



R 185p

Arkivsak:08/7289

Reguleringsplan for Lian og Kystadmarka **Reguleringsbestemmelser**

Planen er datert	:11.03.2008
Dato for siste revisjon av plankartet	:01.08.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:01.08.2008
Dato for bystyrets vedtak	:20.11.2008
Dato for reviderte bestemmelser i.h.h.t bystyrets vedtak	:04.12.2008

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er å bevare området karakter som et gammelt bynært hytteområde, samtidig som ytterligere utbygging av området skal hindres. Videre skal planen ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.

Kommunens grunnlagskart er tegnet opp som bakgrunn på reguleringsplanen. Dette viser veier, bygninger osv. slik situasjonen er før vedtatt plan. Denne informasjonen er tatt med av plantekniske grunner. Bygninger og veier som er vist på kartet er ikke nødvendigvis godkjent, og blir heller ikke godkjent av at de er vist på kartet.

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor områdene vist med reguleringsgrense på plankartet merket Trondheim kommune, datert 11.03.08 i målestokk 1: 2000.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

Byggeområder

- Boliger
- Fritidsboliger
- Allmennyttig formål
- Bevertning

Landbruksområder

Offentlig trafikkområder

- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Sporvei (Gråkallbanen)

Friområde

- Friområde/ spesialområde bevaring
- Lekeområder
- Turvei
- Skiløype
- Friområde i sjø og vassdrag
- Utfartsparkering

Fareområder

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder

- Friluftsområde
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisiktssoner
- Kulturminne
- Kommunalteknisk virksomhet
- Privat vei
- Bevaring
- Drikkevannsmagasin

Fellesområder

- Felles parkering
- Felles avkjørsel

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

Fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter tillates ikke.

Innenfor planområdet tillates ikke permanente gjerder, med unntak av områder som er regulert til allmennyttig formål, barnehage.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

Bygninger skal ha en god form og materialbruk. Det skal benyttes mørke farger og ikke-reflekterende materialer. Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset beliggenheten i marka, med trepanel eller laft, uten store vindusflater og uten eksponerte bygningselementer. Takark, takopplett eller loft med knestokk tillates ikke. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Byggegrenser er avsatt på plankartet.

Boliger og fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde på 4,4 meter. Maksimal gesimshøyde for garasje og uthus er 2,8 meter. Uthus skal ikke overstige 15 m² BRA. Garasje skal ikke overstige 18 m² BRA. Boliger, fritidsboliger, uthus og garasje skal ha samme takform. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader.

4.1 Område for boliger

Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m². Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte boligtomt kan det maksimalt oppføres tre bygninger; bolig, uthus og garasje. Bruksarealet er maksimum for boligen, og det må i hvert tilfelle vurderes om eiendommen tåler et bygg av denne størrelsen.

For eiendommer som kan ha atkomst fra flere veier er atkomst vist på plankartet med pil. Pilen illustrerer hvilken retning eiendommen skal ha atkomst fra, ikke nøyaktig plassering av atkomst.

For eiendommer med godkjent areal over det som framgår i §4, tillates bebyggelse gjenoppført tilsvarende det areal som er godkjent på eiendommen for eksempel etter brann. Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene i form og farge.

4.2 Område for fritidsbebyggelse

Bebyggelse kan nyttes til fritidsbolig, og kan ikke tas i bruk til bolig.

Maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsboliger er 35 m². Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte tomt kan det maksimalt oppføres to bygninger; fritidsbolig og uthus. Det er ikke tillatt å oppføre garasje på tomter regulert til fritidsbolig.

4.3 Allmennyttig formål

4.3.1 Forsamlingslokale (Foreningshytter)

Bebyggelse kan nyttes til foreningshytte og kan ikke tas i bruk til bolig eller annet formål. Bebyggelsen kan ikke utvides.

Bebyggelse på eiendommen 109/5 tillates gjenoppbygd med et areal tilsvarende tidligere bebyggelse på eiendommen.

Parkering som ikke kan skje på egen tomt, skal skje på områder avsatt til utfartsparkering.

Eventuell kjøreatkomst for eiendommene 109/5 og 109/21 skal skje fra Vådanvegen og opp Skråstien. Kjøreatkomst via Formannsvegen tillates ikke.

4.3.2 Barnehage og forsamlingslokale

Eksisterende bebyggelse kan ikke utvides. Det tillates kun gjerder for innhegning av barnehagens uteområde. Gjerde rundt uteområdet skal rives dersom barnehagedriften opphører.

Parkering for hente- og bringetjeneste skal skje innenfor tomt satt av til barnehage, eventuelt på utfartsparkering.

4.3.3 Bevertning

Søknad om utvidelse av bevertningssted kan tillates etter søknad. Ved ny-, om- og påbygging skal særpreget ved eksisterende bygning bevares og utvikles.

Det kan tillates én boenhet knyttet til driften av restauranten. Dersom driften av restauranten opphører, faller også retten til bolig bort.

4.3.4 Undervisning - Frøset gård, gnr. 106, bnr. 2

Eiendommen skal brukes i undervisningsøyemed. Turvei inn til området kan ikke benyttes til persontransport.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

Arealene skal nyttes til stedbunden næring. Ny bebyggelse tillates kun dersom det er knyttet til landbruksdriften.