

Saksframlegg

LIAN OG KYSTADMARKA

NY REGULERINGSPLAN

OFFENTLIG ETTERSYN

Arkivsaksnr.: 05/4687

Saksbehandler: Ingunn Midtgård Høyvik

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Lian og Kystadmarka ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring. Konsekvensutredning for ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka legges samtidig ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Planen er vist på kart i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 05.01.2007, og bestemmelser sist endret 05.01.2007.

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

1 Sammendrag

Området Lian og Kystadmarka omfattes av reguleringsplan vedtatt 18.02.85. I 2004 vedtok bystyret at det skulle utarbeides ny plan for området. Våren 2006 utarbeidet rådmannen et forslag til konsekvensutredning, som utredet ulike alternativer for utviklingen i området. På bakgrunn av denne, valgte bystyret hvilket alternativ som skulle være premissgivende for videre arbeid med planen.

Mange av reguleringsformålene er videreført fra gjeldende plan. Hovedutfordringen i arbeidet med ny plan har vært avgrensning av hvilke eiendommer som skal få boligstatus og hvilke som skal forbli fritidsbebyggelse. I forslag til ny plan er det satt begrensninger til utforming av bebyggelsen. Dette er gjort for å sikre at bebyggelsen tilpasses beliggenheten innenfor marka.

En av målsetningene med ny plan er å bedre forholdene for friluftslivet i området. Planen har som hensikt å sikre sammenheng mellom området og andre markaområder, samt å bedre forbindelsene innenfor området. Dette er gjort ved å sikre traseer for skiløyper, turveier og å legge til rette for planfrie kryssninger enkelte steder.

2 Bakgrunn

Gjennom en kartlegging i Lianområdet høsten 2003 ble det registret en rekke avvik mellom Trondheim kommunes arkiv og byggetiltak og bruksendringer i området. Med den hensikt å følge opp avvikene i Lianområdet, la rådmannen fram et forslag for oppfølging våren 2004. Forslaget skisserte fire ulike måter å følge opp avvikene, og Bystyret¹ vedtok at det skulle utarbeides ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka.

For en mer detaljert beskrivelse av bakgrunnen for arbeidet med ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka, viser vi til vedlagte konsekvensutredning.

3 Prosess

Planprosessen fram til bystyrets valg av alternativ er beskrevet i vedlagte konsekvensutredning. Bystyret vedtok følgende 15.06.06:

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 bystyret ut fra en helhetlig vurdering be rådmannen i det videre arbeidet vurdere på nytt noen av eiendommene som ifl 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

Trondheim kommune

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.

Etter valg av alternativ startet rådmannen arbeidet med ny plan. Alle grunneiere i området ble informert om bystyrets valg, framdrift og muligheter for å komme med innspill i prosessen. Byplankontoret har hatt møter med en del av beboerne i området, samt flere møter med Lian vel. Innkomne merknader er sammenfattet og kommentert i saksvedlegg 4.

Videre er det avholdt møter med kommunale enheter og andre etater. I stedet for samråd er det gjennomført separate møter med kommunale enheter, barnas representant og Fylkeskommunens kulturminneforvaltning. Forslag til plan er også presentert i felles planforum for fylkesmannen og fylkeskommunen.

4 Planstatus

Gjeldende reguleringsplan 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".

Planstatus og endring av gjeldende plan er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen.

5 Beskrivelse av forslag og konsekvenser

5.1 Planområde

Planområdet er 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 ikke tatt med i planområdet.

Et område mellom Bjørnebyvegen, markagrensa 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.

I prosessen fram til foreliggende forslag til plan, er et mindre område ved Nilsbyen tatt ut av planområdet. Her er det planer om endringer knyttet til 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.

5.2 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.

Trondheim kommune

5.3 Reguleringsformål og avgrensning som videreføres

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.

5.3.1 Avgrensning av tomter

Mange av tomtene i området er svært store. I gjeldende plan er deler av disse tomtene regulert til friområde, mens en mindre del er regulert til bolig eller fritidsbolig. Dette innebærer at kun en del av tomta kan bebygges. Med bakgrunn i at tomtenes størrelse ikke vært tema så langt i prosessen, har rådmannen beholdt avgrensning av tomtene i forslag til ny plan.

Avgrensning av tomtene fungerer også som byggegrenser. Det er derfor avsatt få byggegrenser på plankartet. Byggegrenser mot vei, naboeiendom og lignende gjelder også innenfor planområdet.

5.3.2 Område for herberger og bevertningssteder - restaurant

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

5.3.3 Bortregulerte eiendommer

De eiendommene som i gjeldende plan er bortregulert (regulert til friområde eller skogbruk) er i forslag til plan videreført som bortregulerte. Dette gjelder både bebygde og ubebygde eiendommer. Rådmannen har i prosessen fått innspill fra flere som ønsker at eiendommene endrer formål fra friområde til fritidsbebyggelse- eller boligformål, jf. saksvedlegg 4. Rådmannen har likevel valgt å videreføre reguleringsstatus fra gjeldende plan, da det ikke er ønske om en økning i antall bebygde eiendommer innefor planområdet.

5.3.4 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.

5.3.5 Offentlig trafikkareal

Parkering

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. For vurderinger vedrørende parkeringskapasitet vises til konsekvensutredning.

Veier

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. Dette for at det skal være tilstrekkelig areal for snøopplag og veiskulder.

5.3.6 Felles parkering

I gjeldende plan er det regulert inn ti områder for felles parkering. Arealene er avsatt til parkering for fritidseiendommer som ikke har vei helt fram. Tre av disse parkeringsplassene er videreført i forslag til plan. Dette gjelder to områder for felles parkering innerst i Lianvegen og felles parkering ved Solemsmyra. Bestemmelsene regulerer hvilke eiendommer som kan benytte felles parkering. Det at de øvrige felles parkeringsplasser ikke videreføres, skyldes at det ikke er behov for disse da det er mulig å kjøre fram til eiendommene som sognet til disse. For foreningshytter uten kjøreatkomst helt fram, bør parkering skje på offentlig parkeringsareal.

Trondheim kommune

Når det gjelder veier for øvrig vises til avsnitt om veier senere i saksframlegget.

5.3.7 Kommunaltekniske anlegg

Planen omfatter to områder for kommunaltekniske anlegg. For området ved Leirsjøen er bestemmelser og avgrensing videreført fra gjeldende plan.

Trondheim kommune har planlagt og søkt om bygging av nytt høydebassenget i Herlofsonsløypa. På bakgrunn av bygningsrådets behandling av saken, er dette arealet tatt inn i planen. Eksisterende anlegg skal rives når nytt anlegg er ferdigstilt, og er derfor tatt ut.

5.3.8 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 bolig eller fritidsbebyggelse, er avsatt på plankartet. Bestemmelsene regulerer hvilke installasjoner som tillates i de ulike områdene.

5.3.9 Fareområde

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

5.3.10 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. Når drikkevannskilden Benna er knyttet til vannforsyningsnettet, sier hovedplan vann at Leirsjøen skal frigis til friluftsmål. Det forventes å skje om 3-4 år.

5.3.11 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. 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.

5.3.12 Undervisning

I forbindelse med at Frøset gård ble solgt til Dronning Mauds minne, ble det godkjent en reguleringsendring av deler av eiendommen Frøset, gnr. 106, bnr. 1. Bygningsrådet¹ godkjente omregulering fra jordbruksformål til undervisningsformål, og endringen er tatt med i forslag til ny plan. Bestemmelsene skal ivareta intensjonene i bygningsrådets vedtak.

5.4 Endringer av reguleringsformål, men ikke av bruk

5.4.1 Barnehage og forsamlingslokale

I gjeldende plan er et område vest for krysset Vådanvegen – Solemsvegen (deler av eiendommene 109/153 og 109/148) regulert til barnehage og forsamlingslokale. I en reguleringsendring² er eiendommen gnr. 104, bnr. 60 endret fra friområde til allmenntilgjengelig formål. Hensikten med omreguleringen var å legge til rette for forsamlingslokale og servicetiltak for beboerne i området, og et eksisterende bygg ble tatt i bruk til formålet.

I dag er det barnehage i 1. etasje og forsamlingslokale i 2. etasje av bygningen. I forslag til ny plan er

¹ 14.09.04

² Vedtatt av bystyret 20.03.97

Saksframlegg - arkivsak 05/4687

923/07

Trondheim kommune

reguleringsformål for eiendommen 104/60 videreført som barnehage og forsamlingslokale. Det er knyttet bestemmelser til formålet, slik at dagens bruk kan videreføres. Tomtene 109/153 og 109/148 som i utgangspunktet ble regulert til barnehage, foreslås endret fra barnehage til friområde.

Rådmannen mener det er hensiktsmessig med gjerder rundt barnehagens utearealer, og har i forslag til bestemmelser foreslått dette. Disse bestemmelsene er i strid med bystyrets vedtak¹, hvor det heter at gjerder ikke tillates innenfor planområdet, med unntak av i beiteområder.

5.4.2 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.

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 den 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 har endret formål fra friområde til friluftsområde. Dette 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, skiløype og 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 hytter som ligger nært inntil.

Traseer for skiløyper og turveier går i all hovedsak over arealer som er regulert til friområde i gjeldende plan eller eiendommer som foreslås bortregulert i forslag til plan, på grunn av at bebyggelsen står til nedfalls. Et unntak er et område på omtrent 7,4 daa sør for parkeringsplassen ved Diket. Dette er regulert til landbruk i gjeldende plan, men foreslås nå endret til friområde, skiløypetrasee. For innløsningskostnader ved erverv viser vi til konsekvensutredning og avsnitt 5.5.5, bortregulering av eiendommen.

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. Veiens hensikt er også å begrense folk til fots i skiløypene. Gjennom reguleringsbestemmelsene åpnes det ikke for at denne turveien kan benyttes som atkomstvei for eiendommene rundt Lianvannet.

5.4.3 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. Rådmannen finner også at allmennyttig formål er mer i tråd med den bruk eiendommene har.

¹ 15.06.06

Trondheim kommune

5.5 Bygeområder

Bestemmelsene for bebyggelsen er utformet ut fra områdets beliggenhet innenfor Bymarka. Beliggenheten tilsier stor varsomhet i å fravike god norsk byggeskikk for småhus. Bebyggelse skal ha trepanel uten store vindusflater og eksponerte bygningselementer, og få en utforming i en stil som passer med "huset i skogen".

På grunn av at bestemmelsene angir begrensninger knyttet til bebyggelsen, og ikke muligheter, er forhold som kan tillates 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 bestemmelsene ikke hindrer en slik løsning.

Lian vel mener at kommunens alternativ medfører økt bygging i området. Rådmannen mener at uansett hvilket alternativ som hadde blitt valgt, ville det utløst en del byggeaktivitet i området. Dette ut ifra at reguleringsbestemmelsene åpner for økt bruksareal for de eiendommene som endres fra hytte til bolig. Dersom Lian vel sitt alternativ hadde blitt valgt, ville den samme byggeaktiviteten ha skjedd, men mer spredt rundt i planområdet og på flere eiendommer enn i forslag til plan.

5.5.1 Boliger

Forslag til reguleringsplan innebærer en økning av eiendommer regulert til bolig fra 102 i gjeldende plan til 136. Boenheten knyttet til Lian restaurant er tatt ut i forslag til ny plan.

Bestemmelsene regulerer både bruksareal for boliger, garasjer og uthus, samt maksimalt antall bygninger på tomte. Begrunnelsen for dette er å begrense utbyggingen på hver enkelt tomt. Rådmannen har foreslått maksimalt bruksareal på 120 m². Dette er en videreføring av det arealet som har vært normgivende innenfor området. Rådmannen mener det er tilpasset at området ligger innenfor marka, men et areal som samtidig kan gi en hensiktsmessig bolig.

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 kravene til bolig i teknisk forskrift før de kan benyttes til bolig.

Lian vel har i prosessen fremmet et forslag om at bestemmelsene kan begrense størrelsen på boligene. Ved å gå ned i areal, kan en øke antall boliger. Lian vel mener dette vil bevare Lianområdets egenart og mangfold og er et bedre alternativ. Rådmannen har ikke gått videre med dette forslaget på grunn av at forslaget:

- ikke er i tråd med bystyrets føringer¹ da alternativ I ble valgt å være premissgivende for ny plan
- vil spre boliger over store deler av planområdet, noe som ikke er i tråd med føringene gitt i prosessen.

5.5.2 Fritidsboliger

Også for fritidsbebyggelse er det satt begrensninger i bruksareal og maksimalt antall bygninger på tomte. Rådmannen har her foreslått maksimalt bruksareal på 50 m², som også har vært normgivende for området. Dette er høyere areal enn i LNF-områder, hvor kommuneplanens arealdel sier maksimalt 25 m².

Videre har rådmannen foreslått at det tillates et uthus for eiendommer regulert til fritidsbolig, men ikke garasje. På grunn av at fritidsboliger ikke kan bebos over lengre tid, har vi vurdert at det ikke er nødvendig med garasje. Videre legger planen opp til at en del hytter ikke har bilvei fram til eiendommen. For disse

1 15.06.06

Trondheim kommune

eiendommene er det regulert inn felles parkering. På disse felles parkeringsplassene tillates ikke garasjer eller carport.

5.5.3 *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, men kun en endring fra fritidsbolig til bolig for en del eiendommer. Rådmannen har valgt å ikke sette krav om universell utforming for boliger, fritidsbebyggelse eller foreningshytter innenfor området. Intensjonene om universell utforming er dermed avveket. Dette skyldes at området ligger innenfor markagrensa og det er derfor satt strenge krav og begrensninger til bebyggelsen. Videre er det ikke lagt opp til bilvei helt fram til alle hytter og foreningshytter. Med krav om universell utforming ville det vært nødvendig å legge til rette for helårsvei helt fram til all bebyggelse.

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

5.5.4 *Gjenoppbygging (for eksempel etter brann)*

Lian vel har i sin dialog med kommunen bedt om at det fastsettes bestemmelser om gjenoppbygging etter brann. Dette med bakgrunn i at noe av bebyggelsen er godkjent for høyere bruksareal enn det bestemmelsene gir åpning for.

Regler for gjenoppbygging følger av plan- og bygningeloven. Rådmannen har derfor ikke funnet det hensiktsmessig å utarbeide egne bestemmelser for gjenoppbygging.

5.5.5 *Bortregulering av eiendommer*

I tråd med Bystyrets vedtak¹ er hytteeiendommer som ikke er bebygd eller hvor bebyggelsen står til forfall regulert til friområde eller friluftsområde i forslag til ny plan. Saksvedlegg 6 viser hvilke eiendommer det gjelder. Videre viser saksvedlegget hvilke eiendommer som er bortregulert i gjeldende plan.

21 hytteeiendommer er foreslått bortregulert på bakgrunn av bystyrets vedtak. Av disse er 7 ubebygd. To av de 21 eiendommene foreslås bortregulert på grunn av at det ser ut til at de ikke er i bruk og mangler vedlikehold. Disse er markert som "usikre" på saksvedlegg 6.

I tillegg er én bolig foreslått bortregulert. Denne eiendommen ligger like nord for Lian restaurant. Selv om bystyrets vedtak omfatter eiendommer regulert til fritidsbolig foreslår rådmannen også denne eiendommen bortregulert. Begrunnelsen for dette er at bebyggelsen er til nedfalls.

Oversiktsvedlegg 3 viser bilder av de fleste bebygde eiendommene som foreslås bortregulert.

Dersom eiendommene endrer status fra bolig eller fritidsbolig til friområde, kan eieren kreve tomten innløst når bebyggelsen er fjernet. For ulike typer erverv viser vi til konsekvensutredningen. Eiendommer som er bortregulert i gjeldende plan, og som ikke er krevd innløst, får i utgangspunktet ikke ny mulighet til innløsning, gitt at ikke reguleringsformålet er endret i forslag til ny plan.

Erverv av eiendommer vil medføre kostnader for kommunen. Rådmannen har vurdert kostnadene med å innløse de ulike eiendommene. Det må skilles mellom erverv av eiendom og bebyggelse. I alle tilfellene må grunnen erverves. Hvor det er snakk om eiendommer regulert til friområde eller friluftsområde vil prisen

¹ 15.06.06

Trondheim kommune

være lav. Erfaringer fra tilsvarende erverv tilsier innløsningskostnader for grunnen om lag 5-10 kr per m², og er begrenset til tomteprisen.

For de eiendommene som er bebygd, må kommunen i tillegg betale for erverv av bruksverdien på bygningen. I denne vurderingen har vi valgt å skille mellom hytter som har resterende bruksverdi og bygninger uten slik verdi.

Eiendommer med resterende bruksverdi kjennetegnes ved at brukstiden går mot slutten dersom det ikke investeres betydelige midler i bygningsmassen. Det kan ikke påregnes tillatelse til oppgradering fordi dette vil være i strid med reguleringsplanen. Kommunens kostnader med å innløse disse eiendommene vil ligge på om lag 45 - 100 000 per eiendom. I tillegg vil kostnader med å rydde en slik eiendom i gjennomsnitt komme på 30 – 40 000 per stk.

De øvrige bebygde eiendommene som er foreslått bortregulert er til nedfalls. De er i såpass dårlig stand at de representerer fare for omgivelsene og en ulempe for eierne, ved at eier vil få pålegg om sikring, riving osv. Disse eiendommene har i praksis negativ bruksverdi. Rydding av en slik eiendom vil i gjennomsnitt komme på 30 – 40 000 per stk.

I tillegg til tomtepris og eventuelt erverv og riving av bygningsmasse vil kommunen måtte betale kostnadene knyttet til rettslig skjønn der det ikke oppnås enighet om avståelse eller prisen for denne. Omkostningene til en skjønnsak vil for kommunen være på omtrent 30 – 40 000 kroner per sak.

Ovennevnte kostnader er erfaringstall. Det må tas høyde for individuelle vurderinger, men de gir et utgangspunkt for å få et begrep om hvilke kostnader som kan påregnes. Både grunneiere og meglere kan hevde at eiendommer er mye mer verd. Det forutsetter imidlertid at eiendommen har en så god standard at den i seg selv virker attraktiv eller hytten er i samsvar med planen slik at det kan påregnes at den kan standardheves, påbygges osv. I disse tilfellene vil prisen ofte bli langt høyere enn de som er stipulert ovenfor.

5.5.6 Hytter innenfor boligområder som ikke er bebodd

I bystyrets vedtak¹ heter det blant annet at ny reguleringsplan skal bygge på strengt faglige kriterier, samt at det bør legges opp til en ryddigere behandling av områder der det i dag er en blanding av hytter og boliger.

I alternativene rådmannen fremmet for bystyret våren 2006, var et poeng at området skulle vurderes uavhengig av om eiendommene ble benyttet til fritidsbolig eller bolig. Bystyret vedtok² at eiendommer som i dag ikke benyttes til bolig heller ikke skal reguleres til bolig. Dette vedtaket innebærer en forskjellsbehandling av de som har tatt i bruk eiendommen som bolig, uten å ha fått tillatelse og de som ikke har tatt i bruk fritidsboligen til bolig.

Bystyrets vedtak¹ innebærer til en viss grad at "lappeteppet" (med blanding av boliger og fritidsboliger) videreføres, samt at ny plan kan oppfattes som ny frysplan for deler av området. En vurdering uavhengig av om eiendommen benyttes til bolig eller fritidsbolig ville medført ytterligere 8-9 boligeiendommer i området.

For å forhindre at fritidsboliger som ligger inneklemt mellom boliger tas i bruk til bolig, kan én strategi være at kommunen går aktivt inn for å kjøpe opp disse eiendommene når de kommer på ordinært salg, eller etter avtale med grunneier. Slikt oppkjøp av hytter er gjennomført andre steder i kommunen. Oppkjøp av

1 30.09.04

2 15.06.06

3 Viser til konsekvensutredning for utdyping av kriteriene

Saksfremlegg - arkivsak 05/4687

923/07

Trondheim kommune

eiendommer som ligger i eller nært løyper og grøntdrag vil i denne sammenheng ha størst verdi for friluftslivet.

5.5.7 Eiendommer det er knyttet tvil til

I sitt vedtak¹ ba bystyret rådmannen om å vurdere noen av eiendommene som i følge alternativ I foreslås som fritidseiendom på nytt. Rådmannen understreket i saksframlegget at uansett hvilket alternativ som ble valgt, skulle hver enkelt eiendom vurderes gjennom reguleringsplanprosessen.

På bakgrunn av denne vurderingen har en fritidsbolig endret status fra fritidsbolig til bolig i forslag til ny plan. Dette er eiendommen 108/50, Vådanvegen 134. Forslag til endring begrunnes med at eiendommen har avkjøring direkte fra godkjent vei, og tilhørighet til eksisterende boliger.

På bakgrunn av kriteriene rådmannen fastsatte for alternativ I¹ og ut fra de presiseringer bystyret ga om å vurdere noen eiendommer på nytt, er rådmannen i tvil om syv eiendommers status (egentlig åtte, men de to eiendommene 109/25 og 109/134 eies av samme person og benyttes som én eiendom).

Bystyret ba også konsekvensutredningen vurdere om løsningen innebærer flere veier eller utviding av eksisterende og om det hindrer tilbakeføring av ulovlig bygde veier til sti. Behovet for nye veier er vurdert under den enkelte eiendom i saksframstillingen, og ikke i konsekvensutredningen.

104/84 og 104/207

Eiendommene ligger som eiendommer nr. to og tre fra Vådanvegen, like sør for krysset Vådanvegen – Solemsvegen, på vei ned bakken til Marilia.

Eiendommen øverst ved Vådanvegen har direkte avkjøring fra denne, og er foreslått som bolig. Rådmannen er usikker på hvilken status på de to eiendommene som ligger i skråningen nedenfor skal få i ny plan. Eiendommene oppfyller ikke kriteriene i alternativ I om direkte atkomst fra godkjent vei. I tillegg ligger de ut mot friområde, og mot en foreslått turtrasé i sti- og løypeplanen. Likevel ligger eiendommene oppe i lia, mens turdraget går nede på flata. I henhold til gjeldende plan er det ikke regulert inn vei ned til eiendommene. Rådmannen har heller ikke registrert reguleringsendringer om vei til eiendommene, selv om det eksisterer vei til eiendommene i dag.

Ut fra en totalvurdering mener rådmannen det er overvekt av argumenter for at eiendommene blir regulert til fritidsbebyggelse i forslag til ny plan.

108/4

Eiendommen ligger på en liten haug sør for Vådanvegen, bak en rekke med boliger. Den har atkomst via en vei som er regulert til turvei i gjeldende plan. Eiendommen har boliger på en side, men landbruk på den andre side. I kriteriene for alternativ I er slike eiendommer foreslått regulert til hytte. I følge sti- og løypeplanen er det ikke stier eller løyper som berører eiendommen, og det er heller ingen planer om å opparbeide slike i området. Eiendommen forholder seg visuelt til boligene langs Vådanvegen, og oppfattes som en del av denne husklyngen.

Rådmannen mener det er overvekt av grunner som tilsier at denne eiendommen kan reguleres til boligformål.

Trondheim kommune

108/9 - Ekornstua

Eiendommen ligger sørvest for Vådanstien, nedenfor en rekke med to boliger og en fritidsbolig.

Eiendommen har boliger på en side, men friluftsområde på den andre siden. I kriteriene for alternativ I er slike eiendommer foreslått regulert til hytte. I følge sti- og løypeplanen er det ingen planer om å opparbeide turløyper på myra vest for eiendommen. Fra vestsiden forholder eiendommen seg til boligene som ligger i Vådanstien, mens den fra Vådanstien ikke er synlig.

Fra friluftsområdet på myra vest for eiendommen oppfattes Ekornstua som en del av bebyggelsen som i dagens plan er godkjent til boligformål. Eiendommen ligger et nivå over friluftsområdet vest for eiendommen, på en hylle i terrenget, og oppfattes ikke som en del av friluftsområdet. For å hindre at bebyggelse trekkes lengre ut mot friområdet er det naturlig å trekke byggegrense som en forlengelse av eksisterende vei.

Eiendommen 108/9 har veirett. Dette er en privatrettslig avtale, og ikke ensbetydende med å ha tillatelse til å etablere vei etter plan- og bygningsloven. Kjørbar vei til eiendommen er opparbeidet, men vises ikke i gjeldende plan. I følge grunneier har det vært kjørbare vei inn til eiendommen siden 1950-tallet. Grunneier hadde i 2003 en gjennomgang av eiendommen med byggesakskontoret, og skal ha fått tilbakemelding på at avkjørselsforhold var i orden. Rådmannen har ikke sjekket opp denne påstanden.

Rådmannen mener det er overvekt av grunner som tilsier at denne eiendommen kan reguleres til boligformål.

108/72

Eiendommen ligger ved Dikehaugen. Områdene rundt eiendommen er foreslått til friluftsområde. I dagens plan er disse områdene regulert til friområde. I kriteriene for alternativ I er slike eiendommer foreslått regulert til hytte. I følge sti- og løypeplanen skal det opparbeides en skiløype vest for eiendommen. Denne traseen er foreslått til friområde i ny plan.

Eiendommen ligger ikke i tilknytning til vei godkjent i gjeldende plan, og det er ikke regulert inn vei ned til eiendommen. Rådmannen har heller ikke registrert reguleringsendringer om vei til eiendommen, selv om det eksisterer vei til eiendommen i dag.

Eiendommen 108/87 ligger på andre side av turdraget, og grenser også mot foreslått skiløype.

Eiendommen 108/72 skiller seg likevel fra denne, ved at 108/88 ligger inn til godkjent vei og har avkjøring fra denne veien. Videre har eiendommer lengre inn langs denne veien boligstatus i gjeldende plan.

Ut fra en totalvurdering mener rådmannen det er overvekt av argumenter for at eiendommen blir regulert til hytte i forslag til ny plan.

Eiendommen 108/73 ligger like ved eiendommen 108/72. Rådmannen er ikke kjent med at eiendommen 108/73 er bebodd. Med bakgrunn i bystyrets vedtak¹ har rådmannen ikke vurdert at denne eiendommen er aktuell for å få boligstatus.

109/53, 109/25 og 109/134

Eiendommene ligger i Skråstien, andre rekke fra vei. Det er en hytteeiendom samt to eiendommer som er regulert til foreningshytte. De to sistnevnte eiendommene eies av samme person, og brukes som en enhet.

1 15.06.06

Trondheim kommune

Eiendommene har boliger på en side, men friluftsområde på den andre siden. I kriteriene for alternativ I er slike eiendommer foreslått regulert til hytte. I følge sti- og løypeplanen er det ingen planer om å opparbeide turløyper sør for eiendommene.

Videre ligger eiendommene på et nivå høyere enn friluftområdet, og forholder seg til boligene ut mot Skråstien, hvor de ligger på et platå.

I henhold til gjeldende plan er det ikke regulert inn vei ned til eiendommene. Rådmannen har heller ikke registrert reguleringsendringer om vei til eiendommene, selv om det eksisterer vei til eiendommene i dag. Dersom eiendommene skal få status som bolig, er det nødvendig å regulere inn en felles avkjørsel fra Skråstien og ned til eiendommene. Dette innebærer en forlengelse av godkjente avkjøring fra Skråstien på ca. 50 meter.

Rådmannen mener det er overvekt av grunner som tilsier at disse eiendommene kan reguleres til boligformål. 109/134 og 109/25 har som tidligere nevnt samme eier. Dersom eiendommene reguleres til bolig, foreslår rådmannen at disse eiendommene slås sammen, for å hindre at det kan etableres to boenheter på eiendommene.

5.5.8 "67-regelen" og boret

Før 07.11.1967 var bruksendring fra hytte til bolig ikke søknadspliktig. Derimot måtte boligen fylle krav i helselovgivningen om at bygningen hadde fysiske forutsetninger for å kunne bebos. Bebyggelse som er tatt i bruk som bolig før 07.11.1967 er lovlig bolig dersom det kan bevises at eiendommen var egnet til å bebos på dette tidspunktet.

Dersom en eiendom skal benyttes som bolig, må bohistorien dokumenteres av søker. Hvis eiendommen oppfyller krav til bohistorie kan bruken av eiendommen som bolig være legal, selv om den er regulert til hytte. Reguleringsplanen har ingen direkte virkning på allerede eksisterende bruk, men den vil være styrende for senere tillatelser etter plan- og bygningsloven. Alle søknads- eller meldepliktige tiltak etter plan- og bygningsloven kan bare godkjennes i den grad de er i samsvar med formålet. Dersom man ønsker å gjøre endringer på eiendommen, er det gjeldende reguleringsplan som legges til grunn når kommunen skal vurdere tiltaket som omsøkes. Er eiendommen regulert til fritidsbolig, må eiendommen forholde seg til bestemmelsen som gjelder for denne kategorien.

Lian vel har uttrykt ønske om at eiendommene som har vært bebodd siden før 07.11.67 skal avmerkes på plankartet, og eventuelt gi en status som skiller den fra vanlig fritidsbebyggelse. På grunn av at en eventuell boret etter "67-regelen" er en privatrettslig anliggende, har rådmannen ikke fulgt ønsket fra Lian vel på dette punktet.

I konsekvensutredningen heter det at det sannsynligvis er snakk om få eiendommer som kan ha boret etter "67-regelen". Rådmannen har ikke foretatt noen kartlegging om hvor mange og hvilke eiendommer det gjelder. Dette på grunn av at disse forholdene må følges opp etter at planen er vedtatt, på lik linje med bruksendringer for øvrig og andre avvik fra byggetillatelser. En gjennomgang av innspillene som kom til planprosessen til gjeldende plan, viser at det da var fire eiendommer som da var bebodd, men som ikke fikk boligstatus i gjeldende plan. Begrunnelsen for at disse ikke fikk boligstatus, var at de ligger i områder det den gang ikke var aktuelt å tillate boliger. Det kan være noen eiendommer som faller utenfor kommunens informasjon her, og som i forrige planprosess ikke kom med innspill, da det den gang var et krav om at eieren skulle bo på eiendommen selv for at retten til bolig skulle inntre etter frysplan-tankegangen. Eiendommene som i 1985 mente de hadde rett på boligstatus er: 437/20 (Borgheim) og

Trondheim kommune

437/21 (Granlia) innerst i Lianvegen, 437/38 (Soltun) inne på Solemsmyra og 109/67 nord for Ottobyen. Rådmannen er kjent med at eiendommen 437/20 (Borgheim) nå er fraflyttet, mens de øvrige sannsynligvis benyttes som bolig.

I tillegg til disse fire eiendommene var ytterligere to eiendommer bebodd i en periode mellom 1950 - 72, men ikke da planprosessen pågikk på 1980-tallet.

5.6 Friområder, friluftsområder og 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, mens større private arealer er regulert til skogbruk. Bystyret vedtok¹ at den nye planen skal gi en varig løsning med det formål å sikre marka og friluftinteressene. Rådmannen har derfor ikke endret formål fra friområde til skogbruk. Vurderingene vedrørende hva som er regulert til friområde og friluftsområde er diskutert tidligere i saksframlegget.

Det er en forutsetning at det kan drives skogsdrift både innenfor områdene som reguleres til friområde og friluftsområde. At 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.

På bakgrunn av bystyrets vedtak om at ny plan skal sikre marka og friluftinteressene er også noen områder foreslått endret fra område til landbruk til friområde. Alle kommunale arealer er foreslått enten som friområde eller friluftsområde. 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 kommer inn under punkt 4 i bystyrets vedtak². Området øst for Haukvannet er foreslått endret fra skogbruk til friområde på grunn av områdets betydning som rekreasjonsområde for store befolkningsmengder som bor i nærheten.

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. Kostnadene for erverv vil dermed ligge på hhv. 900 000 kr og 570 000 kr for disse to områdene, hvis en kvadratmeterpris på 10 kr legges til grunn (for kostnadsanslag vises til konsekvensutredning). 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.

5.7 Landbruk

Det er to gårder i drift innenfor planområdet. I dag er det to boenheter på den ene, mens den andre har en. I dagens plan er det ikke knyttet bestemmelser om antall boenheter på landbrukseiendommene. I bestemmelsene til 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.

5.8 Offentlige trafikkområder

5.8.1 Behov for nye veier eller manglende mulighet for tilbakeføring

Bystyret ba om at konsekvensutredningen vurderer om ny plan innebærer flere veier, utvidelse av

1 30.09.04

2 Punkt 4: rådmannen skal vurdere noen av eiendommene på nytt for å få en mer naturlig avgrensning av hva som er boligstrøk og ikke

Trondheim kommune

eksisterende eller om det hindrer tilbakeføring av ulovlig bygde veier til sti. Punktet er tatt med i saksframlegget og ikke i konsekvensutredningen, ettersom det kun er veier i forhold til forslag til plan som er vurdert. Alle alternativene som er utredet i konsekvensutredning er ikke ytterligere vurdert med hensyn til behovet for vei.

Hovedveier, parkering og areal for Gråkallbanen er tatt inn i tråd med gjeldende plan, jf. beskrivelse tidligere i saksframlegget.

Rådmannen har tatt som utgangspunkt at veier som er regulert i gjeldende plan er de som er godkjent innenfor planområdet. Vurderingene i det følgende har derfor tatt utgangspunkt i disse. Samtidig er det viktig å skille på veier som er godkjent etter plan- og bygningsloven og veirett, som er en privatrettslig avtale. Svært mange eiendommer har veirett, men disse privatrettslige avtalene gir rett til vei over annen manns eiendom, gitt av eier, men ikke etter plan- og bygningsloven. De gir med andre ord rett til å benytte annen manns grunn for atkomst, men gir ikke rett til å gjennomføre tiltak (veibygging) etter plan- og bygningsloven. En del av avtalene om veirett er sannsynligvis også så gamle at det ikke var vanlig med bilvei.

5.8.2 Ny gang- og sykkelvei

I gjeldende plan er det regulert inn fortau langs Solemsvegen. Etter innspill fra Lian vel er det i forslag til ny plan lagt inn en ny gang- og sykkelvei langs denne strekningen. Ved at veien legges ved siden av Solemsvegen 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 og lignende. Rådmannen har likevel funnet det hensiktsmessig å regulere inn traseen, slik at det kan bygges uten reguleringsendring, når dette måtte bli aktuelt.

5.9 Friområder

5.9.1 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 byteknikk 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.

I kommunens vedtekt for lekeplasser er det satt krav til ulike typer lekeplasser innenfor boligområder. Forslag til plan avviker fra disse vedtektene. 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 i området. Dette er en lekeplass hvor det tilrettelegges for lek ved bruk av grener, tau og lignende. Det er nødvendig med avtale med grunneier i området, men arealene merkes ikke av på reguleringsplanen, da lekeplassene flyttes med jevne mellomrom, for å unngå slitasje. Uten at det er drøftet med partene i området, ser rådmannen for seg at det kan være et aktuelt samarbeidsprosjekt for flere parter i området (Dronning Mauds minne, Trondheim kommune, barnehage med flere).

5.9.2 Turvei

I planprosessen har rådmannen vurdert om veier som fungerer som atkomst til boliger og hytter bør reguleres til felles avkjørsel eller turvei. I gjeldende plan er disse veiene regulert til turvei. Rådmannen

Trondheim kommune

foreslår i hovedsak at disse veiene videreføres som turvei, da dette vil opprettholde allmennhetens rett til å ferdes på veien. Kommunens forpliktelser til vedlikehold er svært begrenset når veiene reguleres til turvei, samt at denne typen vei ikke brøytes for turbruk. Grunneiere som trenger veien som tilkomst til eiendommer kan gis tillatelse til nødvendig vedlikehold og brøyting.

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.

Korte strekninger som bare har funksjon som atkomst til boliger blir regulert til felles atkomst. 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 slike veier en del av eiendommen, og regulert til boligformål.

Veiene 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.

Lian vel har spilt inn ønsker om ytterligere turveier og rundløyper i området. Forslaget innebærer nye brøytede turveier rundt Lianvannet, fra Solemsmyra ned til Ottobyen, samt fra Døvehytta og ned til innerst i Lianvegen. Som sommervei har de også fremmet ønske om forlengelse av veien opp til Solemsmyra, innover mot de nordligste hyttene, for så å koble den inn på Lianvegen.

Rådmannen er enig i at tilgang på brøytede veier er egnet for å redusere konflikter mellom skiløpere og folk som går til fots i marka. Likevel er det ikke et ønske om å etablere mange nye brøytede turveier. Rådmannen har regulert inn en trase for brøytet turvei fra Vådanvegen og inn mot Lianvannet. Dette er i tråd med sti- og løypeplanen. For øvrig er rådmannens vurdering at det er god tilgang på brøytede turveier ut fra området, både inn mot Hallsetaunet, mot Stykket, området rundt Vådan, blant annet retning Granåsen og Frøset.

Når området er regulert til friområde eller friluftsområde er det ikke til hinder for ferdsel på stier. Formålet hindrer derimot at det opparbeides ytterligere turveier. Rådmannen mener at argumenter om at vei går over til sti, slik at enkelte må snu, ikke er tilstrekkelig for å opparbeide turveier i større omfang. Det er et gjennomgående trekk at turveiene går over til sti etter hvert som de kommer innover i marka eller at brøyting av veier opphører.

5.10 Spesialområder

5.10.1 Rulleskiløype

Byåsen IL og Byåsen salongskytterklubb har fremmet et forslag om å utvide barnehage og klubbhus i Nilsbyen, samt fremmet et ønske om å etablere rulleskiløype nord for Nilsbyen.

Hovedtrekkene for en eventuell rulleskiløype er eksisterende lysløypetrase nord for Nilsbyen og vest for Haukvatnet. Område for barnehage og klubbhus er som tidligere nevnt tatt ut av planområdet. Spørsmålet om rulleskiløype er behandlet i planforslaget, da problemstillingen er knyttet til allmennhetens friluftsliv og sammenfallende med mange av de øvrige spørsmål som tas opp i planen.

En rulleskiløype er tilrettelegging for en særinteresse, og er ekskluderende for andre brukere. Rulleskiløypa forutsettes dessuten asfaltert, og vil dermed oppleves som et fremmedelement i marka. Rådmannen mener

Trondheim kommune

prinsippet om tilrettelegging for særinteresser innenfor marka må ses på i en større sammenheng, for å unngå at hver klubb planlegger hver sine løyper og traseer. Det bør derfor tilrettelegges for særinteressene gjennom sti- og løypeplan eller gjennom prioriteringer fra skikrets eller lignende. Sti- og løypeplanen er kommunens verktøy for å koordinere tilrettelegging for friluftstiltak. Rulleskiløypa er ikke med i sti- og løypeplanen.

Det er allerede tilrettelagt for rulleski flere steder i marka. På Saupstad er det opparbeidet en slik løype. Etter hva rådmannen kjenner til er denne løypa svært bratt. Vi mener likevel at det bør søkes å utbedre denne, isteden for å bygge enda en. Videre er asfaltert løype rundt Haukvatnet planlagt både for ispigging, rullestol og rulleski. Denne er også svært populær for folk til fots, og fungerer ikke helt i tråd med intensjonen. Også her er en utbedring å foretrekke, slik at løypa kan fungere som planlagt.

Rådmannen er også kjent med at det er satt i gang en utredning om rulleskiløype i Granåsen. Ut ifra at Granåsen er et nasjonalanlegg er det også naturlig at en rulleskiløype legges dit. Et annet moment mot å tilrettelegge for rulleskiløype i området er at dette er nærturområde for svært mange husstander. Området benyttes også som "basestasjoner" for friluftsbarnhager.

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor og at en rulleskiløype medfører eksklusiv bruk for en type brukere, har rådmannen ikke tatt inn rulleskiløype i planforslaget.

5.10.2 Bevaring

I gjeldende plan er det kun bebyggelsen på eksisterende barnehage og forsamlingshus som har bestemmelser om bevaring. I planprosessen har byantikvaren vurdert bebyggelsen i området, og har vurdert flere av de gamle markahyttene i området som bevaringsverdig.

Denne bebyggelsen er merket av på forslag til plan, og det er bestemmelser knyttet til denne bebyggelsen.

Enkelte eiendommer som har bevaringsverdig bebyggelse foreslås regulert til bolig i ny plan. De eiendommene som endrer status fra hytte til bolig får samtidig anledning til å øke bebyggelsens bruksareal. Den bevaringsverdig bebyggelse bør i disse tilfellene inngå som en del av boligeiendommen, for eksempel i form av et anneks.

På noen av de eiendommene rådmannen har foreslått regulert til friluftsområde eller friområde står det i dag bygninger som Byantikvaren har funnet bevaringsverdige. Rådmannen har her vurdert hensynet til marka som viktigere enn å bevare bygningene.

6 Øvrige problemstillinger

6.1 Makeskifte

Eiendommen 109/149 ligger vest for Lianvegen, og eieren har fremmet ønske om makeskifte, for å få en byggbar tomt et annet sted på Lian. Alternativt ønsker han at deler av tomten reguleres til byggeområde, mens resten av tomten reguleres til friområde. Den delen som reguleres til friområde overdras vederlagsfritt til kommunen. Tomten var ikke bebygd i 1985, og i gjeldende plan er tomten delvis regulert til skogbruk og delvis til friområde. Rådmannen har ikke lagt til rette for at eiendommer som ble bortregulert i gjeldende plan kan få status som hytte eller bolig, og heller ikke at disse skal få bygge på eiendommer andre steder innenfor området. Videre er det gjennom kommuneplanens arealdel vedtatt at det ikke er ønskelig med hytter i Trondheim kommune. Rådmannen har derfor ikke imøtekommet ønsket. Innspillet er kommentert i listen over innkomne merknader.

Trondheim kommune

6.2 Sammenslåing av eiendommer

Følgende eiendommer foreslås sammenføyd: 437/36 og 437/37, 437/22 og 437/23 og 109/25 og 109/134. Dette er eiendommer som i dag har én hytte, én grunneier, men er to eiendommer. Forslaget får ikke konsekvenser for dagens bebyggelse, men sammenslåingen foreslås for ikke å øke antall eiendommer.

Eiendommene 109/46 og 109/157 foreslås også sammenføyd til en boligeiendom. Både eiendommen 109/46 og 109/157 regulert til boligformål i dagens plan. Eiendommen 109/157 er atkomst til boligen på 109/46. Disse to tomtene er derfor foreslått sammenslått, mens formålet beholdes.

Eiendommene 109/86 og 109/123 foreslås sammenføyd. I gjeldende plan er eiendommen 109/86 regulert til fritidsbebyggelse mens 109/123 er regulert til felles parkering. Rådmannen har vurdert at det ikke er behov for en felles parkering i området. Eiendommen 109/86 reguleres i sin helhet til boligformål. Den delen av 109/123 som i dag er bebyggt med garasje, samt atkomststi til boligen på 109/86 reguleres til bolig. Resten av arealet reguleres til friluftsområde.

6.3 Streng dispensasjonspraksis

Bystyret har i sitt vedtak av 15.06.06 fattet følgende vedtak:

”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”.

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

7 Uavklarte forhold

Planområdet er ikke kartlagt i forhold til kulturminner. Sør-Trøndelag fylkeskommune har informert kommunen om at hele planområdet må kartlegges og befares. Dette kan skje våren 2007, og det er antydnet at kartleggingen vil ta omtrent et månedsverk. Trondheim kommune belastes for disse undersøkelsene.

På grunn av at det ikke skal bygges på nye områder, har Trondheim kommune sendt brev til Sør-Trøndelag fylkeskommune, og bedt om at undersøkelsesområdet begrenses til de deler av planen som reguleres til byggeområder. Sør-Trøndelag fylkeskommune har sendt henvendelse til Riksantikvaren for å avklare behovet for undersøkelser. Det er enda ikke avklart om fylkeskommunen vil holde fast ved kravet om kartlegging av hele planområdet.

8 Øvrige tema

Rådmannen viser til konsekvensutredning når det gjelder planforslagets betydning for følgende tema:

- Skole
- Barnehage
- Offentlig kommunikasjon
- Biologisk mangfold
- Friluftsliv
- Vann og avløp

9 Oppfølging av reguleringsplanen

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

9.1 Boliger og byggetiltak

Bystyret vedtok¹ at det, isteden for oppfølging av gjeldende plan, skulle utarbeides en ny plan. Når ny plan var vedtatt, skulle boforhold og byggetiltak som ikke var i tråd med denne følges opp.

Gjennomføring av planen forutsettes en oppfølging både av boforhold og byggetiltak som ikke er i tråd med planen. I dag er omtrent 160 eiendommer bebodd, mens gjeldende reguleringsplan innebærer 102 boliger. I forslag til ny plan er 136 eiendommer foreslått regulert til boligformål.

9.2 Erverv av eiendommer

Eiendommer som er foreslått til friområde eller friluftsområde bør erverves av kommunen. Bebygde eiendommer, hvor bebyggelse står til nedfalls, må rives. Videre bør kommunen også utarbeide en strategi for oppkjøp av hytter innenfor området. Som tidligere nevnt, har det størst verdi for friluftslivet dersom eiendommer i eller nært løyper og grøntdrag erverves.

9.3 Tilrettelegging for friluftsliv

Som beskrevet i konsekvensutredningen hadde Lianområdet 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 lenger 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 område (for så å knytte sammen lysløypa i Nilsbyen og lysløypa nord for Herlofsonsløypa) bør prioriteres, i likhet med traseer som knytter parkeringsplassene sammen med bymarkas 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.

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan med bestemmelser anses som tilstrekkelig belyst, og rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Lian og Kystadmarka datert 05.01.2007 med bestemmelser datert 05.01.2007 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Konsekvensutredning for ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka legges samtidig ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Rådmannen i Trondheim, 16.01.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Plankart

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Saksvedlegg 3: Konsekvensutredning

Saksvedlegg 4: Oppsummering av innspill og kommentarer

Saksvedlegg 5: Oversikt over hvilke eiendommer som har boligstatus i gjeldende plan, som foreslås til bolig i forslag til ny plan, samt eiendommer Lian vel ønsker skal få status som bolig

Saksvedlegg 6: Bebygde eiendommer som er bortregulerte i gjeldende plan og eiendommer (bebygde og ubebygde) som foreslås bortregulert i forslag til ny plan

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Gjeldende plan (nedskalert)

Orienteringsvedlegg 3: Bilder av eiendommene som er foreslått bortregulert