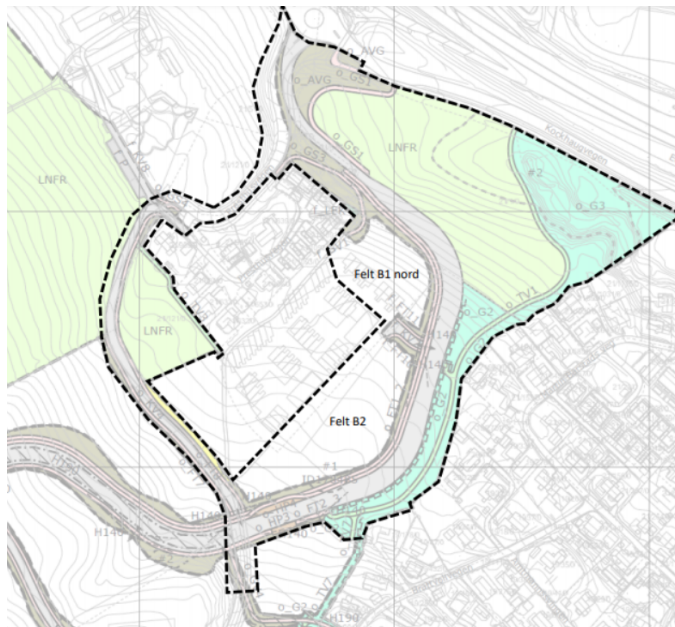
Planarbeidet gjelder felt B2 og B1 nord på Overvik.

Planens navn er Overvik felt B2 og B1 nord.

Plankonsulent er Selmer Holding AS,
Ranheimsvegen 9, 7044 Trondheim, v/
Trine Aagaard Tlf: 93089300,
taa@selmerholding.com

Forslagstiller er Overvik Utvikling, Postboks
8884 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim

Kontaktperson på Byplankontoret er
Pall Tomasson, mobil: 47441756,
pall.tomasson@trondheim.kommune.no
Kristine Tønnesen, telefon: 41515992,
kristine.tonnesen@trondheim.kommune.no



Forslag til planområde (stiplet linje). Eksisterende bebyggelse på Solfeng og felt B1 og B1 sør er ikke inkludert i planforslaget.

Hensikten med planarbeidet

Det planlegges for nye boliger i blokkbebyggelse og rekkehus. Planforslaget inneholder også omregulering av den nordligste rekke av rekkehus og atkomstveg innenfor vedtatt reguleringsplan for B1. Det reguleres ny adkomstveg til området fra Kochhaugvegen, og turdrag inntil Olderdalen.

Sammenlagt planlegges det for 150 til 180 boliger i rekkehus i to til tre etasjer, og blokkbebyggelse hovedsakelig på fire til fem og innslag av seks etasjer, men med hovedvekt på fire etasjer.

Forholdet til overordnet plan

Planområdet er i KPA avsatt til boligformål, og det ligger innenfor områdeplan for Overvik, r20150024. Planforslaget må videreføre relevante bestemmelser og krav fra områdeplanen.

Viktige utfordringer i planområdet

Deler av området er støyutsatt fra E6 og Kochhaugvegen og planlagt ny adkomstveg til området. Dette gir utfordringer i forhold til hvor langt mot øst og nord bebyggelsen kan plasseres, før den berøres av støysituasjonen.

Området er avhengig av at adkomstvegen etableres fordi intern veg i plan for B1, og eksisterende Presthusveg, bortreguleres.

Bygningshøyder slik de er vist i innsendt planforslag er for høye. De høyeste boligblokkene kaster for mye skygge inn på turdraget.

Renovasjon er utfordrende, området er avhengig av midlertidige løsninger. Midlertidige løsninger kan bli problematisk dersom man foreslår flere boliger enn i områdeplanen.

Regulert gate inne i området skal omreguleres fra atkomstgate til intern gate. Den kan ikke regnes som uterom.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Byplansjefen beslutter at det kan settes i gang planarbeid for Overvik felt B2 og B1 nord, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Planarbeidet er i tråd med overordnede planer.

Planområdet

- Det må vurderes om det er mulig å ha med B1 nord i planen. Det ser ikke ut til å være gode nok forhold til å ha bebyggelse her, mot støy og veldig utsatt for skygge.

Trafikk

- Det er viktig med god sikt og slak stigning (maks 4%) ved avkjørsler.
- Med få avkjørsler unngår man mange utflatinger av adkomstvegen, hvilket er en fordel.
- Krysset med Presthusvegen bør ha venstresvingefelt, som kan tas av areal for kollektivfelt.
- Med planforslaget må det følge lengdeprofil av alle vegene og avkjørslene.
- Ved beregning av støy må det tas utgangspunkt i de størst beregnede trafikkmengder.

Støy

Støyrapport må revideres i tråd med endringer i trafikkmengde (ÅDT) inne i området.

Støyrapporten må suppleres med punktverdier på fasade som viser at boliger ikke får fasade i rød støysone.

Geoteknikk, forurenset grunn må undersøkes

Med planen må følge en geoteknisk utredning.

Bevaring av matjord

Krav for håndtering av matjord fra områdeplan for Overvik må videreføres for denne planen.

Byantikvaren

Landskapsvirkningen må utredes spesielt her. Skisserte høyder er ikke gunstig i dette landskapet. Lavblokkbebyggelse bør være utgangspunktet, med tre-fem etasjer. Det anbefales variasjon i byggehøyder.

For å synliggjøre landskapskonsekvensene, og konsekvenser for tilstøtende bebyggelse, må det lages fjern- og nærvirkningsmontasjer. Videre må det lages snitt som viser høyder i forhold til eksisterende småhusbebyggelse, både i vest og øst.

Klima

Det må utredes hvordan det kan legges til rette for minst mulig privatbilbruk i boligfeltet. Det planlegges med 1 parkeringsplass per boenhet. Det bør vurderes å legge til rette for bildeling og bruk av lastesykler. Klimagassutslipp i forbindelse med planen og hvordan disse kan holdes lavest mulig må vurderes. Det gjelder også anleggs- og driftsfasen. Se også [veileder](#) fra Oslo kommune.

Luftkvalitet

- Luftkvaliteten må utredes.

- Ved beregninger av luftkvalitet skal det brukes samme tall som i støyberegningene.

Forhold til grønne områder

- Behandling av overgang fra området til turdraget og nærmiljøanlegget må belyses.
- Turdraget må belyses, dette med utsnitt av illustrasjonsplan og snittegninger.

Universell utforming

- Krav om universell utforming må ivaretas i planen, det gjelder spesielt stigning på gangveger (1:12 og på kortere strøk 1:15).
- Kompenserende tiltak må sikres i planen. Benker/sitteplass minst hver 200 m kan være et godt tiltak.
- Det må redegjøres for snarveger i planen. Håndledere kan være avbøtende tiltak der terrenget ikke ligger til rette for universell utforming.

Jordvern

- Konsekvensen for jordvern ved bygging av vegen med utslag må synliggjøres i planen.

Miljø

- Miljøprogram for Overvik som fulgte områdeplanen, skal ligge til grunn for utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan for planen.

Nullvekstmål

- Det må redegjøres for hvordan planen forholder seg til nullvekstmålet.

Samråd

Samråd med berørte naboer må ivaretas. Dette gjelder spesielt naboer i Olderdalen, Solfeng og Presthus gård, som eies av Felleskjøpet (Agri eiendom).

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i vår eksterne reguleringsveileder på <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/> samt vedlagte liste med krav til komplett materiale. Fristen begynner ikke å løpe før det er levert materiale i samsvar med kravene i listen.

Planmateriale må være tilstrekkelig slik at konsekvensene av tiltak kan vurderes. Dette gjelder blant annet snitt som viser situasjonen mot veg og grønndrag, gangforbindelser og sykkelveger, avkjørsler inntil feltene i områdeplanen og virkning for grønne områder.

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskrift, kapittel 3, som finnes her:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Planprogram og konsekvensutredning er utarbeidet i forbindelse med områdeplan for Overvik, og

gjelder for alle detaljplaner innenfor områdeplanen.

Planen vil ikke utøse krav om særskilt konsekvensutredning.

Planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen. Planbeskrivelsen skal være kort og gjengi i mest mulig grad emner som kan sikres i planen gjennom bestemmelser. Planbeskrivelsen bør ikke være mer en 15 sider.

Nullvekstmålet for personbiltrafikk må svares ut. Trondheim kommune inngikk 25.6.2019 byvekstavtale med staten, Trøndelag fylkeskommune, Stjørdal kommune, Malvik kommune og Melhus kommune. Målet med avtalen er at all vekst i persontrafikken skal skje ved gange, sykkel og kollektivtrafikk. Det er derfor viktig å finne løsninger i planforslaget som bidrar til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk.

Gi en kort begrunnelse for prioritering av ulike hensyn til konsekvenser for klima, samfunn og miljø, herunder folkehelseperspektivet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal inneholde kilder og begrunnelse for konklusjoner i analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår illustrasjonsveileder for plansaker, som finnes her: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/illustrasjonsveileder_plansaker_rev-9-10-2017.pdf

Samarbeid

Byplankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart.

Vi deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes, jamfør vedlagte adresseliste.

Grunneiere/festere og naboer skal, når de blir direkte berørt, også varsles om igangsetting av planarbeid. Nabolister må bestilles via Infoland.

Plankonsulent/forslagstiller skal holde et informasjonsmøte med berørte naboer i Olderdalen og på Solfeng, Presthus og Tesli.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukers frist for behandling etter at planen er sendt inn komplett, skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Ragna Fagerli
byplansjef

Pall Tomasson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Planinitiativ
Illustrasjonsplan med forslag til planavgrensning
Forslag til tema i risiko- og sårbarhetsanalyse
Adresseliste for samrådsparter
Utfylt liste med krav til komplett materiale

Kopi:

Trøndelag fylkeskommune
Fylkesmannen i Trøndelag