

Saksframlegg

LIAN OG KYSTADMARKA

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 08/7289

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan Lian og Kystadmarka ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 11.03.08 med bestemmelser datert 29.02.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

Sammendrag

Området Lian og Kystadmarka omfattes av reguleringsplan r0185, vedtatt 18.02.85. På bakgrunn av en lengre prosess har rådmannen utarbeidet et forslag til ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka.

Foreliggende forslag innebærer at så godt som alle bebygde eiendommer får boligstatus. Unntaket er eiendommer som i gjeldende plan er regulert til friområde eller friluftsområde. Disse eiendommene videreføres med dette formålet. Eiendommer som i dag har bebyggelse som står til forfall foreslås også endret til friområde eller friluftsområde i forslaget som nå fremmes. Videre foreslås to hytteeiendommer regulert til friluftsområde på grunn av sin beliggenhet.

I gjeldende plan er det ca. 100 boliger, 110 hytter og 15 foreningshytter. I forslaget som nå fremmes er dette skillet borte, med unntak av to eiendommer i utkanten av området, som beholder sin status som hytte. Forslaget innebærer dermed omtrent 200 boliger og 2 hytter.

Bakgrunn

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan, r0185, er godkjent 18.02.85. Da reguleringsplanen ble laget, var intensjonene at daværende bruk av området skulle kunne fortsette, men en ytterlig utvikling i retning mot boligområde skulle stanses. Planen omtales derfor som en "frysplan".

For utdyping av planformål og godkjente endring i gjeldende plan viser vi til tidligere saksframlegg og konsekvensutredning.

I påvente av ny plan innførte bygningsrådet bygge- og deleforbud i området 04.01.05. Dette er forlenget flere ganger. I brev fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 04.01.08, er bygge- og deleforbudet forlenget ut 2008.

Prosess

Våren 2006 ble ulike alternativer for utvikling av området presentert av administrasjonen. Saken ble tatt opp til politisk behandling som følger:

- bygningsråd 03.05.06,
- byutviklingskomiteen 11.05.06 (utsatt) og 01.06.06,
- bystyret 15.06.06

Bystyret vedtok at alternativ I skulle ligge til grunn for det videre arbeidet med ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka. Dette var det mest restriktive alternativet. I tillegg vedtok bystyret en rekke presiseringer. Bystyrets vedtak:

1. *Bystyret vedtar at alternativ I, med de presiseringer og endringer som går fram av dette vedtaket, skal legges til grunn og være premiss for videre arbeid med ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka.*
2. *I alternativ I skal hytter som ikke brukes som bolig i dag, ikke reguleres til bolig. Ubebygde hytteeiendommer og hytteeiendommer i sterkt forfall bør reguleres bort.*
3. *Det skal i reguleringsbestemmelsene legges strenge restriksjoner med hensyn til husenes størrelse, utforming og tilpasning til terrenget. Fri ferdsel til marka skal sikres ved at gjerder og liknende ikke tillates, med unntak av beiteområder.*
4. *For å bidra til å gi større grad av naturlig avgrensning av hva som er boligstrøk og ikke, vil*

Trondheim kommune

bystyret ut fra en helhetlig vurdering be rådmannen i det videre arbeidet vurdere på nytt noen av eiendommene som i følge alternativ I foreslås å opprettholde reguleringsmessig status som fritidseiendom.

5. Bystyret er innforstått med at eiendommer som kan dokumenteres brukt som bolig fra før 7.11.1967, men som ikke er regulert til boligeiendom i dag, kan bebos også videre.
6. Ovenstående føringer ligger til grunn for videre arbeid, og det forutsettes at hver enkelt eiendom skal vurderes i reguleringsprosessen og at konsekvensutredning og reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn samtidig.
7. Bystyret forutsetter at det ikke er tillatt med seksjonering for hybler.
8. Bystyret ber om at konsekvensutredningen vurderer om løsningen innebærer flere veier, eller utviding av eksisterende og om det hindrer tilbakeføring av ulovlig bygde veier til sti.
9. Vedtak fattes i henhold til PBL § 27-1.
10. Bystyret ber om at alle ulovlige tiltak effektivt blir fulgt opp etter at en reguleringsplan er vedtatt. Bystyret ber videre om at det legges en streng praksis til grunn for dispensasjoner mv etter at reguleringsplanen er godkjent.”

På bakgrunn av politiske føringer utarbeidet rådmannen forslag til reguleringsplan høsten 2006. Forslag til ny plan ble behandlet i bygningsrådet¹, og planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

Planforslaget lå ute til høring i perioden 21.02.07 til 22.03.07, og det kom inn 89 merknader og kommentarer til forslaget. Etter at høringsfristen gikk ut kom det inn ytterligere merknader og kommentarer. Forslag til reguleringsplan ble fremmet for sluttbehandling våren 2007 og behandlet som følger:

- bygningsrådet 15.05.07 (utsatt) og 30.05.07,
- byutviklingskomiteen 31.05,
- bystyret 14.06.07 (utsatt av rådmannen) og 21.06.07 (utsatt av rådmannen).

I forkant av bystyrets sluttbehandling 21.06.07 ba rådmannen om at saken ble utsatt på ubestemt tid. Utsettelsen var begrunnet med følgende:

”En reguleringsplan er et juridisk dokument, og hele formålet med planen er at den skal kunne følges opp og håndheves i ettertid. Dette er også utgangspunktet og målsetningen for den prosessen vi har gjennomført i denne saken.

Gjennom planprosessen og i løpet av den politiske behandlingen av saken har det kommet inn et stort antall merknader og spørsmål. Med bakgrunn i både kvalitet og kvantitet på innkomne merknader anbefaler rådmannen at saken utsettes inntil videre.

Utsettelsen begrunnes primært i behovet for mer tid til å vurdere de innspill som har kommet i løpet av prosessen. Jeg finner at dette er avgjørende for å få en plan som er juridisk holdbar, og som kan følges opp etter at den er stadfestet.”

I bygningsrådets møte 22.01.08 ble saken enstemmig sendt tilbake til rådmannen, som fikk i oppdrag å utarbeide et nytt planforlag.

På bakgrunn av innkomne merknader og erfaringer fra planarbeidet har rådmannen utarbeidet et nytt forslag til plan. Dette fremmes nå med tanke på å legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

¹ Bygningsrådets møte 13.02.07
Saksfremlegg - arkivsak 08/7289
48822/08

Tidligere planforslag

Som tidligere nevnt fremmet rådmannen våren 2007 et planforslag basert på bystyrets vedtak 15.06.06. Dette forslaget omtales ikke videre her, men for en komplett oversikt over merknadene som kom inn til dette forslaget, samt rådmannens kommentarer og vurderinger, viser vi til tidligere saksframlegg.

Ny reguleringsplan

Som beskrevet i rådmannens notat til bystyret før sluttbehandlingen, er en reguleringsplan et juridisk dokument. Hele formålet med planen er at den skal kunne følges opp og håndheves i ettertid. I løpet av planprosessen og gjennom den politiske behandlingen av saken, har det kommet inn et stort antall merknader og spørsmål. På bakgrunn av dette har rådmannen kommet til den konklusjon at vedtak gjort underveis i prosessen vil gi en plan som vanskelig kan følges opp og håndheves i ettertid.

Hovedgrunnen til dette er at det er mye uklart i tidligere lovverk og tillatelser. I tillegg vil det være både vanskelig og ressurskrevende å framskaffe dokumentasjon for en rekke av eiendommene. Ved å gå videre med føringene som er gitt tidligere i prosessen, kan resultatet bli at flere kan dokumentere borette og dermed blir intensjonene om hvor vi ikke ønsker boliger uthulet. Det vil si at lange og ressurskrevende prosesser vil resultere i at kommunen oppnår lite totalt sett.

Bildet kompliseres videre av at en rekke hytter har historisk borette. I følge bystyrets vedtak² er de innforstått med at eiendommer som kan dokumenteres brukt som bolig fra før 07.11.1967, men som ikke er regulert til boligeiendom i dag, kan bebos videre. Det vil være ressurskrevende både for beboere og for kommunen å framskaffe dokumentasjon for disse boforholdene som ligger så langt tilbake i tid. Det er videre sannsynlig at en del saker vil bli fremmet i rettsystemet, noe som også vil være svært ressurskrevende.

Rådmannen har ut fra dette kommet til at alle eiendommer bør få boligstatus, forutsatt at de er regulert til byggeformål (både bolig og hytteformål) i gjeldende plan. Forslaget omfatter også hyttene som i dag ikke er bebodd, men som er holdt ved like.

Følgende eiendommer foreslås ikke til boliger:

- eiendommer regulert til friområde eller skogbruk i dagens plan (omtales i det videre som "bortregulerte eiendommer"),
- ubebygde eiendommer,
- eiendommer hvor bygningene er til nedfalls,
- foreningshytter,
- to hytter helt nord-vest i planområdet (eiendom nr. 126 og 127),
- to eiendommer som er regulert til hytter i dagens plan, men på grunn av sin beliggenhet er foreslått til friluftsområde.

På denne måten unngås skillet mellom hytter og boliger i framtiden. Dette er et skille som rådmannen anser som svært vanskelig å følge opp i praksis. Det er også usikkerhet knyttet til hvilke eiendommer som er bebodd, blant annet ut fra at bystyret ikke ga et klart definert skjæringspunkt for når eiendommen skal være bebodd. Siden det er betraktet som ulovlig å bo i eiendommer regulert til hytter, har flere bodd der uten å melde flytting. Andre har opplyst at de ikke har fått lov å melde flytting hos folkeregistret. Hvorvidt hytter har vært bebodd kan derfor være vanskelig å dokumentere. I tillegg oppleves dette vedtaket urettferdig både for de som har bodd i hyttene sine i perioder, men ikke akkurat da Bystyret fattet sitt

Trondheim kommune

vedtak, samt for de som har fulgt forbudet mot å ta i bruk hytten til bolig. Den planfaglige begrunnelsen for at bare de bebodde hyttene skulle få boligstatus, er å begrense antall boenheter innenfor området.

Med hensyn til ovennevnte finner rådmannen ikke at det er hensiktsmessig å skille mellom hytter som er bebodd eller ikke. Ut fra rådmannens vurdering vil det bli vanskelig å følge opp forhold knyttet til om eiendommen hytte- eller boligstatus med hytter innimellom boligene. At dette er vanskelig å følge opp viser også historien.

Selv om området med dette forslaget får en god del flere boliger og boforhold enn gjeldende plan, har rådmannen vurdert at det kan oppnås tilfredsstillende forhold ved å sette begrensninger på en del forhold. Disse beskrives videre i saksframlegget.

Dersom alle får boligstatus, kan det bli en utfordring å dempe forventningene som kanskje vil komme noen år etter at planen er vedtatt, med ønske om høyere standard på veier, infrastruktur og lignende. Det må fra starten av, og i framtiden, være helt klart at dette skal være et spesielt boligområde, med lav standard på veier, små boliger, lav tetthet, strenge restriksjoner og høy terskel for dispensasjon fra planbestemmelsene. Dette må komme klart fram i forarbeidet til planen, reguleringsplanen i seg selv, men også være tydelig for beboere og politikere i framtiden. For å tydeliggjøre intensjonene med planen og fastsette mål for området, har rådmannen funnet det hensiktsmessig å knytte retningslinjer til planforslaget. Forhold som ikke kan nedfelles i bestemmelser kan på denne måten uttrykkes tydelig i planen.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet

Planområdet er omtrent 43 km², og i hovedsak lik gjeldende plan. Under behandling av gjeldende plan ble området rundt Haukåsen sykehus unntatt fra stadfestelse. Det er i ettertid godkjent en egen reguleringsplan for dette området. Dette området er derfor ikke tatt med i planområdet.

Et område mellom Bjørnebyvegen og Lianvannet er i dag uregulert. For å få en større sammenheng i friområdene langs Lianvannet, er dette arealet tatt inn i planen. Arealet eies av Trondheim kommune.

Et mindre område ved Nilsbyen er tatt ut av planområdet. Her pågår planarbeid i forbindelse med eksisterende barnehage og klubbhus for Byåsen IL. På grunn av at hovedproblemstillingene her er forskjellig fra det øvrige planområdet, lages en egen plan for dette området.

Prosess

Innspill, merknader og betraktninger fra tidligere prosess er tatt med inn i prosessen forut for foreliggende planforsalg. I tillegg er Lian vel involvert i prosessen, og det er avholdt informasjonsmøte med Fylkesmannen og Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Kartet

Kommunens grunnlagskart er tegnet opp som bakgrunn på reguleringsplanen. Dette viser veier, bygninger osv., slik som situasjonen er i dag. Av plantekniske grunner er denne informasjonen med på kartet. Bygninger og veier som er vist på kartet er likevel ikke nødvendigvis godkjent, og blir ikke godkjent ved at de er vist på kartet.

Byggeområder

Rådmannen mener det er nødvendig å styre utformingen av bebyggelsen i området når antall boliger økes betraktelig. Området er fra tidligere tider preget av tradisjonelle markahytter. Både rådmannen og mange av grunneierne i området ønsker å videreføre dette preget på området. På bakgrunn av dette foreslås

Trondheim kommune

bestemmelser som gir:

- begrensning i størrelse og antall bygg per eiendom
- begrenset bruk av gjerder
- krav til utforming av bebyggelse

Beliggenheten innenfor marka tilsier stor varsomhet i å fravike god norsk byggeskikk for småhus. Bestemmelsene angir begrensninger knyttet til bebyggelsen, og ikke muligheter. Forhold som kan tillates er derfor ikke omtalt i bestemmelsene. Det har for eksempel kommet innspill fra Lian vel om at garasjer bør bygges inn i terreng der det er mulig. Rådmannen mener dette kan være hensiktsmessig på noen eiendommer, men har ikke tatt det inn i bestemmelsene, all den tid planen ikke hindrer en slik løsning.

Størrelse og antall bygg

Det er de siste 20 årene gitt tillatelse til flere store boliger i området. Det er fortsatt et begrenset antall, og de oppfattes som fremmed i området. Et overordnet mål for planarbeidet er å beholde et preg på området som minner mest mulig om det opprinnelige; et gammelt, bynært hytteområde. Dersom de fleste eiendommene får boligstatus, mener rådmannen det er nødvendig å begrense størrelsen på boligene i området. Rådmannen foreslår at det settes en øvre grense for bruksareal (BRA) på boligene på totalt 100 m². Dette er en størrelse som er tilpasset at området ligger innenfor marka, men er samtidig tilstrekkelig for å gi en hensiktsmessig bolig. Siden tomtene er av ulik størrelse og med forskjellig topografi må bruksarealet sees i sammenheng med tomta. Ikke alle eiendommer vil tåle et så stort bygg, slik at dette er et maksimalt areal. For noen vil 100 m² oppfattes som smått, men vi anser det som nødvendig for å opprettholde det ønskede preget på området. Ut ifra at dette er et gammelt hytteområde i skogen, tilsier strøk-karakteren små boliger uten eksponerte bygningselementer.

Bestemmelsene regulerer både bruksareal for boliger, garasjer og uthus, samt maksimalt antall bygninger på tomta. Rådmannen foreslår tre bygg for boligeiendommer (bolig, garasje og uthus) og to bygg for hytteeiendommer (hytte og uthus). Arealbegrensninger på disse byggene foreslås til 18m² for garasje og 15m² for bod. Bestemmelsene åpner for at bod og garasje kan oppføres som ett bygg, men maksimalt antall bygg blir da to. Begrunnelsen for dette er å begrense utbyggingen på hver enkelt tomt.

Rådmannen har vurdert å skille på hvor stort bruksareal som kan tillates for nye og gamle boliger. Eiere av eksisterende boliger vil nok finne 100 m² for lite, da disse i hovedsak er større per i dag. I forhold til at mange hytter i dag er små (25-40 m²) vil 100 m² innebære en stor økning i bygningsmassen i området. Mange hevder at det i stor grad var tilfeldig hvem som fikk boligstatus i gjeldende plan. På bakgrunn av dette har rådmannen funnet det vanskelig å skille mellom nye og gamle boliger med hensyn til tillatt areal.

Selv om eiendommer reguleres til bolig, er det nødvendig å søke om bruksendring, fra fritidsbolig til bolig, for å kunne ta i bruk eiendommen til boligformål. Bakgrunnen for dette er at eiendommene må oppfylle en del krav før de kan benyttes til bolig. De som fortsatt ønsker å benytte eiendommen som hytte kan fortsatt det, selv om eiendommen reguleres til bolig.

Utforming av bebyggelse

Reguleringsbestemmelsene setter krav til farge på bebyggelsen, ved at mørke farger skal benyttes. Det er videre foreslått begrensninger i takvinkler, arker og utbygg for i størst mulig grad for at bebyggelsen skal beholde preget som markahytte. Bebyggelse skal ha trepanel uten store vindusflater og eksponerte bygningselementer, og få en utforming i en stil som passer med "huset i skogen". Laftede hus kan også tillates.

I gjeldende plan er den delen av eiendommen som er regulert til byggeområde begrenset, ved at deler av

Trondheim kommune

eiendommene er regulert til friområde. Dette fungerer som byggegrenser. Av hensyn til friluftinteressene er det i planforslaget lagt inn ytterligere byggegrenser mot viktige turveier og skiløyper. Dette er gjort for å hindre at ny bebyggelse kommer nærmere turdrag og løyper enn eksisterende bebyggelse.

Avgrensning av tomter er i all hovedsak videreført fra gjeldende plan. I noen tilfeller er formen på tomten endret noe, slik at eiendommen kan kobles mot vei. Videre har rådmannen gjort noen endringer på eiendommer på Solemsmyra og sør for Vådangårdene, som følge at de er foreslått som boliger. Her er den delen av eiendommen som foreslås til byggeområde redusert i forhold til gjeldende plan. Dette er gjort for at den delen av eiendommen som reguleres til byggeformål blir mer i tråd med øvrige eiendommer i området. Begrensningen av hvor stor del av eiendommen som reguleres til byggeformål har i hovedsak som hensikt å begrense plassering av bygningene på eiendommen, da eier fortsatt kan benytte eiendommen.

Gjerder

I bystyrets vedtak³ ble det forutsatt at gjerder ikke tillates, med unntak av i beiteområder. Rådmannen foreslår at det kan settes opp gjerder rundt barnehagen, men at gjerder for øvrig ikke tillates. På grunn av at deler av området benyttes til beite gis det retningslinjer om at gjerder kan tillates i forbindelse med organisert beite. Det forutsettes at det etableres klyv og at gjerdene kan åpnes om vinteren, slik at skiløyper uhindret kan gå gjennom området.

Universell utforming

Trondheim kommune har et mål om at minimum 50% av nye boliger skal ha universell utforming. Innenfor reguleringsområdet er det ikke planlagt bygging på nye tomter. Rådmannen har valgt å ikke sette krav om universell utforming for boliger, fritidsbebyggelse eller foreningshytter innenfor området. Intensjonene om universell utforming er dermed avveket.

For restaurant og barnehage følger krav om universell utforming ved ombygging eller endringer, i tråd med plan- og bygningsloven.

Ubebygde eiendommer og eiendommer til nedfalls

Forslaget opprettholder at alle ubebygde eiendommer som er bortregulert i dagens plan (dvs. regulert til friområde, friluftsområde eller skogbruk) fortsatt bortreguleres. Eiendommer med bebyggelse til nedfalls reguleres videre til friområde eller friluftsområde. Eiendommer med bebyggelse til nedfalls beskrives i saksvedlegg 4. Selv om et par av eiendommene er malt siden registreringstidspunktet, har rådmannen valgt å videreføre forslaget.

Fritidsbebyggelse

To hytter ligger helt nord-vest i området (nr. 126 og 127). Disse vurderes som verneverdige og foreslås videreført som hytter. Hyttene ligger i en klynge med tre hytter (disse to pluss en foreningshytte) i utkanten av planområdet.

Disse hyttene har i følge GAB-registret et bruksareal på mellom 27 og 35 m². I reguleringsbestemmelsene foreslås det med bakgrunn i dette et maksimum areal på hytter på 35 m².

Bakgrunnen for at rådmannen mener disse to kan videreføres som hytter, og dermed bryte prinsippene for planen om at bebyggelse enten skal få boligstatus eller bli regulert til friområde/friluftsområde, er at disse ligger i utkanten av området. Hyttene har ikke vei og har en slik beliggenhet at rådmannen anser det som lite ønskelig at disse skal tas i bruk til bolig i framtiden.

Trondheim kommune

Foreningshytter

Foreningshyttene er svært ulike i form og størrelse. I planforslaget er det knyttet en bestemmelse om at foreningshytter ikke kan utvides. Foreningshytter kan verken tas i bruk til bolig eller fritidsbebyggelse.

To foreningshytter er foreslått omregulert til bolig på grunn av dagens bruk, samt deres beliggenhet innimellom eksisterende bebyggelse (nr. 109 og 168). På grunn av sin beliggenhet har det ikke vært aktuelt å omregulere de øvrige foreningshyttene til boligformål.

Usikre eiendommer

Rådmannen er av den oppfatning at alle gjenværende bebygde eiendommer bør få status som bolig, med unntak av de to hyttene helt nord-øst i området og foreningshyttene.

På grunn av sin beliggenhet er det to eiendommer rådmannen har vært usikker på. Den ene eiendommen ligger innenfor eksisterende bom på veien mot Grønnlia, og er ut fra rådmannens informasjon ikke bebodd. Denne eiendommen har nr. 133 i eiendomsoversikten. Den andre ligger like ved pilegrimsveien, og da på "utsiden" av leden i forhold til øvrig bebyggelse. Den har nr. 202 i eiendomsoversikten. Dette er en hytteeiendom og bebos ikke i dag. Eiendommen er bebygd med et uthus og benyttes for øvrig til frukt- og grønnsakdyrking. Eieren av hytteeiendommen bor på naboeiendommen, som i dagens plan er regulert til bolig.

I planforslaget er disse vist som friluftsområde, men det forutsettes at virksomheten med frukt- og grønnsakdyrking kan fortsette. På grunn av sin beliggenhet nært opp til annen bebyggelse, men med en beliggenhet som ut fra friluftshensyn gjør det uheldig med boliger, er eiendommene foreslått som friluftsområde. Alternativet må være at disse to eiendommene reguleres til bolig.

Atkomstveier

På bakgrunn av plan- og bygningslovens krav om at boliger skal ha mulighet til helårsvei er alle boligeiendommene vist med atkomst. Atkomst skjer enten fra felles atkomstvei, turvei, privat vei eller offentlig vei. For eiendommer som kan ha atkomst fra forskjellige retninger, er atkomst vist med en pil på plankartet. Dette angir ikke eksakt avkjørsel, men illustrerer fra hvilken vei atkomsten skal skje.

Noen opplever med planforslaget å få felles atkomstvei eller turvei over eiendommen, for at eiendommer innenfor skal få atkomst. For å få til en akseptabel løsning og at alle skal få mulighet til atkomst til eiendommen mener rådmannen berørte grunneiere må akseptere en slik løsning.

Fornminner

Fornminner i gjeldende plan er videreført i nytt planforslag. Videre ble det gjennom en kartlegging våren 2007 påvist flere fornminner i området. Dette er tjæremiler, kullgroper og åkerreiner. Områdene er avsatt på plankartet i tråd med anbefalinger fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, samt at bestemmelser for områdene er innarbeidet i planforslaget.

Friområder kombinert med spesialområde bevaring

Sør-Trøndelag fylkeskommune har undersøkt området med tanke på å registrere kulturminner. Det er registrert flere områder som er regulert til spesialområde, bevaringsområde kulturminne. På grunn av at det er usikkerhet knyttet til om det er flere fornminner i grunnen, har Sør-Trøndelag fylkeskommune anbefalt at friområdene reguleres til friområde kombinert med spesialområde bevaring. Dette innebærer at graving, masseforflytting og andre inngrep som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap ikke er tillatt.

Bortregulerte eiendommer som er bebodd

Trondheim kommune

I følge rådmannens opplysninger er det tre eiendommer som i dagens plan er regulert til friområde eller landbruk som bebos i dag. Den ene bebos i perioder (nr. 233), de to andre på permanent basis (nr. 122 og 209). Den ene eiendommen (nr. 122) ligger i Ottobyen, mellom eiendommer som nå foreslås til boligformål. Denne er regulert til friområde i gjeldende plan. Da begrunnelsen for bortregulering ikke lenger er til stede, er denne foreslått som bolig i forliggende planforslag.

På grunn av sin beliggenhet har rådmannen vurdert at det ikke er aktuelt at eiendommene 209 og 233, som ligger for seg selv inne i friområde eller friluftsområde, får boligstatus. Her forutsettes en oppfølging av reguleringsplanen. Rådmannen har vurdert om det er aktuelt med makeskifte for disse to eiendommene. Vi har likevel konkludert med at dette ikke er aktuelt, da dette vil få betydning for andre bortregulerte eiendommer som ligger i utkanten. I tillegg er begge disse eiendommene omsatt i den senere tid, slik at nye eiere har vært klar over at de har kjøpt en eiendom hvor bebyggelsen er bortregulert.

Reguleringsformål som videreføres fra gjeldende plan

Flere reguleringsformål er ikke endret fra gjeldende plan. Områdene det gjelder er beskrevet nedenfor. Selv om formålet ikke er endret, er likevel reguleringsbestemmelsene til disse formålene tilpasset dagens plan- og bygningslov.

Område for herberger og bevertningsteder - restaurant

Bestemmelsen om at det kan tillates bolig knyttet til driften av bevertningsstedet er tatt ut. For øvrig er bestemmelsene videreført fra gjeldende plan.

Sporvei (Gråkallbanen)

Området regulert til sporvei er opprettholdt fra gjeldende plan. Bestemmelsene er justert litt. Videre er bestemmelsen, som sier at toalettanlegget på trikkeholdeplassen også skal betjene badeplassen, tatt ut.

Fareområde

Fareområder knyttet til høyspent er tatt inn etter opplysninger fra Trondheim energiverk.

Offentlig vei

Veiføring for Lianvegen, Solemsvegen og Vådanvegen er videreført som i gjeldende plan. Selv om dagens veier ikke er opparbeidet i regulert bredde, er også veibredde videreført. Det er ingen intensjon om at veibredden skal øke, men det skal være tilstrekkelig areal for snøopplag og veiskulder.

Kommunaltekniske anlegg

Planen omfatter to områder for kommunaltekniske anlegg. Planen endrer ikke eksisterende anlegg ved Leirsjøen.

Det er godkjent bygging av et nytt høydebasseng i Herlofsonsløypa. Dette arealet er tatt inn i planen. Eksisterende anlegg skal rives når nytt anlegg er ferdigstilt, og er derfor tatt ut.

Vann- og avløpsanlegg

Etter at gjeldende plan ble vedtatt, er det bygd ut tre private avløpsanlegg i området, og de fleste bebygde eiendommer er koblet til et av disse. Pumpestasjon og slamavskillere, som ikke ligger innenfor arealer som er regulert til boligformål, er avsatt på plankartet. Bestemmelsene regulerer hvilke installasjoner som tillates i de ulike områdene.

Drikkevannsmagasin

Planområdet avgrenses i sør av Leirsjøen. Dette er per i dag reservedrikkevannskilde, og er regulert til spesialområde, drikkevannsmagasin. Videre er nedslagsfeltet avmerket som nedslagsfelt drikkevann.

Trondheim kommune

Kulturminner, gravrøyser

I dagens plan er det regulert inn to områder for spesialområde, bevaringsområde – gravhauger. Disse to områdene er videreført i forslag til plan, men nå som spesialområde, kulturminne – gravrøyser. Disse kommer i tillegg til nyregistreringene. På grunn av buffersonene som kreves for slike områder er områdene utvidet noe. Videre er bestemmelsene endret, slik at de er i tråd med dagens bestemmelser knyttet til formålet.

Endringer av reguleringsformål, men ikke av bruk

Barnehage og forsamlingslokale

Eiendommen 104/1929 benyttes i dag til barnehage (1. etasje) og forsamlingslokale (2. etasje). I forslag til ny plan er reguleringsformål for eiendommen videreført som barnehage og forsamlingslokale. Det er knyttet bestemmelser til formålet, slik at dagens bruk kan videreføres.

Utfartsparkering

Parkeringsplasser for turutfart er tatt inn i tråd med gjeldende plan og sti- og løypeplan. Det er ikke foreslått å etablere nye parkeringsplasser eller utvide noen av de eksisterende.

Foreningshytte til allmennyttig formål

I gjeldende plan er alle foreningshytter regulert til hytter, med underformål foreningshytter. I forslag til ny plan er formålet endret til allmennyttig formål, foreningshytter. Dette innebærer ikke endret bruk, men er gjort for å skille foreningshyttene fra fritidsbebyggelse. Formålet er også mer i tråd med den bruk eiendommene har.

Bortregulering av eiendommer

I tråd med bystyrets vedtak⁴ er hytteeiendommer som ikke er bebygd eller hvor bebyggelsen står til forfall regulert til friområde eller friluftsområde i forslag til ny plan.

21 hytteeiendommer er foreslått bortregulert på bakgrunn av bystyrets vedtak. Av disse er sju ubebygd. I tillegg er én bolig foreslått bortregulert. Selv om bystyrets vedtak omfatter eiendommer regulert til fritidsbolig, foreslår rådmannen også denne eiendommen bortregulert. Begrunnelsen for dette er at bebyggelsen er til nedfalls.

Friluftsområder må ikke nødvendigvis være i kommunalt eie, i motsetning til friområde, som helst skal erverves av kommunen. I de tilfeller hvor grunneier ønsker å selge ubebygd eiendom, bør kommunen tilstrebe et oppkjøp, selv om området er regulert til friluftsområde.

Friområder, friluftsområder eller skogbruk

Rådmannen har vurdert hvorvidt skogområdene bør reguleres til friområde, friluftsområde eller skogbruk. I gjeldende plan er store deler av kommunens arealer regulert til friområder eller friluftsområder, mens større private arealer er regulert til skogbruk.

Det er en forutsetning at det kan drives skogsdrift både innenfor områdene som reguleres til friområde og friluftsområde. At disse områdene er foreslått til friområde eller friluftsområde er likevel et viktig signal om at friluftinteressene er mer tungtveiende enn landbruksinteressene. Bestemmelsene gir anledning til skogsdrift i området i tråd med markaplanen.

Trondheim kommune

På bakgrunn av at ny plan skal sikre marka og friluftinteressene er noen områder foreslått endret fra område for landbruk til friområde. Et område øst for Haukvannet og et område øst for Solemsvegen er også foreslått endret fra skogbruk til friområde. Begge disse områdene er i privat eie. Når det gjelder området øst for Solemsvegen har grunneier bedt om at kommunen kjøper eiendommen til takst dersom den ikke kan reguleres til boligformål.

Området øst for Haukvannet er i underkant av 90 daa. Området øst for Solemsvegen som er foreslått endret fra skogbruk til friområde er på omtrent 57 daa. Erverv av disse områdene er ikke avgjørende for å få til gjennomgående skiløypetraseer gjennom området, men er foreslått endret fra skogbruk til friområde på grunn av områdets betydning som rekreasjonsområde for store befolkningsmengder som bor i nærheten.

Landbruk

Det er to gårder i drift innenfor planområdet. For inn- og utmark på disse eiendommene er reguleringsformålet landbruk videreført fra gjeldende plan. Mindre områder, knyttet til skiløypetrase er endret i forhold til gjeldende plan.

I dag er det to boenheter på den ene, mens den andre har én. I dagens plan er det ikke knyttet bestemmelser om antall boenheter på landbrukseiendommene. I forslag til ny plan kan begge gårdsbrukene ha inntil to boenheter. Det er gjort for å gi muligheter for kårbolig på eiendommen med kun en boenhet. Det er en forutsetning at en eventuell ny boenhet er knyttet til drift av gården.

Ny gang- og sykkelvei

I gjeldende plan er det regulert inn fortau langs Solemsvegen. I forslag til ny plan er dette endret til gang- og sykkelvei på denne strekningen. Ved at veien legges ved siden av Solemsvegen og Vådanvegen gir det veien et mykere preg enn om denne ble etablert som fortau. Dette er et poeng på grunn av beliggenheten innenfor marka. På grunn av en del trafikk langs Solemsvegen er det behov for å sikre skolevei og turtrafikk. Skille mellom kjørevei og gang- og sykkelvei er også gjort for å hindre at fotgjengersonen benyttes som parkering på store utfartsdager.

Per i dag er det lite aktuelt å opparbeide denne veien ut fra kommunens prioriteringer med hensyn til skolevei. Rådmannen har likevel funnet det hensiktsmessig å regulere inn traseen, slik at det kan bygges uten reguleringsendring, når dette måtte bli aktuelt.

I gjeldende plan er det regulert inn fortau fra krysset Solemsveien/Vådanveien og ned mot Haukvatnet. Denne er heller ikke opparbeidet, men videreført i planforslaget, slik at den kan opparbeides når dette blir aktuelt. Denne traseen er regulert brei nok til å romme både gang- og sykkeltrafikk.

Friområde til friluftsområde

I dagens plan er store arealer regulert til friområde. Dette dreier seg både om arealer som opparbeides for bruk av allmennheten og om større, sammenhengende arealer som kan brukes av allmennheten til friluftsliv, uten særlig tilrettelegging.

I forslag til ny plan er formålet friområde beholdt for de områdene det skal tilrettelegges og hvor det skal opparbeides, for eksempel til lekeplass og badeplass. Videre er sonen nærmest boligområdene foreslått opprettholdt til friområde. Disse områdene har stor betydning som nærturområde for et stort antall beboere i nærliggende boligområder, og det er hensiktsmessig at disse områdene forvaltes av kommunen.

De store, sammenhengende rekreasjonsområdene foreslås endret fra friområde til friluftsområde. Dette

Trondheim kommune

innebærer ingen endring av hensikten i forhold til gjeldende plan, men er en tilpasning til arealbruksformålene i plan- og bygningsloven.

Både i friområdene og friluftsområdene er framtidige traseer for skiløyper og turveier foreslått regulert til friområde, underformål skiløype eller turvei. Dette er gjort for å sikre gjennomgående traseer og for å legge til rette for opparbeiding og tilrettelegging.

Traseer for framtidig skiløype er i utgangspunktet regulert til en bredde på 40 meter. Dette for å kunne tilpasse traseen ved opparbeidelse, samt for å gi tilstrekkelig rom på sidene. Trase for planlagt skiløype forbi parkeringsplassen på Diket er vesentlig smalere, på grunn av bebygde eiendommer som ligger nært inntil.

Sti- og løypeplanen legger opp til en turvei fra Vådanvegen, opp mot Lianvannet og langs vannet på vestsiden. Denne skal brøytes, og skal være et tilbud for de som ønsker å gå til fots.

Friområder

Lekeplasser

Innenfor planområdet er det i dag en ballplass ved krysset Solemsvegen – Vådanvegen. Denne videreføres i planforslaget. I tillegg har det kommet ønske fra Lian vel om en ballplass i den øvre delen av området. I samarbeid med Trondheim kommune er det flere år søkt om tippemidler for å etablere en ballplass nord for utsiktspunktet vest for Lian restaurant. I planforslaget er dette arealet tatt inn som lekeområde.

For øvrig legger ikke planen opp til opparbeiding av lekearealer. Dette er diskutert både med Lian vel og barnas representant, og det er enighet om at det ikke er behov for tradisjonelle lekeplasser i området. Området er rikt på lekearealer i naturlige omgivelser. Barnas representant har også kommet med ønske om at det etableres en naturlekeplass her. Slike kan etableres uten forutgående regulering, da det er i tråd med formålet friområde.

Turvei

I planprosessen har rådmannen vurdert om veier som fungerer som atkomst til boliger bør reguleres til felles avkjørsel eller turvei. I gjeldende plan er disse veiene regulert til turvei. Lianområdet er en del av Trondheims nære turområde, og består i hovedsak av utmark. Fri ferdsel er en rettighet som er grunnleggende og betraktes som meget verdifull. Lian er en del av marka, og her bør allmennhetens ferdsel til fots begrenses minst mulig. Dersom veiene reguleres til felles avkjørsel ivaretar dette ikke folks rett til ferdsel. Rådmannen foreslår i hovedsak at de interne veiene videreføres som turvei, da dette vil opprettholde allmennhetens rett til å ferdes på veien.

Turveiene skal ha lav standard, og vil ikke i alle tilfeller fylle veinormalens krav til stigningsforhold o.l. Planen forutsetter at vedlikehold og brøyting skal skje på friluftlivets premisser.

Korte strekninger som bare har funksjon som atkomst til boliger blir regulert til felles atkomst eller privat vei. Dette dreier seg om veier som leder inn på enkelt tomter, og hvor det ikke er naturlig å gå for å komme ut i friluftsområdene eller friområdene. I noen tilfeller er atkomstveier en del av eiendommen, og regulert til boligformål.

Turveiene bør skiltes med underskilt som sier at kjøring til eiendommene er tillatt. Dette bør hindre kjørende turtrafikk inn i området. I tilslutning til turveiene bør det etableres stier ut i marka og sammenheng til annet stisystem.

Trondheim kommune

Konsekvenser

Rådmannen vil i det følgende prøve å beskrive hvilke konsekvenser reguleringsplan som skissert ovenfor vil få for området.

Press på markagrensa

Rådmannen ønsker ikke å endre markagrensa med en ny reguleringsplan. Dette begrunnes i områdets karakter og ønsket om å bevare denne. En plan som beskrevet skal sette et endelig punktum for utbygging av området.

Økt bygging

Det er vanskelig å si noe generelt om størrelsen på bebyggelsen i området på grunn av store variasjoner.

De kan likevel grupperes i tre grupper ut fra reguleringsstatus og faktisk bruk:

- Bolig i dagens plan (ca. 100). Dette er relativt store bygg, med bruksareal som i hovedsak ligger mellom 70 og 200 m².
- Hytte i dagens plan, men benyttes til bolig (ca. 60). Disse er som hovedregel mindre enn boligene, men er i størrelsesorden 45-120 m².
- Hytte i dagens plan og benyttes til hytte (ca. 30). Disse er i stor grad mindre enn bebyggelsen i de to andre gruppene, og har et bruksareal varierer mellom 20-70 m². De fleste er mellom 30-55 m².

Forslaget om at alle hytter skal få boligstatus vil utvilsomt gi mer bygging innenfor planområdet, selv med strenge begrensninger i areal og antall bygninger på eiendommen. Det er forventet at de fleste som får boligstatus vil utvide bebyggelsen dersom bestemmelsen gir rom for dette. Spesielt gjelder det for de hyttene som benyttes til hytter i dag, som gjerne har et relativt beskjedent bruksareal.

I gjeldende plan er det ca. 110 hytter 100 boliger, i tillegg til 15 hytter som er regulert til foreningshytter. Omtrent 60 av hyttene er bebodd i dag. Foreliggende forslaget gir ca. 200 boliger. Det blir to hytter igjen i området, i tillegg til 13 foreningshytter.

Når de fleste bebygde eiendommer reguleres til boligformål, må det reguleres inn atkomstveier til de av de nye boligene som ikke har godkjent vei i dag. En god del av disse eksisterer i dag, selv om de ikke er regulert i gjeldende plan. Behovet for faktiske nye veier begrenser seg derfor til kortere veistubber.

Planforslaget innebærer også en reduksjon i antall bebygde eiendommer i forhold til gjeldende plan, på bakgrunn av at ubebygde eiendommer og eiendommer til nedfalls foreslås regulert til friområde eller friluftsområde. Dette gjelder selv om de ligger innimellom eiendommer som foreslås til boliger.

Økning i antall boliger i området vil gi både økt biltrafikk og medføre brøyting av flere veier. Selv om det innføres gjerdeforbud, vil området bli mer privatisert, og det vil bli mer støy enn i et hytteområde. Dette i sum vil i stor grad påvirke områdets karakter, selv om områdets strøkskarakter som "huset i skogen" søkes opprettholdt.

Som et ledd i å ta vare på strøkskarakteren bør Lian vel utfordres til å utarbeide en veileder for byggeskikk i området eller på annen måte bidra til at bebyggelsen får en harmonisk utforming.

Forskjellsbehandling

Blant grunneiere innen området vil også dette forslaget oppfattes som forskjellsbehandling av for eksempel grunneiere som har ubebygde eiendommer eller bebyggelse til nedfalls. Hensynet til marka skal stå sterkt i ny plan, og det tillates derfor ikke bygging på disse eiendommene.

Trondheim kommune

Også blant "folk flest" kan dette forslaget fortone seg som at det på lang sikt lønner seg å ta seg til rette. Dette skal fortsatt ikke belønnes i Trondheim kommune, men i et historisk perspektiv er denne saken svært spesiell.

Flere personer har flere eiendommer i området. Noen av disse vil med dette forslaget få to boliger, mens de nå har to hytter eller én hytte og én bolig. Noen ligger ved siden av hverandre, og eiendommene kunne ha vært slått sammen. Andre ligger slik i forhold til hverandre at det ikke er naturlig å slå de sammen. Rådmannen har underveis vært usikker på om dette er en riktig vurdering. Noen av disse eiendommene er leid ut og bebos av andre enn eieren selv, mens andre benyttes av eieren og da sannsynligvis som en form for hytte. Dette kan oppleves som forskjellsbehandling, men rådmannen mener eiendommene bør vurderes uavhengig av hvem som eier dem. Vi har likevel konkludert med at hovedmålet med prosessen må være å redusere antallet hytter som blir igjen i området til et minimum, samtidig som det ikke tillates bygd på i dag ubebygde eiendommer.

Presedens

Dersom det åpnes for at eiendommene i Lianområdet får boligstatus, vil spørsmålet om presedens for andre hytteområder i kommunen dukke opp. Rådmannen mener at dette ikke har overføringsverdi til andre områder med hyttebebyggelse.

Jonsvatnet er det området som kan være mest naturlig å sammenligne med Lianområdet. Her er det strenge begrensninger på grunn av dette er byens eneste drikkevann. Slik må det fortsatt være.

Andre steder ligger hyttebebyggelsen mer spredt. Man har ikke tilsvarende tetthet med hytter og boliger som Lianområdet. Gjeldende plan innebærer dessuten at hytter og boliger ligger vegg i vegg, og en videreføring av denne blandingen har vist seg vanskelig å håndheve. På Lian finnes i tillegg både offentlig kommunikasjon, restaurant og barnehage, samt en del øvrig infrastruktur.

For å hindre en tilvarende utvikling i andre områder i kommunen må det gjøres grep, slik at det ikke etableres en uønsket bruk her. Oppfølging av boforhold og byggetiltak som ikke er godkjent av kommunen må gjennomføres fortløpende.

Kommunale forpliktelser og kostnader

Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har kartlagt deler av planområdet mht. kulturminner. Registreringene er gjort ut fra tidligere planforslag. Da forslaget ikke omfatter nye byggeområder, antar vi at det ikke blir behov for nyregistrering. I tillegg er friområder regulert til "friområde/spesialområde bevaring", slik at dersom tiltak skal skje i disse områdene, så forutsettes det at hensynet til kulturminner avklares særskilt.

Avfallshåndtering

De fleste bebodde eiendommer har avfallstømming i dag, uavhengig av om eiendommen er regulert til hytte eller bolig. I deler av området er det i dag smale veier og manglende snumuligheter for store biler. Dette medfører vanskeligheter knyttet til henting av avfall. Ved å plassere ut containere for felles søppelopsamling flere steder i planområdet, kan dette håndteres. Dette bør håndteres gjennom revisjon av renovasjonsforskrifter og avfallsplan, og ikke gjennom reguleringsplanen.

Veistandard

Veistandard må gjenspeile at dette er et område som ligger innenfor marka, og hvor det i utgangspunktet bare tillates et minimum av inngrep. Med unntak av de områder som i dag er asfaltert, forutsetter ny plan at det blir grusveier og lav standard på veiene i området.

Trondheim kommune

Atkomstveier er foreslått regulert til turvei. Dette formålet er valgt for å opprettholde allmennhetens rett til ferdsel på veiene. Kommunens forpliktelser til vedlikehold er svært begrenset når veiene reguleres til turvei, samt at denne typen vei ikke brøytes for turbruk. Veien kan benyttes som tilkomst til eiendommer og brukerne kan brøyte og vedlikeholde veiene, men på friluftlivets premisser. Planen gir hjemmel til å opparbeide vei der det i gjeldende plan ikke er regulert vei, men det er en forutsetning at de som trenger atkomst opparbeider den for egen regning.

I gjeldende plan er det regulert inn fortau langs Vådanvegen ned mot Haukåsen. Denne har tilstrekkelig bredde for en gang- og sykkelvei, men er ikke opparbeidet. Videre er det i tidligere forslag til plan foreslått gang- og sykkelvei langs Solemsvegen fra trikkeholdeplassen og forbi parkeringsplassen på Diket. Når det kommer til utbygging, vil disse bli vurdert på samme måte som andre trafiksikkerhetstiltak i kommunen.

Avløpøsninger

De aller fleste bebygde eiendommer er tilknyttet det private avløpsanlegget på Lian. For å få boligstatus på eiendommen, er det en forutsetning at eiendommen har godkjent avløpøsning. Eiere må selv dekke anleggskostnader for å få godkjent avløp. Rådmannen er usikker på om det private anlegget har kapasitet til de eiendommene som ikke er tilknyttet per i dag, men det må vurderes ved eventuell søknad om tilkobling.

Opparbeidelse av skitraser og turstier

En av målsetningene med ny plan er å bedre forholdene for friluftslivet i området. Planen skal sikre sammenheng mellom planområdet og andre markaområder, samt å bedre forbindelsene innenfor området. Både sikring av traser for skiløyper, turveier og å legge til rette for planfrie krysninger enkelte steder vil medføre kostnader for kommunen i form av erverv eller leie av grunn, samt opparbeidelse av løyper, stier og kryssingsmuligheter.

Andre forhold

Kostnadene for kommunen forventes å bli noe større enn i dag på andre forhold. Eksempler på dette er:

- mer spredt behov for hjemmehjelpstjenester,
- trikkekort (skoleskyss) for flere barn, men forslaget medfører ingen kritisk økning i forhold til dagens skolekapasitet,
- større utfordringer knyttet til tilrettelegging av stier og løyper rundt og gjennom bebyggelsen for at området skal bli attraktivt for allmennheten,
- kostnader knyttet til erverv av eiendommer.

Oppfølging

Oppfølging av planen må skje på flere områder, og de viktigste områdene er beskrevet nedenfor.

Streng dispensasjonspraksis

I tidligere behandling av Liansaken har bystyret forutsatt at alle ulovlige tiltak effektivt blir fulgt opp etter at en reguleringsplan er vedtatt. De ba også om at det legges en streng praksis til grunn for dispensasjoner etter at reguleringsplanen er godkjent.

Dette er forhold som verken planen eller bestemmelsene kan regulere. Siden planområdet ligger innenfor markagrensa, vil alle dispensasjonssøknader innenfor planområdet behandles av bygningrådet.

Dispensasjonspraksis og retningslinjer for når dispensasjon kan gis, er tatt inn som tema i retningslinjene til planforslaget.

Trondheim kommune

Boliger og byggetiltak

Gjennomføring av planen forutsetter oppfølging av byggetiltak som ikke er omsøkt. Disse må vurderes i henhold til ny plan og forhold som er i strid med ny plan må følges opp. En del av de tiltakene som er gjennomført vil ikke være i tråd med en ny plan, og vil derfor heller ikke kunne godkjennes (for eksempel størrelse og antall bygg per eiendom). Dette gjelder både for eiendommer regulert til boliger og hytter i gjeldende plan. Tiltak skal ikke godkjennes bare på grunn av at de er bygd.

Erverv av eiendommer

Eiendommer som er foreslått til friområde bør erverves av kommunen. Bebygde eiendommer, hvor bebyggelse står til nedfalls, må rives. Kommunen må være pådriver for dette arbeidet. Eiendommer i eller nært opp mot løyper og grøntdrag har størst verdi for friluftslivet, og bør derfor prioriteres i forbindelse med erverv. Et par eiendommer ligger midt i planlagt trase for skiløype, og disse eiendommene bør prioriteres for erverv. I de tilfellene grunneier ønsker å selge, bør kommunen tilby seg å kjøpe eiendommen. Dette gjelder spesielt for områder regulert til friområder eller friluftsområder, men også enkelte bebygde eiendommer bør vurderes.

Tilrettelegging for friluftsliv

Lianområdet hadde tidligere en viktig rolle som utfartsområde. Det er mange ulike grunner til at områdets betydning er redusert, men de siste årene er det i liten grad tilrettelagt for friluftsliv i området.

En av grunnene for at området ikke lengre er like attraktivt er mangel på sammenhengende løypenett og mellom løyper, parkeringsplasser og trikk. For at området igjen skal bli attraktivt som friluftsområde må løypetraseene bli sammenhengende, få planfrie kryssinger, bedre sammenheng mellom parkeringsplasser, trikken og løypetraseene.

Sammenhengende lysløype gjennom området (for så å knytte sammen lysløypa i Nilsbyen og lysløypa nord for Herlofsonsløypa) bør prioriteres, i likhet med traseer som knytter parkeringsplassene sammen med markas øvrige løypenett.

For deler av befolkningen kan også området bli mer attraktivt som utfartsmål, ved å legge til rette for skilek og lignende på Lianjordene.

Avklaringer som må skje i høringsprosessen

Noen forhold må avklares i løpet av høringsprosessen. Dette skyldes behov både for dialog med grunneier og på grunn av behovet for befaringsplasser på barmark. Slike forhold er blant annet kjøreatkomst til noen eiendommer, enkelte eiendommers avgrensning av byggeområder og tilsvarende forhold.

Rådmannens konklusjon og forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Lian og Kystadmarka datert 11.03.08, med bestemmelser datert 29.02.08 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 01.04.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Reguleringsplan, kart senest endret 11.03.08

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, senest endret 29.02.08

Saksvedlegg 3: Retningslinjer

Saksvedlegg 4: Bebygde eiendommer som foreslås bortregulert

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Kart med nummerering av eiendommene