

Saksframlegg

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DEL AV TROLLA

DEL AV 420/1 M.FL.

AVVISNING

Arkivsaksnr.: 02/22233

Saksbehandler: Kjell Ivar Kjølhamar

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker finner ikke grunn til å fremme forslag til reguleringsplan for Trolla, del av gnr./bnr. 420/1, 420/200, 420/172, 420/187, 420/188, 420/189, 420/191, og 420/195, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket siv.ark. Rolf Johansson senest datert 24.11.04, med bestemmelser senest datert 24.11.04.

Det vises til begrunnelse gitt i saksframlegget.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 30.

Sammendrag

Forslagstillers beskrivelse av planforslag og planprosess

Beskrivelsen av planforslaget er vedlagt i sin helhet (orienteringsvedlegg 1). I tillegg gjengis den innsendte målsetting og arealdisponering nedenfor (datert 24.11.04).

Målsetting:

"Bortsett fra 4 boligtomter og selve industrieiendommen Trolla Brug eies arealene på nedsiden av Bynesvegen av LABEK AS. Hele området er uregulert. Eierne ønsker å gjenoppbygge boligbebyggelsen på den gamle branntomta etter Nygården, og på skoletomta lengst i øst".

Arealdisponering:

"Arealene, som måler ca. 24,5 dekar, er i planforslaget disponert til byggeområde, trafikkområder og friområder i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Eksisterende boligeiendommer er i planforslaget beholdt som boligarealer.

Den tidligere kontorbygningen på Trolla Brug er for lengst godkjent omdisponert til boliger, og tatt i bruk til dette formål.

I tillegg mener grunneieren det er naturlig å bygge opp igjen boligen på branntomta etter Nybygningen, samt på den gamle skoletomta, hvor det i sin tid var boliger i øverste etasje.

Strandområdene er i planforslaget regulert til friområder. Med noe rydding vil strandlinjen sørøstover fra svaberget bli en utmerket badeplass. En forlengelse av det allerede bygde parkeringsfeltet på yttersiden av den gamle Trollavegen er vist i østlig retning. Et nytt naust er foreslått innpasset i naustrekken, mellom smånaustene og stornaustet.

Den gamle (nesten ferdig) utsprengte tørrdokka utenfor bestyrerboligen kan med små midler utbygges til en liten (hardt tiltrengt) småbåthavn for mindre båter (opp til 14-15 fot).

Arealene mellom riksvegen og Trollavegen fungerer som 'grønn bakvegg' for området sett fra sjøen, men har på grunn av sin størrelse og bratthet ingen bruksverdi som friområde. Området er derfor på plankartet vist til trafikkformål."

Bakgrunn

Planforslaget ble formelt mottatt Plan- og bygningsenheten 14.02.03 av forslagstiller Rolf Johansson arkitekter på vegne av grunneier Labek Næringspark. Det innsendte planforslaget ble gitt en formell tilbakemelding 25.06.03, med videre framdrift (orienteringsvedlegg 2).

Planforslaget har siden vært til vurdering hos utbygger, før det 14.02.05 ble innsendt et revidert planforslag som inneholdt blant annet en redusert planavgrensning. Endelig revidert reguleringskart ble innsendt 18.03.05 (saksvedlegg 1), sammen med reviderte reguleringsbestemmelser datert 24.11.04 (saksvedlegg 2).

Trondheim kommune

Planområdet omfatter ca. 24,5 daa, og omfatter følgende eiendommer:

Gnr./bnr	Hjemmelshaver
420/1	Labek
420/200	Trondheim kommune
420/172	Trondheim kommune
420/187	Dahlberg
420/195	Lorås
420/188	Lorås
420/189	Johnsen
420/191	Trondheim kommune. Festes av Frank Bekkelund og Elin W. Bekklund, Frank Foss, Lill Y. Sørensen, Rita Lie.

Hensikten med planen er å regulere området som i dag er uregulert. Dette innebærer regulering av 4 nye boligtomter, samt regulering av allerede eksisterende boligbebyggelse. I tillegg foreslår reguleringsplanen friområde ned mot strandsonen, og et privat/felles småbåtanlegg.

For øvrig vises det til nevnte beskrivelse fra Rojo Arkitekter, og den etterfølgende saksframstillingen.

Til orientering ble det mellom utbygger Labek/Trolla næringspark og Trondheim byteknikk inngått en avtale om erverv/makeskifte av grunn datert 25.07.2002 (orienteringsvedlegg 3). Avtalens punkt 3 beskriver at det er *”Labek AS og kommunens intensjon at deler av eiendommen Trolla, gnr.420/ bnr.1 som foreslås regulert til friområde/friluftsområde og privat felles veg overdras kommunen vederlagsfritt mot at kommunen forvalter og drifter friområdet/friluftsområdet samt deltar i drift og vedlikehold av privat felles veg. På kart merket BILAG 3 er friområdet/friluftsområdet og privat veg veiledende inntegnet med rødt. Innenfor det område som er avmerket med rødt er veiledende inntegnet med grønt et område som forutsettes regulert til boligformål og som ikke omfattes av den vederlagsfrie oevrdragelse til kommunen”*. (orienteringsvedlegg 4).

Dette utdraget fra avtalen indikerer en veiledende bruk av et areal. Det er derimot ikke mulig å binde opp den regulerende myndighet gjennom en slik avtale. Under forhandlingene om makeskifteavtalen ble det presisert av kommunen ved brev av 17.04.02 til Labek AS at kommunen ikke kan begi seg ut på privatrettslige avtaler med den hensikt å skjerme grunneiere eller arealer fra lovbestemte prosesser som en reguleringsplan. Denne presiseringen ble tatt opp i forbindelse med en annen tomt som er nevnt i avtalen, men presiseringen er av allmenngyldig karakter og gjelder også for arealet som omfattes av nærværende sak. Som det framgår av den videre saksframstillingen foreslås det å avvise de veiledende formålene som ble inntegnet ved avtaleinngåelsen.

I etterkant av den inngåtte avtalen mellom Labek næringspark og Trondheim Byteknikk, ble det gjort en oppfølgende tomtefradeling i strandsonen, datert 30.06.03.

Generelt om strandsonen pbl §17-2

I plan- og bygningslovens (pbl) § 17-2 står: *”Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved allminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom. Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. Det samme gjelder områder som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og områder for råstoffutvinning”*.

I forbindelse pbl § 17-2 ble det i brev til kystkommuner, fylkesmenn og fylkeskommuner (11.11.99) poengtert at: *”..... det skal det vises stor varsomhet med å dispensere i områder som er gitt et spesielt vern. 100-metersbeltet langs sjøen er gitt et slikt spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse. Bakgrunnen for forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra de interessene som knytter seg til denne sonen; som friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner m.v. Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis. Dette gjelder særlig nybygg, men også mindre tiltak vil kunne tenkes å komme i strid med intensjonene med byggeforbudet. Ansvar for å nå det nasjonale målet om å bevare gjenværende strandarealer mot inngrep påhviler i utgangspunktet den enkelte kommune. Dette ansvaret skal kommunen ta både gjennom sin planlegging, og ved håndteringen av enkeltsøknader.”*

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet avmerket som eksisterende tettbebyggelse, og framtidig grønnstruktur (orienteringsvedlegg 5). Avkjørselen fra riksvegen er vist som framtidig turveg.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel ble en rekke områder besluttet vist som eksisterende og framtidig grønnstruktur, for å avgrense hvilke områder der fortetting kunne vurderes (tettbebyggelse), og hvilke områder der fortetting ikke skulle skje (grønnstruktur). Arealbruksformålet tettbebyggelse omfatter både bebygde og ubebygde arealer, og en del arealer innenfor tettbebyggelsen har viktige grønne verdier, og er ikke egnet til fortetting og annen utbygging. Når slike arealer ikke er vist som grønnstruktur, er det blant annet på bakgrunn av behovet for en grundigere og mer detaljert vurdering, som egner seg bedre å vurdere i en reguleringsprosess, enn i den overordnede arealdelen. Kriteriene for utvelgelse og avgrensning av grønnstruktur har blant annet vært lokale og nasjonale politiske føringer om sammenhengende grønnstruktur, ivaretagelse av landskapskvaliteter og strandsone, marka og ”byens grønne ramme”, verdisetting av biologisk mangfold og vilt, registrering av lek og aktivitet, underdekning av arealer til fysisk aktivitet, rekreasjon og opplevelse, mål om et attraktivt sammenhengende turvegnett. I beskrivelsen til grønnstrukturen og bestemmelser og retningslinjer til arealdelen, framgår det hvordan de grønne verdiene skal dokumenteres og ivaretas i detaljplanleggingen.

Det er ikke laget egne bestemmelser knyttet til strandsonen, da strandsonen skal forvaltes etter intensjonene i plan- og bygningslovens § 17-2. Flere av retningslinjene påpeker derimot et behov for ivaretagelse av ubebygd areal:

- 4.1 *Ved tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd skal hensynet til landskap, sammenhengende grøntdrag, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivare tatt i henhold til temaplaner/temakart.*
- 5.1 *I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye regulerings- og bebyggelsesplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formål. Kommunens vedtekt for krav til avstand, størrelse kvalitet og egnethet på lek- og rekreasjonsareal må ivaretas i regulerings- og bebyggelsesplaner.*
- 6.1 *Turveg bør tilpasses landskapet og gå i turdrag som gir varierte opplevelser med grønne omgivelser, lav trafikkmengde og særlig gode trafiksikkerhetstiltak. Turdraget som turvegen følger bør videre:*
 - *ha en minimum bredde på 30m*
 - *ha større utvidelser av hensyn til variert aktivitet og opplevelse samt biologisk mangfold*

Trondheim kommune

- opparbeides og videreutvikles på en måte som muliggjør skiløype om vinteren der dette er naturlig.
- ha begrenset bredde bare over kortere strekninger.

7.1 Det skal ikke tillates byggetiltak i 100-metersbeltet utenfor tettbygd strøk dersom ikke tiltaket fremmer det allmenne friluftslivet og har forankring i helhetlig regionalt perspektiv.

For å belyse den bakenforliggende argumentasjonen til ovennevnte bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, ønsker Rådmannen å gå nærmere inn på følgende temaplaner og temakart til kommuneplanens arealdel:

Biologisk mangfold:

Skråningen opp mot Bynesvegen har verdi C for biologisk mangfold, og er lokalt svært viktig og verdifull. Området er skogkledd med rik edelløvskog, med lønn, alm, og flere. Landskapsmessig er ivaretagelse av strandsonen vesentlig.

Strandsonen:

Trollastranda er vist som potensielt sjønært rekreasjonsareal, med egnethet for variert aktivitet, som bading, turgåing, lek, oppholds- og møteplass. Med noe mer tilrettelegging kan det gjøres tilgjengelig for funksjonshemmede. Veiledende anbefalinger for ivaretagelse av landskap, natur og allmenhetens tilgang til strandsonen sier blant annet:

Pkt. 1: I byggeområder skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grønnstruktur for nærmiljøet. Forbindelser til ytre friområder, strand og sjø må søkes oppretholdt og videreutviklet. Nære strandområder bør holdes inntakt og fri for bebyggelse.

Pkt. 3 Mulighetene for allment friluftsliv bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra land- og sjøsiden, samt mulighetene til å ferdes langs sjøen. Ved avveininger skal disse forhold vektlegges sterkt i forhold til utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

Leke- og flerbruksområder: Trolla er vist som område uten tilgjengelighet til offentlig leke- og aktivitetsområde. Veiledende anbefalinger for ivaretagelse av leke- og flerbruksområder sier blant annet: i områder med større avstand enn 200 meter til tilgjengelig, egnet og sikret lekeareal, bør det avsettes og sikres et areal på minimum 1,5daa til leke- og flerbruksområde, før det tillates videre utbygging.

Parker og bolignære rekreasjonsareal:

Trollastranda er vist som framtidig bolignært rekreasjonsareal. Slike areal skal være offentlig sikret og allment tilgjengelig for opphold, lek og aktivitet, med mulighet for flerbruk og naturopplevelse, og være større enn 6 daa.

Temakart turveger:

Trollastranda er vist som et av adkomstpunktene til strandsonen på Byneset, med behov for tilrettelagt parkering, informasjon og varierte aktivitetsmuligheter. Det er vist framtidig turveg langs stranda/den nedre vegen, da det er behov for sammenheng med turvegen til Brennebukta. Dette er et ledd i målet om en sammenhengende turveg langs hele strandsonen i kommunen.

Veiledende anbefalinger for ivaretagelse av turveger og turdrag sier:

Adkomster til turdragene og snarveger bør planlegges og erstattes ved utbygging der det er nødvendig for å tilfredsstille tilgjengelighetskrav til grønnstrukturen.

Trondheim kommune

Registreringer bygningsvern:

Flere av bygningene i området Trollestranda/Brennebukta er vernet eller har verneverdi på grunn av antikvarisk verdi. Det gjelder både boliger, industri- og gårdsbebyggelse.

Kommunal plan for idrett og friluftsliv med handlingsprogram:

Planen synliggjør behovet for nytt areal til friluftslivsformål, også i strandsonen.

Handlingsprogrammene viser prioriterte tiltak og prioriterte områder for sikring. Trollestranda er et av områdene som er prioritert sikret. Områdene er også nevnt flere steder i handlingsprogrammene, og strandsonen generelt er et satsningsområde.

Handlingsplan- og program for Trondheimsregionens friluftsråd.

Trondheimsregionens friluftsråd peker i egne handlingsplaner og program på nødvendigheten av sikring og tilrettelegging i strandsonen. Trolle er nevnt i planene.

Gjeldende regulering for den foreslåtte planavgrensningen:

Området er uregulert.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på Trolle mellom Bynesvegen i sør, og Trondheimsfjorden i nord. I vest avgrenses reguleringsplanen av eksisterende bebyggelse for Trolle Brug, og i øst avgrenses planen mot et friområde samt spredt bebyggelse lenger øst. Det totale planområdet utgjør ca. 24,5 daa.

Dagens arealbruk i området er bolig, trafikkareal, friområde med badeoppholdsplass og ubebygget areal. Arealene ligger i en nordøstvendt skråning ved sjøen, og inneholder noen av de eldste bygningene i Trolle utenom selve industribebyggelsen.

Innenfor planområdet ligger blant annet to tidligere bestyrerboliger, den ombygde kontorbygningen på Trolle Brug og et gammelt leilighetshus (lokalt benevnt Tripolis – en typisk arbeiderbolig fra slutten av 1800-tallet). Innenfor planområdet ligger også en branntomt fra 1982, da Nygården brant ned. Denne bygningen rommet på det meste 20 boligforhold.

Nede ved sjøen ligger en odde og en bukt (lokalt kalt Balaklavafjæra) som på varme sommerdager er Trollabefolkningens bade- og samlingsplass. Det ligger også noen eksisterende naust i denne bukta, som det framgår av ortofoto (orienteringsvedlegg 6).

Grunnforholdene i området består til dels av fjell i dagen, og dels jord/løsmasser av varierende tykkelse. Naturforholdene i området er preget av åpenhet ned mot sjøen, og vegetasjon i baklandet til strandsonen.

Trolle består for øvrig av 491 registrerte personer (pr. januar 2005). Trolle sokner til Ila barneskole og Sverresborg ungdomskole. Trolle ligger ca. 4 km fra Ila, hvor også nærmeste dagligvareforretning er. Trolle har egen offentlig barnehage på toppen av Trollahaugen. I offentlig kirkesammenheng sokner Trolle til Ilen menighet. Trolle har både idrettslag, sanitetsforening, velforening og politiske foreninger. Det er bygget fotballbane, lekeplasser, hoppbakke og slalombakke. Etter at Trolle Brug AS la ned sin virksomhet på 1980-tallet har grenda ingen andre arbeidsplasser enn driften av Trolle Næringspark (utleie av lokaler i gamle Trolle Brug), en motorsykkelforretning i det gamle samvirkelaget, og Trolle barnehage.

Planprosess

Etter noe innledende korrespondanse ble forslaget til reguleringsplan for et større område formelt mottatt i

Trondheim kommune

februar 2003. Forslaget til reguleringsplan ble gitt en tilbakemelding 25.06.03. I februar 2005 innkom revidert planforslag for videre behandling. Da planforslaget foreslås avvist har det ikke vært lagt ut til offentlig ettersyn, men sendes direkte til Bygningsrådet for behandling.

Beskrivelse av planforslaget

Det vises i denne forbindelse til forslagsstillers beskrivelse (orienteringsvedlegg 1).

Arealbruk

Området foreslås regulert til:

- Byggeområder (boliger), offentlige trafikkområde (kjøreveg, annet vegareal, parkeringsplass), offentlige friområder (friområde, friområde sjø), spesialområde (privat småbåtanlegg), fellesområder (felles avkjørsel/parkering).

Bebyggelse

Innledningsvis ønsker rådmannen å gjøre oppmerksom på at den foreslåtte nye bebyggelsens plassering og utforming, ikke er grundig vurdert i forhold til seg selv og omgivelsene. Siden planforslaget foreslås avvist, er det etter rådmannens vurdering ikke av avgjørende betydning å vurdere planforslagets innhold ytterligere.

Utnyttelse og byggehøyder framgår av det innsendte reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene. I hovedtrekk inneholder forslaget en tomteutnyttelse på 25% BYA. Det nye bebyggelsen foreslås videre i to etasjer m/garasje i underetasjen. Dette innebærer til sammen tre nye tomanns-boliger som totalt vil gi 6 nye boenheter. I tillegg er det vist en boligtomt uten noen foreslått bebyggelse. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert tilsvarende dagens situasjon.

Parkeringsløsning

Det foreslås parkering innenfor egen eiendom i forbindelse med de nye boligene. For øvrig foreslås biloppstillingsplasser som vist på plankartet. Eiendommen 420/187 foreslås utvidet slik at det kan gi rom for 3 garasjer som vist i reguleringskartet. Parkering/garasjeanlegg for eiendom 420/191 skal delvis skje på egen grunn og delvis på felles avkjørsel.

Rekreasjonsområder

Friområdet som ligger i strandsonen skal brukes til rekreasjon/lek/badeplass. Arealet skal inngå som en naturlig del av strandsonen langs sjø.

Friområdet i sjø skal ligge tilgjengelig for allmennheten og som en del av strandsoneområdet vest for byen.

Det arealet som er vist som friluftsområde i reguleringskartet nedenfor Bynesveien foreslås som naturområde mot tilgrensende eiendommer/områder.

Infrastruktur

De offentlige trafikkområdene foreslås regulert til kjøreveg, parkeringsplasser, og annet vegareal. På nedsiden av Trollavegen skal det opparbeides kjøreveg som vist i reguleringskartet, og denne skal i hovedsak følge dagens veg.

Offentlige parkeringsplasser til anvendelse for sjøområde/friområdet skal opparbeides langs den gamle

Trondheim kommune

Trollavgeen som vist på plankartet.

Annet vegareal mellom Bynesvegen og Trollavegen foreslås regulert som i dag, og kan benyttes til vegskulder, trafikkdelere og snøopplag. Eksisterende gangvegforbindelse til kjørevegen på nedsiden skal opprettholdes.

Trondheim kommune

Spesialområde:

Det foreslås regulert privat/felles småbåtanlegg. Dette anlegget er tenkt plassert i en allerede eksisterende forsenkning. Derimot vil det være påkrevd med ytterligere utgraving og sprenging av noe svaberg, for at småbåtanlegget skal bli funksjonelt. Dette vil være fysiske inngrep i strandsonen og landskapet, som vanskelig kan la seg anbefale.

Andre forhold

Det foreslås for øvrig at ubebygde areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke er til ulempe eller kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene. Det foreslås at det ikke skal plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboer, offentlig ferdsel eller offentlig vedlikehold. Eksisterende vegetasjon som har miljøskapende karakter foreslås bevart.

For den eksisterende bebyggelsen foreslås det at bygninger som brenner ned må erstattes med nybygg, med samme dimensjoner, gesimshøyde og etasjetall.

Konsekvenser av planforslaget

Den foreslåtte reguleringsplanen medfører at et uregulert område blir regulert i tråd med eksisterende bruk og eksisterende bebyggelse. I tillegg medfører det minimum 6 nye boenheter i området, samt en tilrettelegging for noe mer parkering.

For øvrige konsekvenser vises det til den foregående saksframstillingen.

Rådmannens vurdering

Trollastranda har i dag stor betydning for nærmere 500 innbyggerne i Trolla, i tillegg til at enkelte beboere fra andre deler av byen benytter området. Trondheim kommune har allerede startet arbeidet med sikring av arealer og økt tilrettelegging for allmennheten her, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Med økende press på strandsonen, vil Trollastranda i framtida bli et viktig tilskudd til de eksisterende bade- og strandarealene langs fjorden, for en større del av befolkningen. Brennebukta lenger øst er allerede en etablert og mye brukt badeplass. Det er i dag ikke etablert en tilfredstillende gangforbindelse mellom de to strendene, men dette vil i framtida være et viktig ledd i det sammenhengende turvegnettet. Videre arbeides det med en gang- og sykkelveg fra Ila til Høvringen/Brennebukta. Gang- og sykkelveg langs Bynesvegen er et prioritert tiltak. Videre bygges inneværende år ferdig gang- og sykkelveg fra Ilsvika til Fagervika. Strekningen Trolla-Høvringen ble ferdigstilt for 2-3 år siden, og kun strekningen Fagervika-Høvringen vil da gjenstå.

Trollastranda er i dag et smalt strandområde med små rullestein. Stranda er tilgjengelig for opphold og aktivitet ved fjære sjø. Ved flo sjø er det kun knauser og høyereliggende områder som er tilgjengelig fra land, blant annet en mindre gresslette i vest. I øst avsluttes strandområdet med en betongbrygge som ligger igjen etter tankvirksomheten. For den videre utvikling av Trollastranda er det naturlig å se hele strandsonen mellom Trollastranda og Brennebukta i sammenheng. De østlige delene av Trollastranda har andre aktivitets- og opplevelsesmuligheter enn de vestlige, mot Trolla Bruk. For at Trollastranda skal bli et tilfredstillende strand- og rekreasjonsareal for beboere i alle aldersgrupper, bør det legges til rette for flere aktiviteter. Da selve stranda er smal, er det viktig å opprettholde de bakre flatere deler av strandområdet ubebygde. På den måten kan baklandet benyttes for opphold og aktivitet som krever flate areal, som ballspill mm.

I vestre del av strandområdet er det et eldre naustmiljø. Dette ligger rett nedenfor det arealet som ønskes

Trondheim kommune

bebyggt med nye boliger. Det er få slike bygningsmiljø knyttet til sjøbruk igjen langs Trondheim strandsone, og det er ønskelig å bevare og utvikle de gjenværende.

Konklusjon

Alle de foreslåtte byggeområdene i planområdet ligger innenfor 100-meter fra strandlinjen. Ut i fra registreringer, ulike fagtema i tilknytning til kommuneplanens arealdel og intensjonene i plan- og bygningslovens § 17-2, finner ikke rådmannen å kunne anbefale videre utbygging innenfor 100-metersbeltet ved Trolla. De flate ubebygde arealene, som det er relativt lite av på Trolla, anses nødvendig å opprettholde ubebyggt. Dette gjelder både i forhold til Trollastranda som bade-, tur- og rekreasjonsareal, og som landskapselement i tilknytning til strandsonen.

Riktignok er det aktuelle området vist som tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel og har tidligere vært bebyggt, men hensynet til ovennevnte vurderes i dette konkrete tilfellet som viktigere.

Hensynet til allmennhetens anvendelse av området tillegges også vekt, i forhold til ikke å tillate nybygg i baklandet til strandsonen.

Etter en helhetlig vurdering finner rådmannen at planforslaget bør avvises.

Rådmannen i Trondheim, 10.05.2005

Inge Nordeide
rådmann

Arnt Ove Okstad
direktør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Saksvedlegg 1:	Reguleringskart 1:1000, senest endret 24.11.04
Saksvedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, senest endret 24.11.04
Orienteringsvedlegg 1:	Forslagsstillers planbeskrivelse datert 24.11.04
Orienteringsvedlegg 2:	Møtereferat datert 25.06.03.
Orienteringsvedlegg 3:	Avtale om erverv/makeskifte av grunn datert 25.07.2002.
Orienteringsvedlegg 4:	Bilag 3 m/veiledende arealbruk.
Orienteringsvedlegg 5:	Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.
Orienteringsvedlegg 6:	Ortofoto.

