



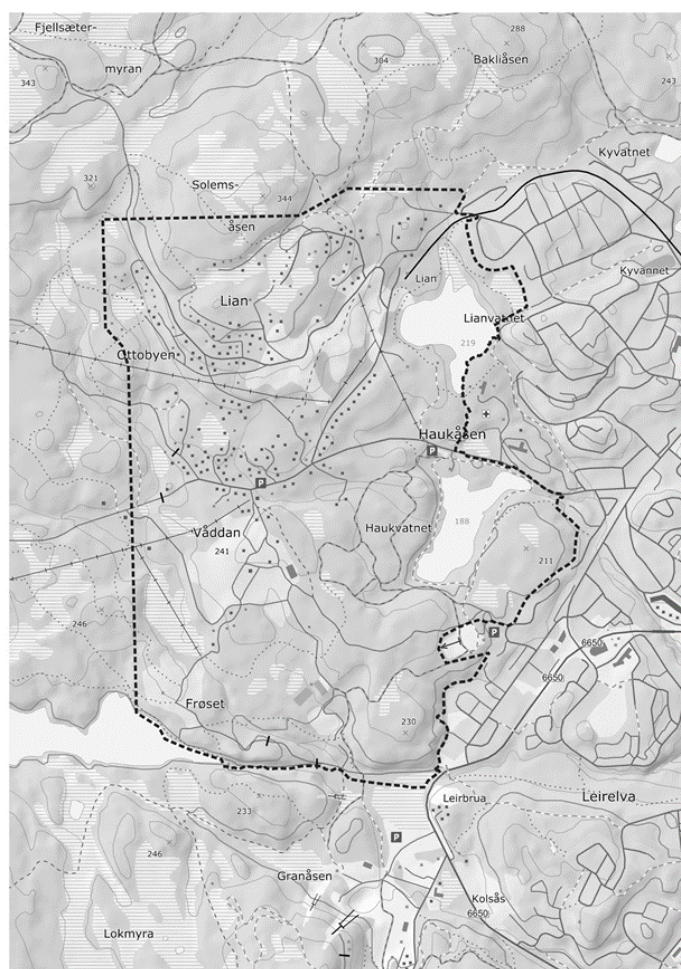
Detaljregulering av Lian og Kystadmarka, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 1 – Generell planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 12.09.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

Dato for siste revisjon etter vedtak : 13.11.2023



Kart over planområdet

Endringer etter sluttvedtak i bystyret 19.10.2023

Bystyret vedtok reguleringsplanen i møte den 19.10.2023. Vedtaket innebar endringer hvor flere eiendommer ble regulert til formålet bolig og fritidsbolig, utover det som var vist i planforslaget som var oversendt politisk behandling. Det vises til protokollen fra bystyrets møte for det fullstendige vedtaket.

På bakgrunn av et politisk forslag ble det før bystyrets møte utarbeidet reviderte plankart og bestemmelser, datert 17.10.2023. Disse ble vedtatt. På bakgrunn av endringene har planbeskrivelsen her blitt supplert etter bystyrets møte. Det er gjort endringer i ettertid for å synliggjøre i aktuelle kart og tabeller hva som er resultatet etter endelig vedtak. Dette er markert tydelig, og gjelder følgende steder i teksten:

- Tabell over eiendommer som er vurdert, side 42-44
- Kart over eiendommer som er endret, side 46
- Oppdatert avsnitt om eiendommen 108/8, Vådanvegen 144 C, side 73

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING	4
Sammendrag	4
Bakgrunn	4
Planområdet.....	6
Historie.....	7
Overordnede planer og føringer	14
Nærmere om planområdet.....	19
PLANPROSESS	24
Tidligere vedtak i saken	24
Planprogram.....	25
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
Eiendommene som skal vurderes	26
Hovedgrep i planen	33
Eiendommer som er vurdert på nytt	35
Om konsekvensutredningen.....	35
Tema for konsekvensutredningen	37
Hvilke eiendommer foreslås regulert til bebyggelse?	42
Drøfting av endringer sammenlignet med 2008-planen	46
ANDRE DELER AV PLANFORSLAGET	56
Grønne formål og ny hensynssone	56
Parkering	57
Drikkevann Leirsjøen	58
Løyper og turveger	58
Foreningshytter	63
Kulturminner	63
Infrastruktur	66
Slokkevann og adkomst for brannvesenet	67
Endringer for Vådanvegen 144 C, gnr/bnr 108/8.....	71
Endringer i reguleringsbestemmelser	73
Fjernede bestemmelser	74
VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	75
VEDLEGG	78

Innledning

Sammendrag

Planforslaget er en endring av reguleringsplan for Lian og Kystadmarka (planID r0185p) vedtatt 20.11.2008. Det nye planforslaget omfatter hele avgrensningen av den gamle planen, dermed blir den erstattet i sin helhet. Arealformål og reguleringsbestemmelser er oppdatert og organisert i samsvar med dagens plan- og bygningslov.

Hovedtrekkene i den gamle planen videreføres der den største endringen er at 15 nye eiendommer foreslås regulert til boligformål. Disse foreslås å kunne bebygges på samme måte som alle andre boliger i planen. Bestemmelsene for hvordan boligeiendommer kan bebygges endres ikke. Det settes krav til etablering av vanntanker for brannsløkkevann i området før det kan etableres flere boliger. Det er også foreslått enkelte endringer for stier og løyper.

Planforslaget er utarbeidet av Trondheim kommune ved byplankontoret. Planforslaget består av:

Reguleringsplankart 1 og 2	Juridisk bindende kart med regulerte arealformål for hele planområdet.
Reguleringsbestemmelser	Juridisk bindende bestemmelser for hele planområdet.
Planbeskrivelse del 1 - Generell planbeskrivelse	Dette dokumentet. Beskriver bakgrunn, rammer, planens innhold, drøfting og begrunnelse for de valg som er gjort.
Planbeskrivelse del 2 - Gjennomgang av enkelteiendommer med konsekvensutredning	Den konkrete gjennomgangen av nærmere angitte eiendommer som er vurdert omregulert til bebyggelse. Inneholder beskrivelser og vurdering, inkludert konsekvensutredning.
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.
Vedlegg – innsendte høringsuttalelser	Oppsummering og kommentar til høringsuttalelser fra høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn

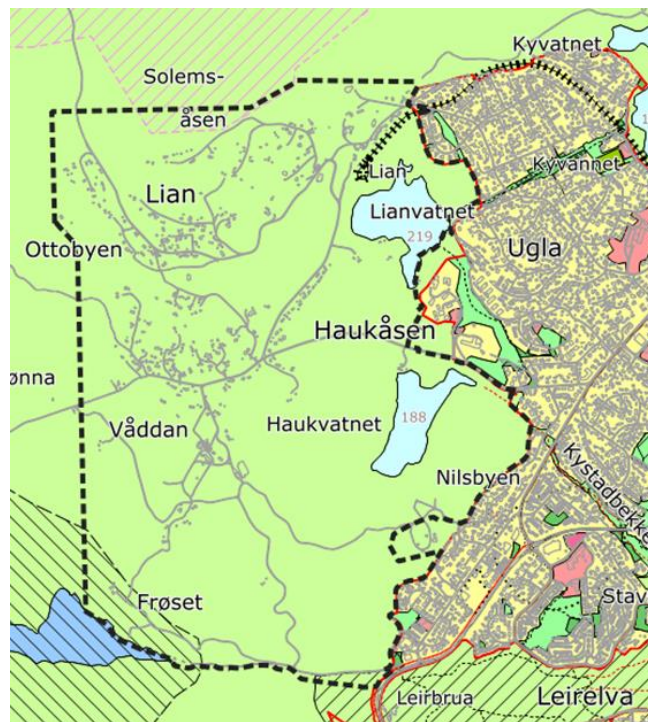
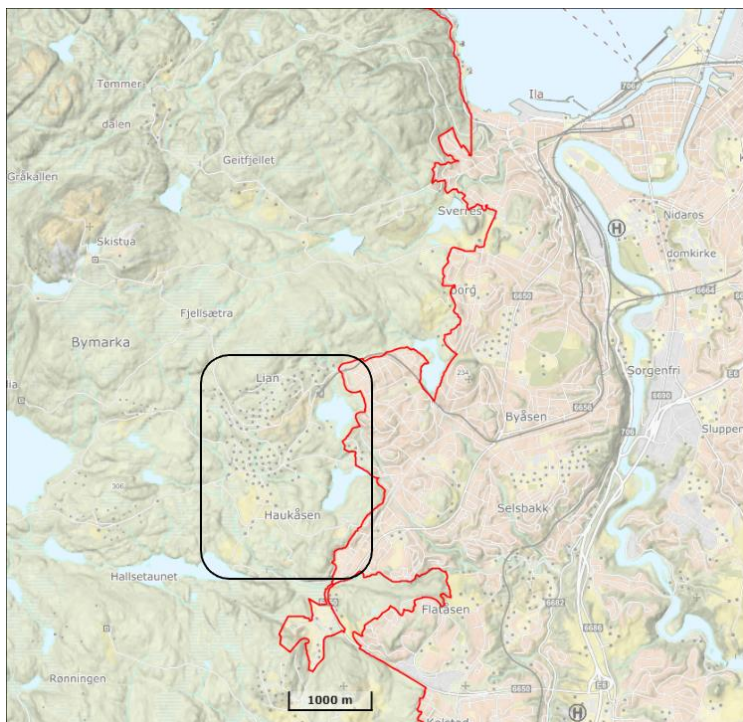
Trondheim kommune fremmer med dette forslag til endringer i reguleringsplan for Lian og Kystadmarka (r0185p), vedtatt 20.11.2008 (*heretter: 2008-planen*). Bakgrunnen er vedtak i bygningsrådet i sak 91/20, den 09.06.20. Vedtaket er gjennomgått under på side 21. Formålet er å gjennomgå og vurdere på nytt et utvalg av eiendommene innenfor planen. 2008-planen er kritisert av Sivilombudet, og den er behandlet i domstolene for én eiendom. Tingretten fant at reguleringsplanen var ugyldig for eiendommen gnr/bnr 110/82.

I ettertid er planen opphevet av Statsforvalteren som ugyldig for fem eiendommer, inkludert eiendommen gnr/bnr 110/82. Opphevelsene er begrunnet i mangelfulle vurderinger og begrunnelser ved valg av reguleringsformål i reguleringsplanen av 2008. Trondheim kommune har funnet det nødvendig å vurdere deler av planen på nytt. Bygningsrådet i kommunen har behandlet prinsippene for det nye planarbeidet i sak 91/20. De har vedtatt at det skal gjøres en bredere vurdering og at flere eiendommer skal inngå. Både de eiendommene som vurderes på nytt og de som ikke gjør det, ligger spredt rundt omkring. Eiendommer som vurderes på nytt er valgt ut fra historiske kriterier rundt bebyggelse og bruk og ikke planfaglige hensyn.

Reguleringsplanen fra 2008 sitt mål er *å bevare områdets karakter som et gammelt bynært hytteområde, samtidig som ytterligere utbygging av området skal hindres. Planen skal ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.* Planen i 2008 ble vedtatt etter en lengre prosess og erstattet en reguleringsplan fra 1985. Utfordringen for planmyndigheten har vært å balansere hensynet til marka og friluftslivet på den ene siden, og hensynet til hytte- og huseiere på den andre siden.

Det nye planarbeidet er gjennomført som en ordinær planprosess. Forslag til endringer er utredet og vurdert ut fra dagens krav til saksopplysning, planfaglige retningslinjer og tekniske krav. Det er flere utfordringer knyttet til at regulering av flere boliger i Lianområdet strider mot kommunens overordnede planer og retningslinjer. Det foreslås å regulere i strid med flere slike føringer, og dette må ses i sammenheng med 2008-planen. Planforslaget tar utgangspunkt i 2008-planen og problemene den har medført med hensyn til oppheving av planens gyldighet for enkelteiendommer. Det nye planforslaget skal bringe dette i orden og området skal få en oppdatert plansituasjon som står seg.

Planområdet



Kart til venstre viser områdets beliggenhet i byen, markagrensa med rød strek. Kart til høyre viser planens avgrensning med stiplet linje. Dette kartet viser også arealformålene fra den overordnede arealplanen til kommunen (KPA).

Planområdet ligger vest for Ugle og Nilsbyen på Byåsen, i sin helhet innenfor markagrensa. Det er kjøreadkomst via Vådalenvegen forbi Haukavatnet. Gråkallbanen går opp til Lianvatnet innenfor planområdet. Området er avsatt til Landbruk- Natur og Friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er omtrent 4,3 km² stort. Området sør for Vådalenvegen, Kystadmarka, er preget av skog og landbruk, med mange viktige stier og løyper og en håndfull bolighus. Vådanårdene har driftssenteret her. Lianområdet i nord er preget av boligbebyggelse, noen steder samlet og også noe spredt, samt store friluftsområder og kulturmarka på Lianjordene.

Området ligger innenfor markagrensa. Det lå tidligere utenfor, men ble tatt inn ved revisjon av kommuneplan i 1995. Begrunnelsen for dette var områdets betydning for friluftsliv og for å sikre rekreasjonsarealer.



Skråfoto mot nord fra Norge i bilder.

Historie

Lianområdets historie er tett knyttet til trikken Gråkallbanen. Banen ble forlenget til Lian i 1933. Gråkallbanen kjøpte Lian gård, utviklet området ved endestasjonen og etablerte Lian Restaurant, hoppbakke og badeanlegg. Det ble utparsellert en rekke tomter til hytter til både familier, lag og foreninger. Via enkel tilgang med trikken og gjennom tilknytning til arbeidsplasser og foreninger med hytte, fikk mange anledning til å bruke Lianområdet. Navn som Politihytta, Rørshytta og Døvehytta forteller om denne historien.

Fram til andre verdenskrig skal det ha blitt utparsellert over 400 tomter i området. På 1950-tallet skal inntil 310 eiendommer ha vært bebygd på det meste. Etter krigen skjedde en gradvis utvikling hvor flere bodde fast i området. Før 1966 var det ikke søknadspliktig å bruke endre fra hytte til bolig. Etter hvert som bil, kommunikasjoner og moderniseringer ble tilgjengelig ble det mer aktuelt å bo fast i området. Området var ikke planlagt for mange boliger med hensyn til infrastrukturen. Mange hytter lå uten vegadkomst og det var ikke vann- og avløpsnett i området. Vann og avløp var på denne tiden ordnet lokalt med brønner og separate avløpsløsninger med ulik standard, med utslipp til bekker og lignende.



Rekken med boliger langs Solemsvegen fra flyfoto i 1969. Ikke nordorientert.

Reguleringsplaner vedtatt i 1985 og 2008

I 1977 startet Trondheim kommune arbeidet med en reguleringsplan med følgende mål:

Avskrift fra saksdokument, 1985-planen

MÅL MED REGULERINGSPLANEN

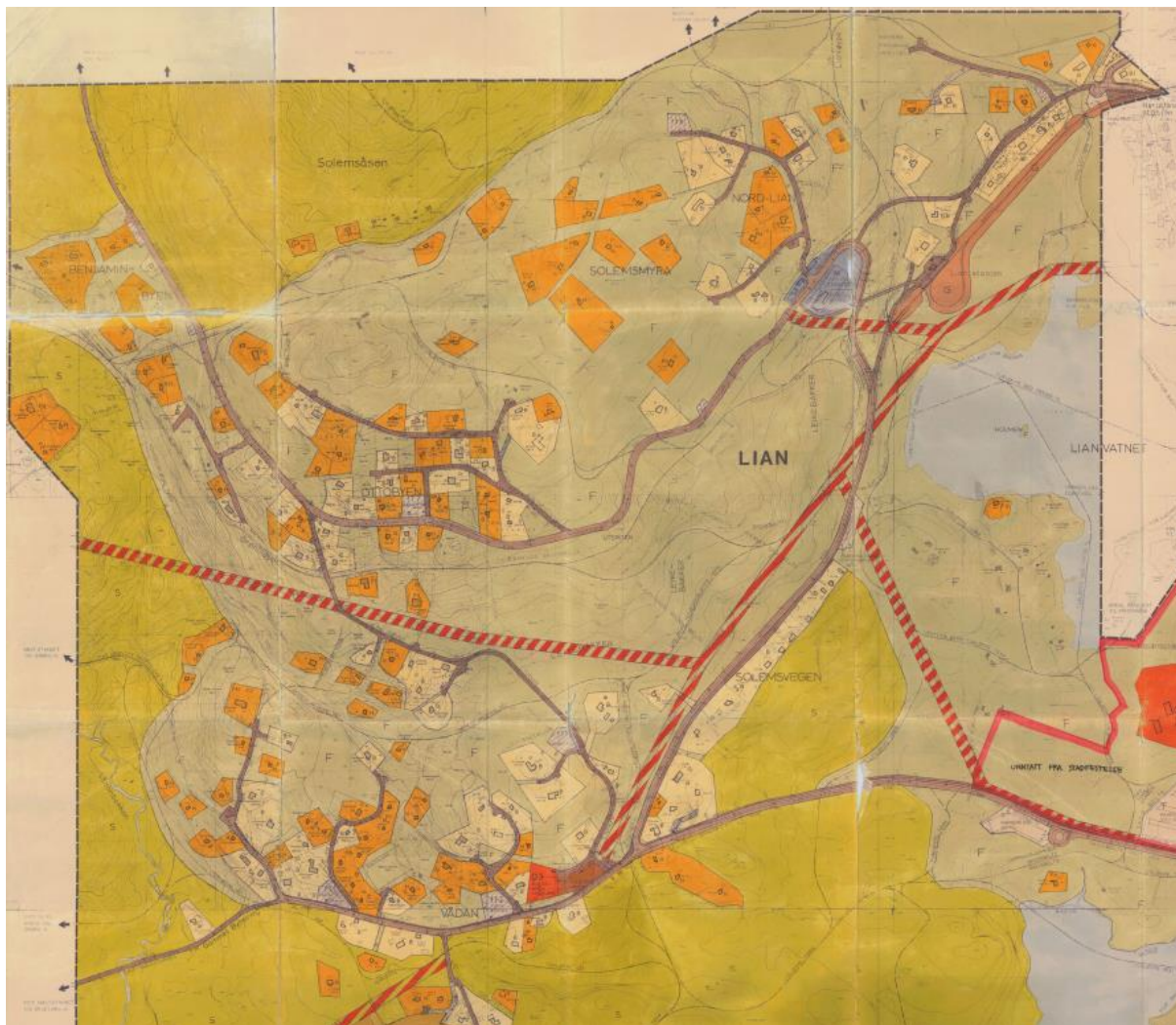
De mål en ønsker å nå for utviklinga i Lian og Kystadmarka kan sammenfattes i disse punkter:

- Den nåværende bebyggelsen i Lian-området skal i hovedsak beholdes med nåværende bruk og størrelse. Mer bebyggelse og utvidelse av den eksisterende eller omgjøring av hytter til boliger skal i utgangspunktet ikke aksepteres.
- Bebyggelsen skal underordne seg landskap og vegetasjon slik at den framstår som spredt bebyggelse i natur- og kulturlandskapet.
- Biltrafikk i Lian-området skal begrenses til kjøring til bebyggelsen i området.
- Lian og Kystadmarka skal utvikles som en del av turområdene og som utgangspunkt for turer, bading, leik og opphold.
- Forholdene for turutfarten skal forbedres ved opparbeidelse av turløpesystemet ned i boligbebyggelsen på Søndre Byåsen og ned til holdeplasser for kollektiv transport samt til parkeringsplasser som er foreslått anlagt i de nedre deler av planområdet, bl. a. ved Vådanvegen.
- Vann- og avløpsproblemene skal løses gjennom forbedring og nybygging av "på-stedet" -anlegg.

Dette resulterte i den første reguleringsplanen for området som ble stadfestet i 1985. Den har blitt omtalt som en "frysplan" idet den regulerte eksisterende situasjon og kun det. Planen regulerte om lag 110 hytter og 100 boliger. For å gjøre en vurdering av hva som var den eksisterende situasjonen som skulle reguleres, tok 1985-planen stilling til om hver bebyggelse

eiendom var en hytte eller fast bolig. Disse vurderingene ble senere kritisert for å være utilstrekkelige og for tilfeldige.

I løpet av planprosessen ble det dannet et privat vann- og avløpslag i området. Dette er dagens Vaadan Vann og Avløp SA som i dag drifter vann- og avløpsanlegget i området. Vann og kloakk er i dag ordnet opp i (se eget avsnitt).



Reguleringsplan stadfestet 1985, den nordlige halvdel. Hytter og foreningshytter i oransje og boliger i gult.

1985-planen fikk en miks av boliger og hytter om hverandre som kanskje ikke virket logisk og intuitiv, og som nok ikke var enkel å håndheve over tid. Kommunen gjorde en kartlegging i 2003 som avdekket mange ulovlige byggetiltak. Blant annet 58 ulovlige bruksendringer fra hytte til bolig. Altså at over halvparten av eiendommene som var regulert til hytte, var ulovlig tatt i bruk som fast bolig.

Dette førte til at det ble bestemt å starte et nytt reguleringsarbeid. Ved inngangen til den nye planprosessen (i planprogrammet) ble det beskrevet følgende mål:

Avskrift fra saksdokument, 2008-planen

Uansett hvilket alternativ Bygningsrådet velger, skal følgende føringer legges til grunn for den videre planleggingen:

- Ivareta og styrke friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold
- Styrke bomiljøet
- Få en mer helhetlig og ryddig fordeling av bolig- og fritidsbebyggelse
- Stoppe nedbygging av området. For den bebyggelsen som skal være i området, skal inntrykket av “små hus i skogen” understrekes
- Redusere biltrafikk generert av turgåere i området ved å redusere parkeringsmulighetene langt inne i området
- Tilrettelegge for økt bruk av kollektivtransport, ved å bedre og tydeliggjøre løypenettet fra trikkeholdeplassen
- Bedre sti- og løypenettet i området, slik at Lian blir en attraktiv innfallsport til marka, samt attraktivt nærrekreasjonsområde.
- Alle som får bolig må ha mulighet til godkjent helårsvei.

Mange av målene er omtrent de samme som i 1985-planen, med tillegg av en “mer helhetlig og ryddig fordeling av bolig- og fritidsbebyggelse”.

Prosessen for den neste reguleringsplanen, 2008-planen, ble langvarig og flere alternativer ble vurdert. Et sentralt spørsmål var om hyttene hvor det bodde folk skulle reguleres til boligformål. Dette var et uttalt mål for Lian Vel og selvfølgelig viktig for dem det gjaldt.

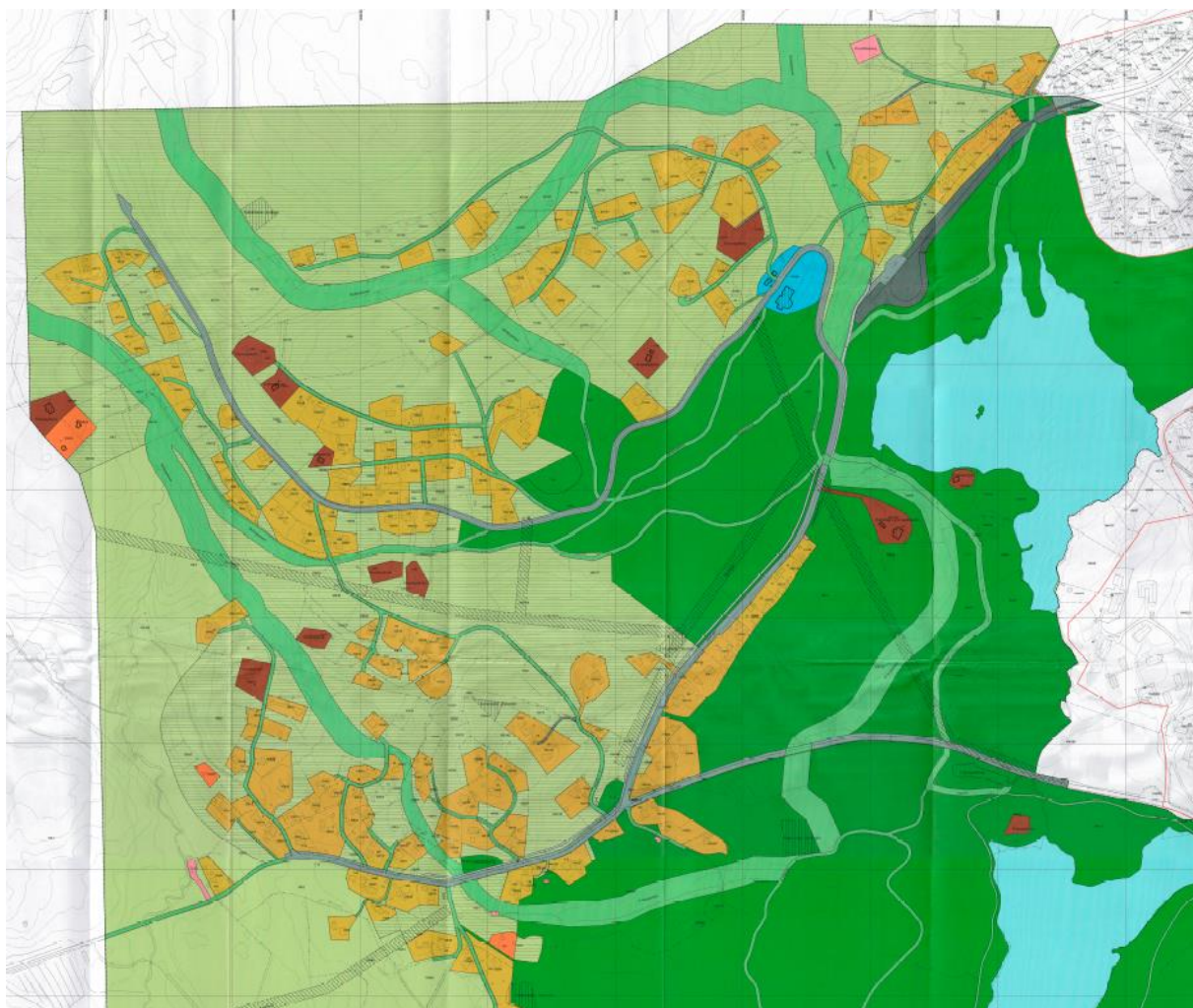
Samtidig ble det rettet kritikk mot at en godkjenning av hytter som var ulovlig tatt i bruk ville innebære en premiering av ulovligheter, samtidig som andre fikk en ellers streng plan. Flere som hadde godkjente boliger på dette tidspunktet mente at de ble rammet av foreslåtte, strenge byggebestemmelser. Mange hadde, og har fremdeles, større boliger enn 100 m² BRA, som ble den vedtatte begrensningen i 2008-planen.

Dette var dog heller ikke tillatt etter den første reguleringsplanen av 1985, som også hadde strenge begrensninger på tomteutnyttelse. For de aller fleste boligene der (unntatt de nærmest Uгла) heter det at den markerte boligbebyggelsen på plankartet angir maksimalt tillatt utnyttelse. Altså ingen tillatte utvidelser med unntak for “*mindre uthus*” og “*mindre utvidelser av små boliger slik at de kan fungere tilfredsstillende som bolig*”.

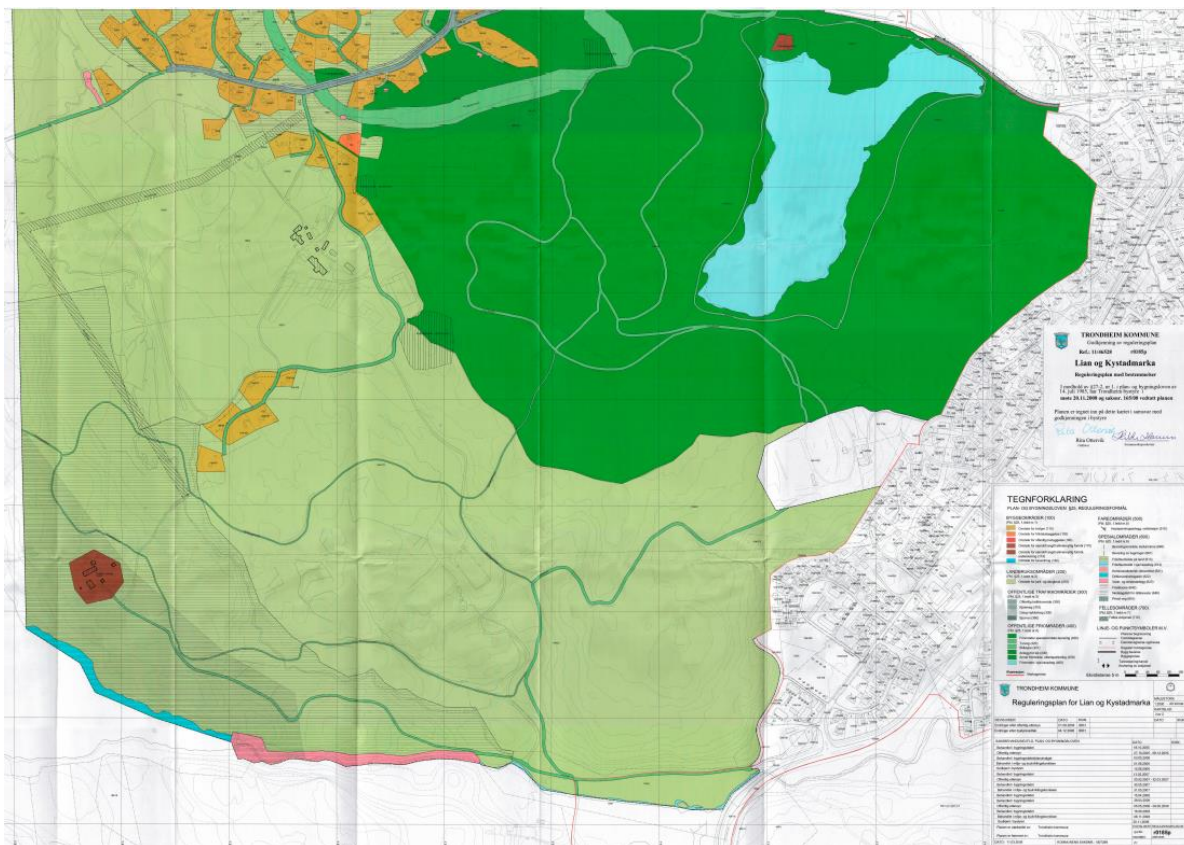
Trondheim kommune har tidligere ført en varierende og ikke konsistent praksis knyttet til godkjenning og oppfølging av disse bestemmelsene. Det nye planarbeidet her har ikke gått inn i historikk rundt dette, men for å illustrere kan man trekke fram følgende sitat fra kommunaldirektør Håkon Grimstad til Adresseavisen 05.04.2008: “*Kommunen har vært unnfallden og hatt en løssluppen godkjenningspraksis. Noen av de største boligene har godkjenning. Flere mindre har det ikke*”.

Planen fra 2008 ble til slutt vedtatt slik at de fleste hyttene, om lag 100 stk, ble regulert fra hytte til bolig. Den har derfor blitt kalt en “amnestiplan” ved at det nå var mulig å få ettergodkjent bruksendring til bolig, gitt at øvrige krav som veg, vann og avløp kunne oppfylles. Det ble tatt

inn bestemmelse om at boliger med tidligere godkjent areal over 100 m² kunne tillates gjenoppført med samme areal etter brann.



Plankart av 2008, nordre halvdel. I planen er det 195 boliger (gult), 15 foreningshytter (brunt), og 4 hytter (oransje).



Plankart av 2008, sørlige halvdel

Mangelfulle vurderinger i 2008-planen

De aller fleste hyttene ble regulert til bolig i 2008. Videre ble fire hytter fortsatt regulert til hytter fordi beliggenheten gjorde det vanskelig med boligformål. Det var også noen andre bebygde eiendommer som heller ikke hadde hatt reguleringsformål hytte fra tidligere, som fortsatt ikke ble regulert til bebyggelse. Disse omtales lenger nede.

I tillegg var det en gruppe på 15 eiendommer som både var bebyggt og hadde reguleringsformål til bebyggelse fra 1985-planen, som ble behandlet strengere enn resten. Mens de andre hytteeiendommene fra 1985-planen ble regulert til bolig, ble denne gruppa regulert til *spesialområde - friluftsområde på land* (unntatt en regulert til skiløype), i likhet med markaområdene ellers i planen. Dette ble gjort fordi bebyggelsen på eiendommene ble ansett å være til nedfalls. Momenter i vurderingen var et ønske om å holde totalbelastningen i området lavest mulig, fjerne forfallen bebyggelse, og forhindre ytterligere utbygging av området. Det ble "satt strek" ved eiendommer som ikke var i aktiv bruk. Det ble lagt vekt på at eiendommer hvor bebyggelsen i tilstrekkelig grad var til nedfalls, burde kunne likestilles med ubebygde eiendommer. I tråd med planens målsettinger ble disse ikke regulert til bebyggelsesformål.

Det er i denne gruppa planen har blitt opphevet for fem eiendommer. Eiendommen gnr/bnr 110/82 ble bragt inn for domstolen, og i dom av 21.07.2017 kom retten til at planen var ugyldig for denne eiendommens del. Ifølge retten var det ikke tilstrekkelig begrunnet hvorfor eiendommen skulle reguleres til et annet formål enn de fleste bebygde eiendommer i planområdet. Begrepet "bebyggelse til nedfalls" var ikke tydelig nok definert og bebyggelsens

tilstand i seg selv ble ikke vurdert grundig nok i planarbeidet. Retten kunne heller ikke se at det var begrunnet spesielle forhold ved eiendommen som talte særskilt for en regulering til friluftsmål, utover de generelle friluftinteressene i hele området. I mangel av tilstrekkelig dokumentasjon for at bebyggelsen faktisk var til nedfalls, og i mangel av særlige grunner for at akkurat denne eiendommen burde reguleres til friluftsmål, kom retten til at det samlet sett var tale om en usaklig forskjellsbehandling av denne eiendommen; sett opp mot de andre bebygde eiendommene som ble regulert til boligformål. Det var altså kombinasjonen av manglende vurdering/begrunnelse konkret for eiendommen, sett opp mot hvordan de fleste andre bebygde eiendommer ble behandlet.

Daværende Fylkesmannen i Sør-Trøndelag opphevet sin stadfestelse av reguleringsplanen for denne eiendommen 09.01.2018, med bakgrunn i dommen. I etterkant opphevet Fylkesmannen sin stadfestelse for ytterligere fire eiendommer, altså totalt fem. Dette skjedde etter omgjøringsbegjæring fra eierne. Begrunnelsen var mer eller mindre den samme for alle. I lys av normen som ble lagt til grunn i domsavgjørelsen for eiendommen 110/82, ble det vanskelig å holde fast ved at de aktuelle eiendommene var behandlet på en tilstrekkelig grundig måte, med hensyn til vurdering og begrunnelse rundt bebyggelsens tilstand og valg av arealformål i planen.

Sivilombudet har også uttalt seg kritisk til 2008-planen (uttalelse 2011/40). For de 15 eiendommene med “bebyggelse til nedfalls” har sivilombudet stilt spørsmål ved om reguleringsplanen var motivert ut fra saklige hensyn. I lys av at mange andre eiendommer ble regulert til boligformål, stilles det spørsmål ved om det forelå tilstrekkelig konkrete grunner for at akkurat disse eiendommene skulle endres fra bebyggelse til friluftsmål. Ved en slik forskjellsbehandling, fremhever ombudet at det stiller større krav til myndighetenes vurdering og begrunnelse.

Kritikk mot 2008-planen ellers har blant annet gått ut på at noen av de “bortregulerte” eiendommene ikke nødvendigvis var så mye mer “til nedfalls” enn enkelte andre som fikk boligstatus. De ligger spredt over hele området og noen hadde til dels en mer logisk beliggenhet som boligeiendom sammenlignet med andre som fikk boligstatus. Grepene fremstår vilkårlig og oppleves urettferdig. Videre skal det ha vært flere grunneiere enten med bebyggelse “til nedfalls” eller uten bebyggelse overhodet, som hadde innrettet seg etter beskjeder fra kommunen over mange år, inkludert perioder med byggeforbud, og som nå ble straffet for å avvente utvikling av sine eiendommer. Samtidig ble mange eiendommer med ulovlige byggetiltak “premiert” gjennom “amnestiet”.

Det bør bemerkes at det ikke er mulig i dag å si noe sikkert om omfanget av grunneiere som “innrettet seg” etter beskjeder fra kommunen over mange år. Dette kan handle om alt mulig, ut fra den enkeltes planer, konkrete eller vage, og bero på for eksempel muntlig kontakt med kommunale saksbehandlere flere tiår tilbake i tid. Men det finnes også brev og lignende i kommunens arkiver som underbygger at dette forekom. Det nevnes her for ordens skyld.

Overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Planområdet er satt av til Landbruk, natur- og friluftsmål (LNFR) i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor bestemmelsesområde Marka. Dette er det samme for Lian og Kystadmarka som for de øvrige markaområdene. Det finnes også spredt bebyggelse innenfor andre deler av markaområdene i Trondheim. KPA-bestemmelsen for disse områdene er tatt inn under:

35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

§ 35.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter som ligger på tunet tillates ikke.

Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 35.2 Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder:

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks-virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

LNFR-bestemmelsen fra kommuneplanens arealdel

Som det fremgår av bestemmelsen er det ikke tillatt med nye boliger med unntak for stedbunden næring (landbruket). Heller ikke nye fritidsboliger. Det skal legges sterk vekt på hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon.

Videre er områdene innenfor markagrensen i KPA omfattet av denne bestemmelsen:

40. Bestemmelsesområde marka

§ 40.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

Kommuneplanen inneholder også en bestemmelse (§ 2.1) om at gjeldende reguleringsplaner i LNFR-områder, slik som 2008-planen for Lian og Kystadmarka, gjelder foran kommuneplanens arealdel. Det betyr at reguleringsplanen gjelder foran ved motstrid, og at eksempelvis boliger i medhold av denne planen vil være tillatt.

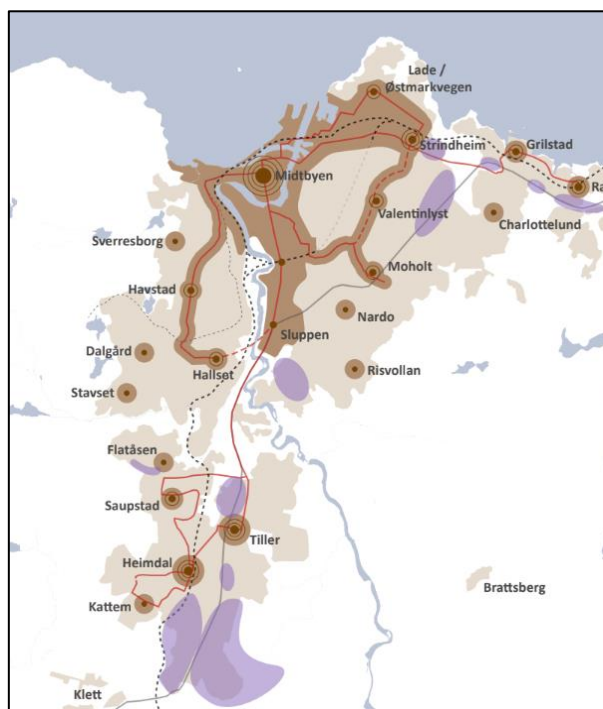
Et nytt planarbeid som øker antall boliger i LNFR-områdene og marka, er i strid med kommuneplanens arealdel. Dette er områder hvor kommunen ønsker å bevare naturen og landbruket og unngå utbygging og byspredning.

Ny KPA for Trondheim er under utarbeidelse. Det er ikke foreslått endringer for LNFR eller marka som gir vesentlige forskjeller for dette planområdet.

Byutviklingsstrategien og nullvekstmålet

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020 [Byutviklingsstrategi](#) for Trondheim med mål for areal- og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Strategien viser hvordan kommunen skal håndtere framtidig befolkningsvekst med hensyn til areal- og transportplanlegging.

Den sier blant annet at boligbyggingen skal prioriteres til definerte lokale sentrum hvor det er lett å leve miljøvennlig. I disse områdene ligger det mye bedre til rette for at folks transportbehov kan løses med kollektiv, sykkel og gange. Det er fordi transporttilbudene er der og videreutvikles der. Avstand og reisemulighet til arbeidsplasser, handel, tjenesteyting, skoler og barnehager er vesentlig kortere, tryggere og bedre.



Strategikartet over viser Byutviklingsstrategiens hovedgrep, at byen skal vokse langs de viktigste kollektivårene og i lokale sentrum markert med mørk brunt. I de lysebrune områdene i byområdet ellers skal det foregå en mer moderat fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Dette strategiske grepet konkretiseres ytterligere i ny kommuneplan under utarbeidelse.

Trondheim kommune har forpliktet seg i avtale med staten (Byvekstavtale) til at økningen i persontransport skal skje med kollektiv, sykkel og gange (nullvekstmålet). Dette ligger til grunn for kommunens arealplanlegging, og kommer blant annet til uttrykk i Byutviklingsstrategien.

Andre grep i byutviklingsstrategien som har betydning for denne saken, er delmålet om “Det grønne - for en trygg framtid” som blant annet går ut på at det skal sikres nok areal til friluftsliv og at markagrensa skal ligge fast.

For å kunne følge opp og styre mot nullvekstmålet har Trondheim kommune utviklet en [metode](#) for vurdering av potensiale for miljøvennlige transportmiddelvalg. Metoden brukes som et kunnskapsgrunnlag i behandling av reguleringsplaner. Den gir mulighet til å foreta en standardisert rangering og vurdering mellom byggeområder og i hvilken grad boliger i områdene vil medføre økt trafikk. Metoden er basert på data om hvordan folk faktisk reiser, som de nasjonale reisevaneundersøkelsene m.m. Ut fra kunnskapen vi har om reisemønstre og transportmiddelvalg ut fra lokalisering, er det laget et vektet kriteriesett som benyttes til å vurdere i hvilken grad et område er tilrettelagt for miljøvennlige reiser.

Poengutregning				
	Poeng	Krav		
Kriterie 1:	6	Under 2,5 km		
Avstand til sentrum (Torvet)	3	2,5-5,0 km		
	0	Over 5 km		
Kriterie 2:	3	Under 500 m		
Avstand til vedtatt lokalsenter	2	500-1000 m		
	0	Over 1 km		
Kriterie 3:	2	Under 300 m til en Metrobussholdeplass		
Avstand til høyfrekvent kollektivtilbud	1	Under 300 m til 10-min.-frekvens i rush	Samla poengsum	Samla vurdering
	0	Over 300 m til høyfrekvent busstilbud		
Kriterie 4:	3	Under 250 m og under 50 moh.	10-14	Høy
Avstand til vedtatt hovedsykkelnett	1	Under 250 m og over 50 moh.	5-9	Middels
	0	Over 250 m	1-4	Lav

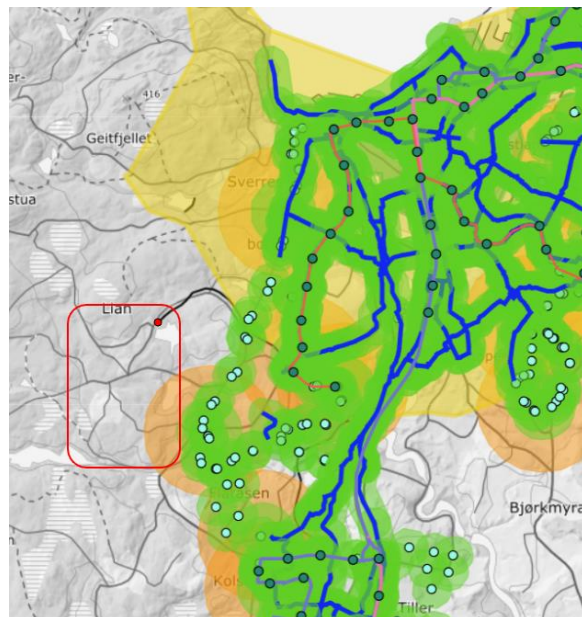
Poengberegningen i metoden potensiale for miljøvennlige transportmiddelvalg.

I byutviklingsstrategien er ikke trikken tatt med, og Lian har 0 poeng på alle indikatorene. Trikken på Lian, som har 15 minutters frekvens i rush, utløser ikke poeng slik metoden har vært innrettet fram til nå. Det er likevel ikke tvil om at trikken er et viktig tilbud for dem som bor på Lian. Det kan også legges til at “skinnefaktoren”, altså at kollektivtilbudet oppleves stabilt og forutsigbart, kan ha positiv betydning.

Samlet sett er det likevel slik at de fleste boligene på Lian ligger lenger unna trikkeholdeplassen enn hva som regnes for å være en attraktiv avstand som folk vanligvis velger å gå i forbindelse med sine daglige reiser. Dette er normalt 300 til maks 500 meter etter forholdene, ut fra kunnskap i reisevaneundersøkelser. Uavhengig av trikken, har Lian en slik beliggenhet at det uansett er et bilavhengig område.

Kartet til høyre viser alle indikatorene lagt over hverandre - avstand til Torvet, lokalt senter, kollektivtilbud og sykkelnett. Det er 1000-meterssonen rundt Stavset lokale sentrum som strekker seg noe inn i Kystadmarka med oransje farge. Trikkeholdeplassen med rød prikk.

Kartet viser at Lian er et særlig lite egnet område for lokalisering av flere boliger ut fra hvordan Trondheim kommune vanligvis planlegger lokalisering av boliger i dag, og ut fra målene kommunen har. Til sammenligning gir nesten alle andre steder i bystrukturen noe uttelling på disse kriteriene.



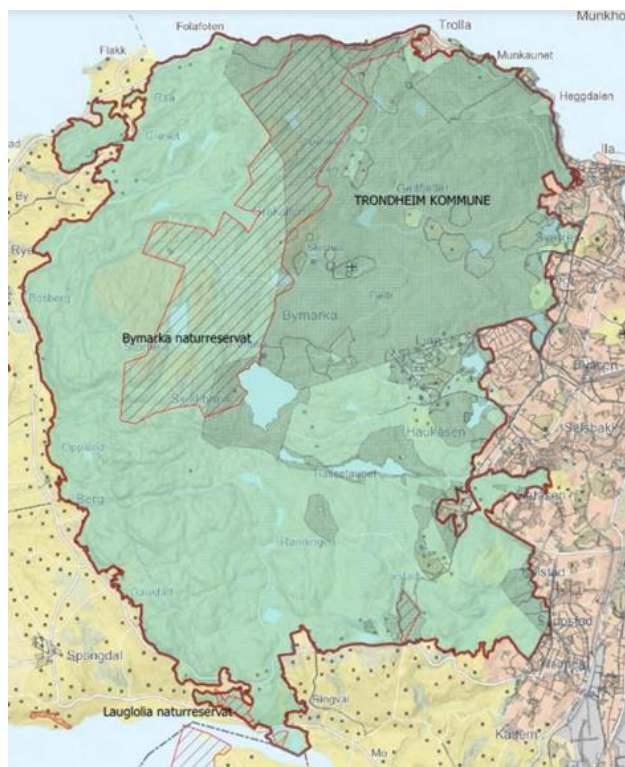
Plan for friluftsliv og grønne områder

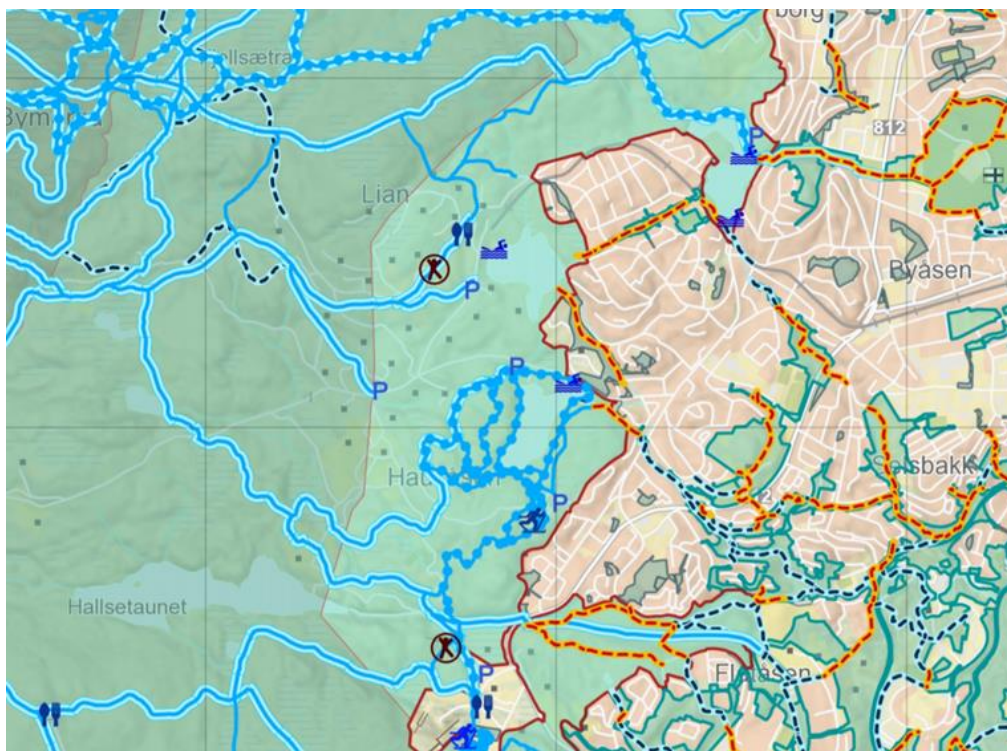
Trondheim kommune har en [plan for friluftsliv og grønne områder](#), vedtatt 26.10.2017. Planen har følgende overordnede mål: Det skal være nok grønne områder, nært der vi bor, de skal være varierte og i sammenheng med hverandre.

Om kategorien marka, som berører planområdet på Lian, har planen følgende mål:

MÅL - Marka skal sikres mot utbygging. Det skal samtidig etableres et mer robust grunnlag for differensiert forvaltning og tilrettelegging i marka. Dette for at marka også framover skal gi befolkningen i Trondheimsområdet muligheter for lett tilgjengelige og varierte opplevelser knyttet til natur, rekreasjon og friluftsliv.

Bymarka i Trondheim er 86 km² og er et svært viktig regionalt friluftsområde. I plan for friluftsliv og grønne områder heter det: *Bymarka er den delen av Trondheim som i særklasse har vært og er mest brukt til friluftsliv. Bymarka ligger som ei øy mellom bybebyggelsen og jordbruksområdene sør og vest for byen. Det er i disse områdene at de høyeste toppene og heiene i nærområdene til Trondheim er. Det var i Bymarka at friluftslivskulturen i Trondheim utviklet seg på slutten av 1800-tallet, blant annet gjennom Trondhjems Turistforening og Trondhjems Skiklubs etablering med bygging av stier og løyper. (...) Det er et stort press på deler av Bymarka, både gjennom slitasje av stier og terreng ved aktiv bruk, men også gjennom ønsker fra ulike grupper om ny tilrettelegging og bruk inne i marka.*





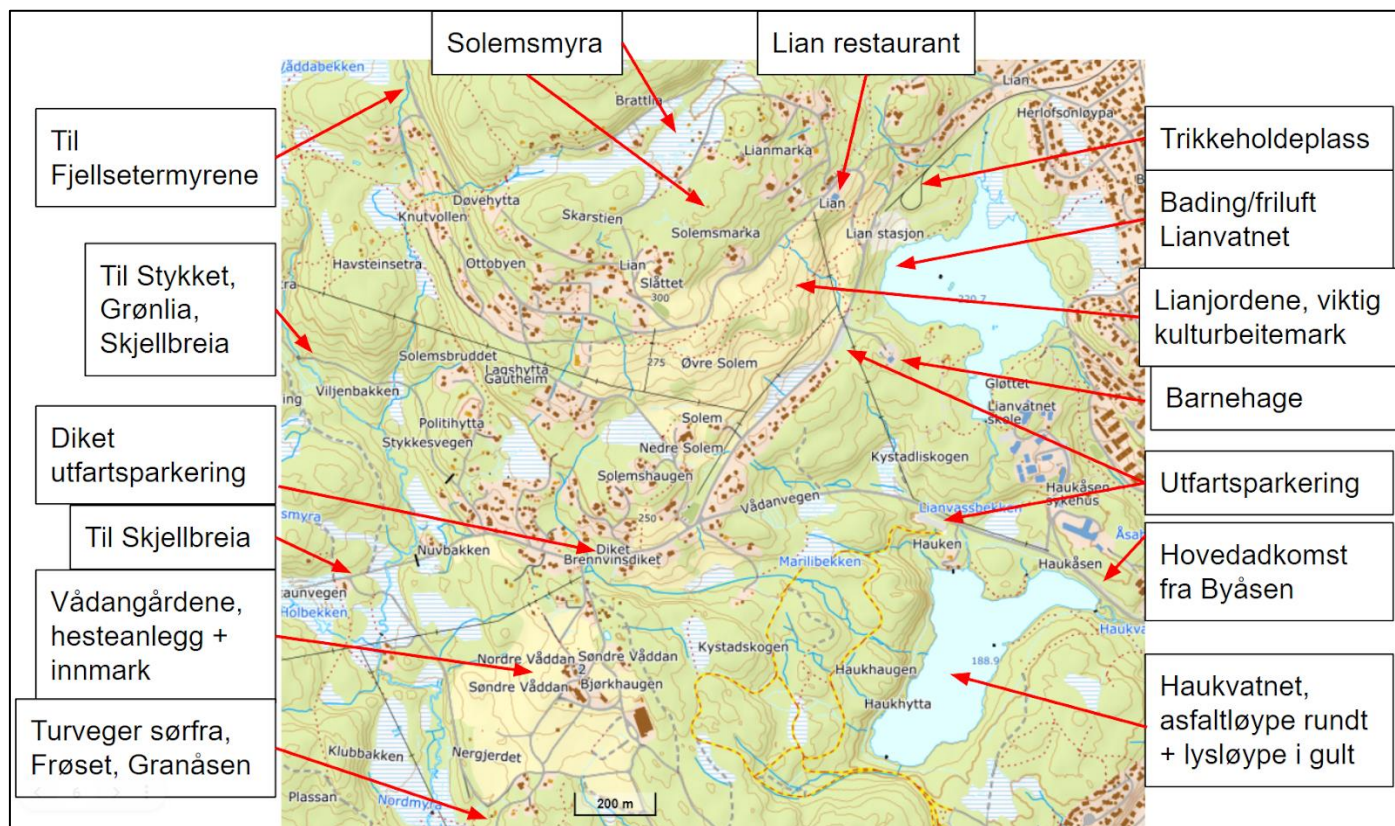
Kartet over viser Lianområdet i plan for friluftsliv og grønne områder. De ulike grønne bakgrunnsfargene er henholdsvis “nærsone” og “mellomsone” i marka. Området er attraktivt og viktig i friluftssammenheng. Både som destinasjon i seg selv med f.eks. bading i Lianvatnet og lysløype rundt Haukvatnet, og som utgangspunkt for turer lenger inn i marka. Reguleringsplan fra 2008 inneholder noen løypeforbindelser som ikke er opparbeidet og vist på dette kartet. Disse er også videreført i det nye planforslaget. Dette gjelder en øst-vest forbindelse midt i bildet fra Haukvatnet-løypa til utfartsparkering på Diket, og en øst-vest forbindelse lenger nord over Solemsmyra.

Totalt sett vektlegger plan for friluftsliv og grønne områder betydningen av markaområdene og især Bymarka, for hele Trondheims befolkning og regionen.

Konklusjon – overordnede planer og føringer

Samlet sett er planlegging av flere boliger på Lian i vesentlig strid med flere overordnede planer i Trondheim kommune. Dette gjelder både ut fra hensynet til marka, naturen og friluftslivet, og av hensyn til nullvekstmålet og samordnet areal- og transportplanlegging. Det er tydeliggjort i overordnede faglige temaplaner, og sikret i juridisk bindende arealdel av kommuneplanen.

Nærmere om planområdet



Størstedelen av planområdet med utvalgte anvisninger. Dette kartutsnittet viser omtrent 2x2 km.

Planområdet ligger vest på Byåsen og all adkomst til området skjer enten med trikken eller langs Vådanvegen. Det finnes også en veg parallelt med trikken, fra Ugla inn til Lian restaurant, men denne er privat, skiltet med gjennomkjøring forbudt og i dårlig stand.

Fra krysset Vådanvegen / Solemsvegen midt i bildet over, er det 1,5 kilometer ned til Odd Husbys veg på Byåsen, ca 2 km til Dalgård og noe mer til Stavset, hvor en finner de nærmeste dagligvareforretninger, skoler og andre tjenestetilbud. Mange boliger på Lian ligger imidlertid en del lenger unna krysset ved Solemsvegen, med en avstand på ytterligere 1-2 km for mange av dem.

Befolkning, skole og barnehage

Det bodde 463 personer i Lian grunnkrets i 2022. Grunnkretsen er nesten identisk med planområdet. Antallet har variert mellom 420 og 500 de siste 20 år. En kan tenke seg at flere regulerte boligtomter i 2008-planen ville medføre en økning etter 2008. Befolkningstallet har vært noe høyere i de senere åra, med 497 i 2018, men så sunket litt igjen. Det er vanskelig å se en klar trend.

Det er en barnehage i området, Lian naturbarnehage, samt at Haukåsen friluftsbarnhage ligger rett utenfor planområdet, nord for Haukvatnet. Barneskoleelevene på Lian går på Byåsen skole, mens ungdomsskoleelevene går på Ugla skole. Begge skolene har ledig skolekapasitet.

De fleste barna på Lian får skoleskyss på et eller annet grunnlag. Alle førsteklasingene får avstandsskyss med 2 km-grense. Noen av disse får taxi, andre kan gå til trikken og skysses derfra. Noen få større barn får også avstandsskyss med 4 km-grense. De fleste andre barna tar trikken med skyssgrunnlag farlig skoleveg.

Barn og unges lekeområder

Det er balløkke ved krysset Kristian Larsens veg / Lianvegen og en ved krysset Vådanvegen / Solemsvegen. Disse videreføres i ny plan. Området har ellers rikelig med friluftsområder med ulik grad av tilrettelegging.



Det er vakkert på Lian. Lianvatnet til venstre og Lianjordene til høyre.

Veg og trafikksikkerhet

Hele området har dårlig trafikksikkerhet for myke trafikanter. Det er ingen spesielle tiltak for myke trafikanter i det hele tatt. De fleste vegene har grusdekke, med unntak av deler av Vådanvegen og Solemsvegen.

Vådanvegen på strekningen Odd Husbys veg - Solemsvegen er anslått å ha en trafikkmengde på 1000 kjøretøy i døgnet i snitt (ÅDT) i vegdatabanken, 2021. Det finnes ikke data for de andre vegene. Noe av denne trafikken går nok til arbeidsplassene ved Haukvatnet (BUP m.m), resten vil dele seg tydelig i krysset ved Solemsvegen og videre inn i området. Her oppfattes det ikke veldig trafikkert etter kommunens erfaringer.

Det er generert en støysone rundt Vådanvegen i kommunens kartbase ut fra dette. Denne har begrenset utstrekning og vurderes ikke å være et problem ut fra grenseverdier for støy. I saksmaterialet til 2008-planen gir kommunen uttrykk for at standarden på vegene må anses tilstrekkelig, tatt i betraktning at det er i marka. For en voksen turgåer en sommerdag er det heller ingen sak å gå langs vegene i området. Men det er noe annet for mindre barn en mørk

vinterkveld med brøytekanter, ettersom alle trafikantgrupper må dele på vegbanen. Slik sett bør trafikksikkerhetssituasjonen anses utfordrende.

Fra 2008-planen er det slik at kun de største vegene i området er regulert som kjøreveger. De mindre vegene er regulert som turveg, for å understreke betydningen i at disse skal fungere som turveger for gående. Det er presisert i bestemmelsene at regulerte turveger fram til eiendommer også kan brukes til kjøring til eiendommene. For boligeiendommer innebærer dette også at de kan brøytes. Noen helt begrensede stikkveger som ender “blindt” hos et par hus er regulert som felles avkjørsel for disse husene.

Vann og avløp

Som nevnt var det tidligere ikke noe overordnet VA-system på Lian i det hele tatt, kun lokale løsninger for hvert hus. Dette var tidligere en stor utfordring. Et VA-nett ble gradvis utbygd på 80-tallet etter etableringen av Vaadan Vann og Avløp SA. Dette er et privat vann- og avløpslag som fortsatt drifter størstedelen av vann- og avløpsnettet i området. I tillegg er det to andre separate, private kloakkledninger, en i nordøst og en ved Solemsvegen.

Etter vedtak av 2008-planen og 100 nye regulerte boliger, var det et spørsmål om VA-kapasiteten i området kunne håndtere dette. Det ble da foretatt utbedringer i dialog med kommunen (kommunal arkivsak: 09/31765).



Avløpsnettet. Gul avløpsledning er tatt over av Trondheim kommune i 2017. Avløpsvannet ender i kommunens øvrige avløpsnett som ikke er avbildet her.

Ledningsinndeling vann, Våddan og Lian

Dato: 03.FEB.2021
Målestokk: 1:6000
Kartarbeid av: Adrian Stokdal Opheim, VVA SA

Innholdet i kartet er skjermet av sikkerhetshensyn

Vannledningsnett

Det private VA-anlegget får vann fra kommunens høydebasseng ved Herlofsonløypa. Og avløpsvannet sendes til slutt ut i kommunens system. Vannledningsnett består av en hovedledning på 110 mm, øvrige ledninger på 63 mm, samt stikkledninger. Dette er knapt og dekker kun forbruksvann, ikke brannsløkkevann. Nettet er sårbart, og ved eventuelt brudd på hovedledningen er det begrenset med forbikoblingsmuligheter, og dette vil uansett være med utilstrekkelig kapasitet. Ved problemer eller større lekkasjer kan det raskt få konsekvenser for abonnentene.

Vaadan Vann og Avløp har gjort en egen vurdering av de aktuelle eiendommene som skal vurderes på nytt i dette planarbeidet. De har konkludert med at det er løsbart med aktuelle tilkoblinger, og at kapasiteten er tilstrekkelig. Vann og avløp for hver eiendom som vurderes er nevnt i de konkrete vurderingene i *planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning*.

I og med at nettet har begrensede dimensjoner er det viktig at overvann ikke slipper inn på avløpsnett. Dette gjelder overalt, spesielt i lys av klimaendringer og mer nedbør, men det er ekstra utsatt i dette området. Det betyr at det ved byggetiltak må planlegges for håndteringen av overvann lokalt.

Det har vært utstrakt dialog med Vaadan Vann og Avløp i forbindelse med det nye planforslaget. Vaadan Vann og avløp etterlyser mer kommunalt engasjement, gjerne overtagelse av flere ledningsstrekk og etablering av supplerende ledninger som øker forsyningssikkerheten og

brannvannskapasiteten. Dette kommenteres nærmere under beskrivelse og begrunnelse for selve planforslaget.

Det nye planforslaget inneholder krav om etablering av slokkevannstanker for brannvann fordi det er helt nødvendig, les mer om dette under beskrivelse av selve planforslaget.

Landbruk

Det er aktivt landbruk på Vådangårdene. Det er ingen nye eiendommer som vurderes nært dyrkamarka. Se mer om dette under landbruk i overordnet kapittel om konsekvensutredning. Det er mye hestesportaktivitet rundt Vådan gård, dette gir en utfordring med hvordan man skal lede turtrafikk gjennom området. Se mer om dette i beskrivelsen av planforslaget, hvor regulert turveg er foreslått endret.

Naturverdier og kulturverdier

Det er betydelige naturverdier og kulturverdier i området, inkludert:

- Verdifulle naturtyper og mange artsregistreringer
- Kulturminner og spor i terrenget, som tjæremiler, kokegroper og gravhauger. Disse var avmerket med hensynssoner i 2008-planen og dette videreføres.
- Flere bygninger på Byantikvarens liste. En del av disse er avmerket i 2008-planen som *bygning som skal bevares* og hensynssone bevaring. Alle disse fra 2008-planen videreføres, se eget kapittel med vurdering av om nye bygninger skal reguleres til bevaring.

Se en nærmere redegjørelse for natur- og kulturverdier i overordnet kapittel om konsekvensutredning.

Grunnforhold

Hele planområdet ligger over marin grense. Bebyggelse i området ligger utenfor registrerte aktsomhets-/faresoner for skred. Det er ikke avdekket forhold som gjør det nødvendig å innrette planen på en spesiell måte ut fra grunnforhold. Se vedlagt ROS-analyse for mer informasjon.

Forurensning

Kommunen er kjent med ett tilfelle av nedgravd avfall fra tidligere tider på en boligeiendom i planområdet. Det kan også være flere tilfeller av dette, blant annet fordi det har vært mange hytter i området, og de hadde ingen særskilte renovasjonsløsninger "i gamle dager". Det er ellers ingen spesifikke registreringer av forurensning.

Renovasjon

Boligene i planområdet har ordinære renovasjondunker. Det er hytterrenovasjon på utfartsparkeringene. Dette videreføres og er spesifisert tillatt på utfartsparkering i reguleringsbestemmelsene.

PLANPROSESS

Tidligere vedtak i saken

På bakgrunn av at planen er opphevet for fem eiendommer skal Trondheim kommune vurdere deler av planen på nytt. I orienteringssak for bygningsrådet 14.05.19, sak 101/19, hvor kommunedirektøren orienterte om at planen var opphevet for enkelte eiendommer, ble følgende vedtak fattet:

Bygningsrådet tar saken til orientering.

FLERTALLSMERKNAD – V, Ap, MDG, KrF, SV, H:

Ved en eventuell reguleringsplan for området skal “den røde strek” ikke flyttes.

Spørsmålet om hvordan kommunen skulle gå frem for den nye planprosessen ble behandlet i bygningsrådet i kommunen i sak 91/20, den 09.06.20.

Der ble det fattet følgende vedtak:

Bygningsrådet vedtar at Trondheim kommune skal starte opp planprosess for hele planområdet i reguleringsplanen av 2008 for Lian og Kystadmarka. Formålet er å gjennomgå reguleringsstatus for eiendommer som ikke ble regulert til bolig i 2008, men som enten er blant de

- 15 eiendommene som ble ansett som til nedfalls i 2008,*
- 8 eiendommene som var regulert til hytte i 2008-planen eller 1985-planen*

Kommunedirektøren skal også vurdere om andre eiendommer som er eller har vært bebygde, men ikke regulert til bebyggelse tidligere, skal reguleres til bebyggelsesformål.

Eiendommer regulert til foreningshytter skal ikke inngå i vurderingen.

De eiendommer som etter gjennomgangen vurderes egnet til bebyggelse skal reguleres til bolig eller hytte.

I vurderingen av reguleringsformål skal det legges vekt på eiendommens plassering med tanke på friluftsinteresser og om eiendommen ligger ved vei. Bebyggelsens tilstand skal ikke tillegges vekt.

FLERTALLSMERKNAD – MDG, H, SV, Sp Ap, V:

Forslagsstiller påpeker at det er Bygningsrådets intensjon at det ikke skal etableres noen form for bygningsmasse på noen eiendommer som ikke hadde det før reguleringen i 1985.

Dette vedtaket har vært styrende for innretningen av dette planforslaget. Vedtaket medfører at hele planområdet er regulert på nytt, med ny vurdering av eiendommene som nevnt. En nærmere fortolkning av vedtaket og presisering av de aktuelle eiendommene følger lenger nede.

Planprogram

Det ble konkludert med at planarbeidet ville medføre krav til planprogram og konsekvensutredning, fordi det medfører regulering av boliger i strid med overordnet plan. Varsling av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogrammet ble sendt ut samtidig den 11.12.2020.

Det kom inn 66 merknader til varsel om oppstart og høring av planprogram, dette er omtalt nederst i planbeskrivelsen under medvirkning. Alle merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Planprogrammet skal redegjøre for planarbeidets bakgrunn, mål og premisser, hvordan prosessen skal gjennomføres og hvilke temaer som skal utredes. Planprogrammet ble fastsatt av bygningsrådet 11.05.21.

Fastsatt planprogram legger til grunn av hovedtrekkene i 2008-planen skal videreføres, utover de eiendommene som skal vurderes på nytt. Derfor er målene fra 2008-planen i stor grad videreført og formulert slik:

- *Området skal bevare karakteren som et gammelt, bynært hytteområde. Herunder et preg av å være nært marka, med små hus og ta hensyn til skog og vegetasjon.*
- *Planen skal ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.*
- *Tidligere formulert mål om at ytterligere utbygging skal hindres, må forventes justert ut fra hva som fremkommer gjennom planprosessen.*

Fastsatt planprogram angir at følgende temaer skal konsekvensutredes:

- Friluftsliv
- Naturmangfold
- Landskap
- Kulturminner
- Transportbehov og tilgjengelighet
- Landbruk

Planprogrammet angir også at det skal vurderes endringer i turveg forbi Vådan gård, og vurderes endringer i bestemmelsene om bygging på boligeiendommene. Dette er vurdert, se egne kapitler. Planprogrammet nevner at andre mindre endringer kan bli aktuelt, og det har blitt gjort. Se egne kapitler.

I tillegg til å fastsette planprogrammet inneholdt vedtaket et tilleggsforslag om at:

I arbeidet med reguleringsplanen skal det søkes unngått å regulere samme eiendom til flere formål.

Dette er vurdert i planarbeidet, se eget kapittel lenger nede.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Eiendommene som skal vurderes

Her vises hvilke eiendommer som skal vurderes, ut fra bygningsrådets vedtak. Kart ligger nederst i avsnittet.

Fra vedtaket:

De 15 eiendommene hvor bebyggelsen ble ansett som til nedfalls i 2008

Dette er eiendommene som både var registrert som bebygd og regulert for bebyggelse i 2008, men som da ble regulert til friluftsmål. Dette gjelder følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Adresse	Gnr/bnr	Adresse
108/28	Borghild Rottens veg 13	437/9	Lianvegen 168*
108/33	Borghild Rottens veg 11*	437/17	Lianvegen 188
108/34	Borghild Rottens veg 19*	437/25	Lianhaugen 25
108/70	Dikehaugen, ikke nummerert	437/42	Lianhaugen, ikke nummerert
109/44	Solemsvegen 1	437/44	Lianhaugen, ikke nummerert
109/125	Lianvegen 121	437/62	Lianvegen 9
110/19	Lianhaugen 32	437/66	Lianvegen 170*
110/82	Lianvegen 39*	*Planen opphevet av statsforvalteren for denne eiendommen	

Fra vedtaket:

De 8 eiendommene som var regulert til hytte i 2008-planen eller 1985-planen

Disse 8 gjelder to grupper på fire eiendommer hver. Med 1985-planen menes fire eiendommer som var regulert til bebyggelse (hytte) i tidligere plan av 1985, men ble regulert til friluftsområde i 2008. Forskjellen fra gruppa på 15 over, er at de var ubebygd. Totalt utgjør disse 15+4 alle eiendommene som tidligere har vært regulert til bebyggelse, men ikke er det i dag.

Disse fire ubebygde eiendommene, virker likevel å ha vært bebygd til utpå 90-tallet, selv om de ikke var registrert som det i planprosessen på 2000-tallet. Dette støttes av at de var regulert i 1985-planen som var en "frysplan" - altså kan det antas at man i denne planen mente eiendommene var i bruk som fritidsbolig. Dette gjelder følgende eiendommer:

Ubebygde eiendommer, omregulert fra hytte (1985) til friluftsområde (2008)		Kommentar
Gnr/bnr	Adresse	Tre av disse fire var bebygd i 1992 ut fra flyfoto dette året. På 109/136 ser det ut som bare bod/anneks sto igjen i 1992. Kommunen mener det kan legges til grunn at alle fire var bebygd etter 1985. På grunnlag av flyfoto og at de ble regulert i 1985 ut fra et plangrep om å regulere brukssituasjonen på tidspunktet.
108/95	Stykkervesen 8	
109/116	Kristian Larsens veg, unummerert	
109/136	Lianvegen 115	
110/31	Lianvegen, unummerert	

Videre gjelder det fire bebygde eiendommer som er regulert til hytte i planen av 2008:

Bebygde eiendommer, regulert som hytte (2008)	
Gnr/bnr	Adresse
108/3	Vådanvegen 124
108/99	Stykkervesen 6
109/33	Lianvegen 176
109/50	Lianvegen 178

Videre framkommer det av vedtaket i bygningsrådet:

Fra vedtaket: <i>Kommunedirektøren skal også vurdere om andre eiendommer som er eller har vært bebygd, men ikke regulert til bebyggelse tidligere, skal reguleres til bebyggelsesformål. (...)</i> <i>FLERTALLSMERKNAD – MDG, H, SV, Sp Ap, V:</i> <i>Forslagsstiller påpeker at det er Bygningsrådets intensjon at det ikke skal etableres noen form for bygningsmasse på noen eiendommer som ikke hadde det før reguleringen i 1985.</i>

I et område med mye aktivitet opp gjennom årene, er det krevende å ha fullstendig oversikt over eiendommer som “er eller har vært bebygd” i ulik grad og til ulike tidspunkt. På bakgrunn av flertallsmerknad legges det til grunn at dette er begrenset bakover i tid til 1985, tidspunktet for tidligere reguleringsplan.

Det legges videre til grunn at dette skal gjelde eiendommer som etter 1985 har vært bebygd og i bruk som en selvstendig enhet. Det vil si at for eksempel tilleggstomter med boder eller

lignende, faller utenfor. Det er i planarbeidet gjort en vurdering av hvilke eiendommer dette omfatter. I vurderingen er det gjort søk i kommunens arkiv, matrikkelen og brukt historiske flyfoto. Særlig flyfotoserie fra 1992 har vært nyttig for å kunne se eiendommer med bebyggelse dette året. Innspill til planen fra grunneiere har også vært vurdert i forbindelse med dette.

Eiendommer eiet av kommunen er holdt utenfor. Disse kommer vi tilbake til.

Kommunen mener at følgende 12 eiendommer i privat eie, i tillegg til de nevnt over, har vært bebygd etter 1985:

Gnr/bnr			Kommentar
437/4	437/45	437/41	Tre gamle markahytter i Johannes Lyngs veg som er bebygd og i bruk i dag. Har tidligere vært regulert til skogbruk og friluftsformål.
109/42			Ligger i Kristian Larsens veg. Et tvilstilfelle med hensyn til graden av bebyggelse. Det er konkludert med at den omfattes av bygningsrådets intensjon om å vurdere bebygde eiendommer på nytt. Nærmere om historikk og denne vurderingen kan leses i vurderinga for eiendommen i <i>planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning</i> .
109/76	109/144		To eiendommer i Skråstien, regulert til friområde i 1985. De var tydelig bebygd til utpå 90-tallet, ut fra flyfoto. 109/144 er fremdeles bebygd og må ha blitt rustet opp på et tidspunkt.
104/113	104/150		To eiendommer langs Marilibekken, bebygd og i bruk fremdeles til fritidsbolig. Regulert til skogbruk i 1985 og offentlig friområde i 2008.
104/62	104/75	104/219	Området nord for Vådanvegen mot Lianvatnet. To av disse var bebygd til utpå 90-tallet ut fra flyfoto. 104/62 ser på flyfoto ut til å være ute av bruk alt i 1982, men det sto fremdeles en forfallen hytte der under en kartlegging i 2003. Eiendommen tas med under tvil. Hele området regulert til friområde både i 1985 og 2008.
104/221			Samme område som over. Denne er bebygd og i bruk fortsatt i dag.

Samlet sett medfører dette 35 eiendommer som skal vurderes på nytt i planarbeidet, oppsummert slik:

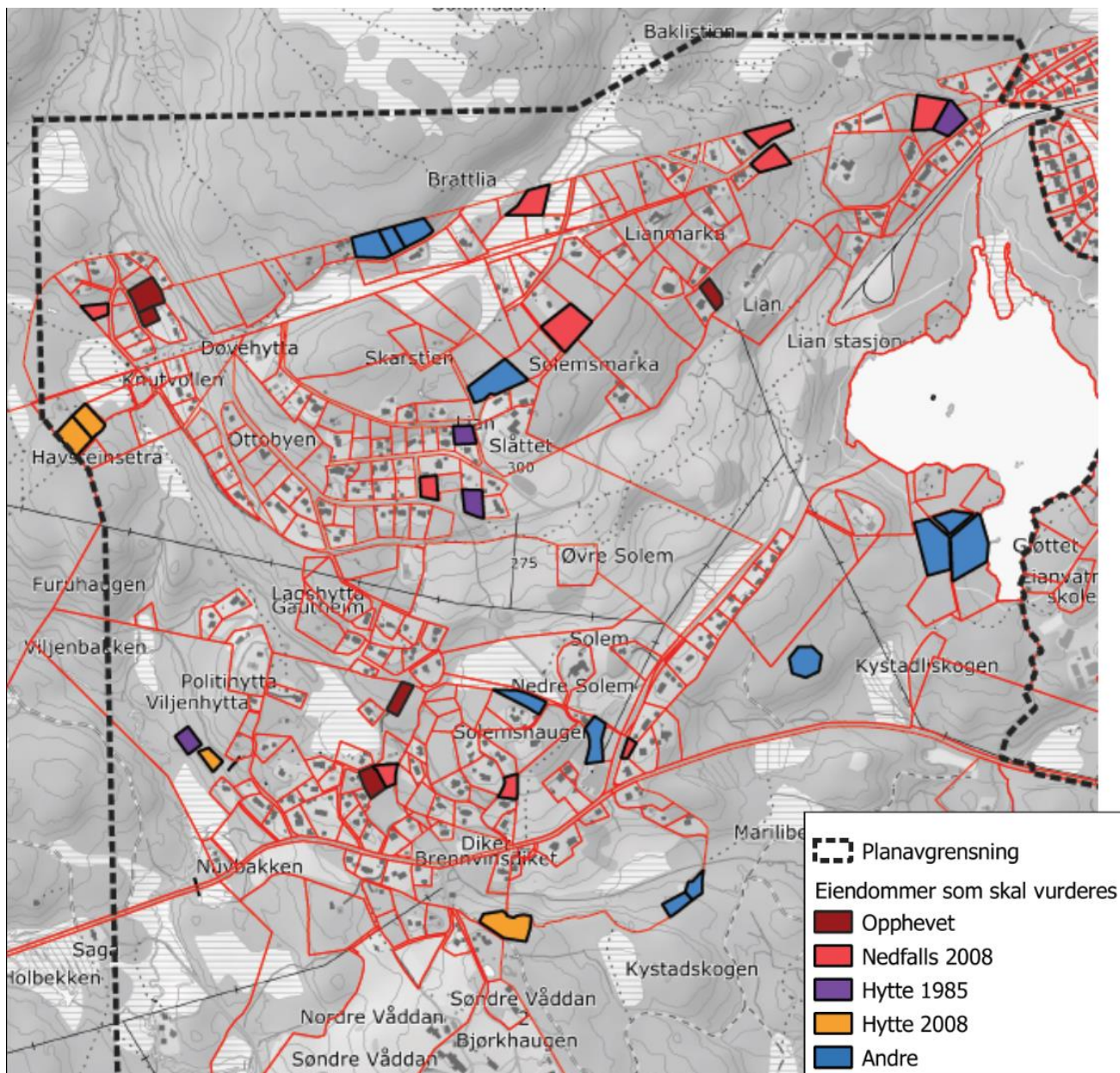
Kategori	Kommentar
15 hytter "til nedfalls" forut for 2008-planen	Alle er ikke bebygd lenger nå, men de var bebygd på 2000-tallet. Reguleringsplanen er opphevet for 5 av disse.
4 hyttetomter fra 1985-planen,	Ubebygd på 2000-tallet i motsetning til over, men var bebygd etter 1985.
4 hyttetomter i 2008-planen	Er regulert, bebygd og i bruk som hytter i dag
12 andre bebygde eiendommer	Øvrige som ikke tidligere har vært regulert, men som har vært bebygd etter 1985.

For å oppsummere på en enkel måte, så kan det legges til grunn at alle disse har vært bebygd etter 1985, tidspunktet for den første reguleringsplanen. Dette skiller dem fra øvrige, gjenværende eiendommer i området uten bebyggelsesformål. Dette skillet utdypes nærmere lenger nede.

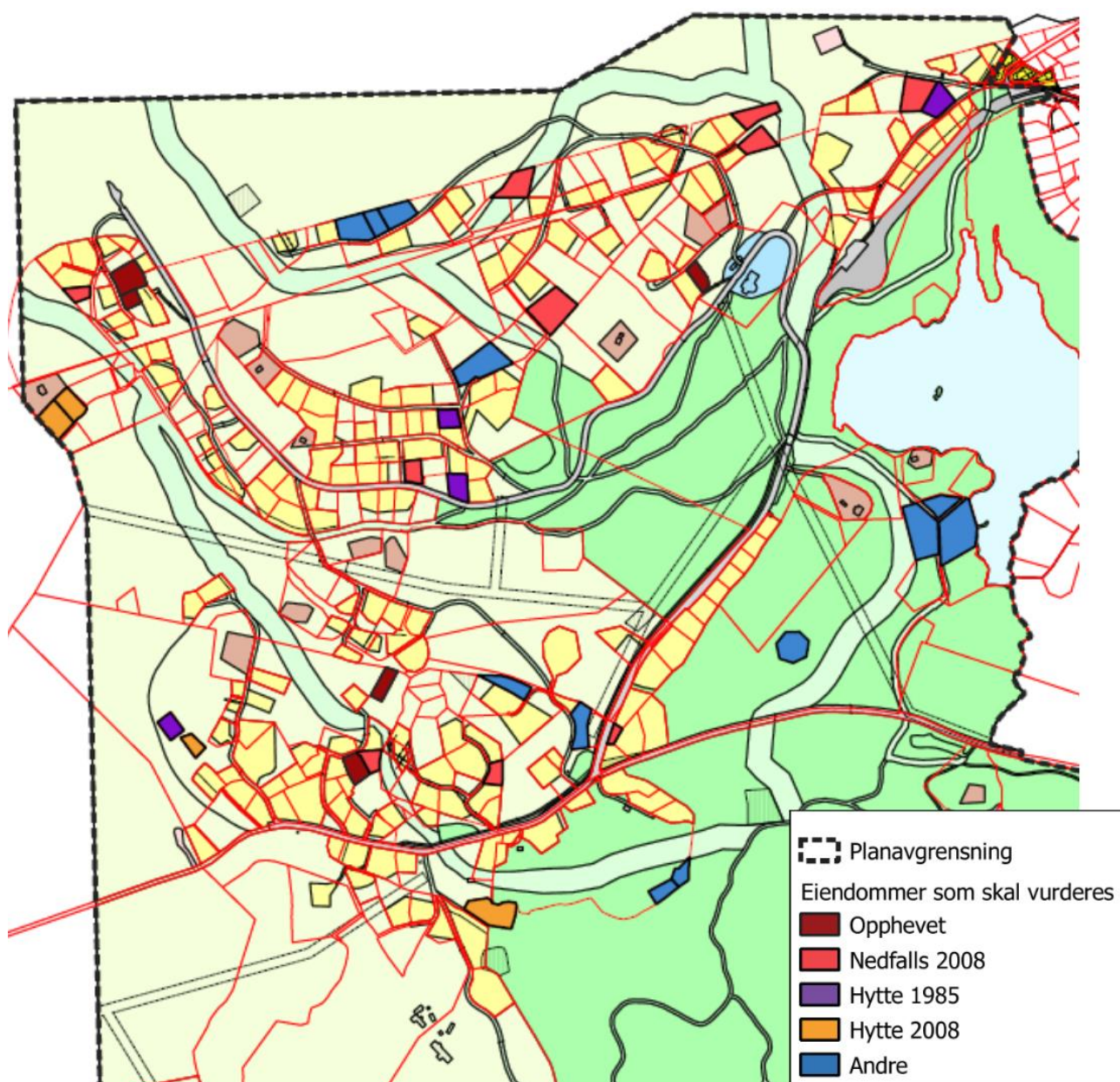
I planprogrammet til planen her, var ytterligere to eiendommer markert på kart om at de skulle undersøkes nærmere, altså om de kanskje var bebygd etter 1985. Kommunen har konkludert med at det var de ikke. Dette gjelder 109/34 og 109/101. Disse og andre eiendommer som ikke vurderes nærmere er oppsummert i vedlegg nederst i dokumentet.

Den politiske bestillingen ved inngangen til planprosessen er at disse 35 eiendommene skal vurderes på nytt. Dette grepet vil settes inn i en større sammenheng nedenfor.

Disse 35 eiendommene vist på kart:



Kartet viser de 35 eiendommene som skal vurderes på nytt. Røde streker er eiendomsgrenser.



Kartet viser de samme 35 eiendommene. Bakgrunnen viser gjeldende reguleringsplan fra 2008.

Eiendommene i området samlet

Ut fra de eiendommene som bygningsrådet har vedtatt å vurdere på nytt, kan man dele inn eiendommene i området på følgende måte. Figuren under omfatter alle gårds- og bruksnummer helt eller delvis innenfor planområdet:

2008-planen	Antall	Vedtak om å vurdere på nytt:	Antall
Næring	1	Tidligere regulerte eiendommer, registrert som bebygd i 2008, men "til nedfalls".	15
Foreningshytte	15	Tidligere regulerte eiendommer, hyttetomter fra 1985-planen.	4
Bolig	195	Hytter fra 2008-planen (de 4 til venstre)	
Hytte	4	Andre eiendommer (ikke regulert) som er bebygd eller har vært bebygd etter 1985.	12
		Eiendommer som ikke vurderes nærmere	
		Eiendommer som kunne ha vært en byggetomt, men som aldri har vært regulert og heller ikke bebygd eller i bruk etter 1985. Alle i privat eie	40
		Rest- og tilleggsareal, større skog- og utmarksparseller, ikke eiet av kommunen	19
		Alt areal eiet av kommunen (unntatt 2 foreningshytter)	70

Alle eiendommer
i planområdet,
totalt 375 stk.

Det er 215 eiendommer med byggeformål i 2008-planen, hvor 4 av disse og 31 nye skal vurderes på nytt (de 35 som er markert med brunt, rødt, lilla, oransje og blått på kartet over).

Av øvrige eiendommer i planområdet er det 40 i privat eie som ser ut til å ha blitt fradelte som en byggetomt ut fra sin størrelse og utforming. Flere av disse har synlige bygninger på flyfoto fra 1960-tallet.

Utover dette er det 19 andre eiendommer som enten er små arealer med veg og annet åpenbart restareal, eller større eiendommer med skog/landbruk, 17 i privat eie. Det er noen større skogsparseller i Kystadmarka, tilgrensende utmarksarealer i ytterkant av planområdet ned mot Granåsen / Nilsbyen, samt landbruksareal tilhørende Vådangårdene.

2 eiendommer fra Haukåsen-anlegget delvis inne i planområdet, med skog/restareal, er eiet av Trøndelag fylkeskommune og St. Olavs hospital.

I tillegg er alt areal eiet av Trondheim kommune sortert i egen bolk, unntatt to foreningshytter som er listet opp under foreningshytter. Kommunen eier alt mulig slags areal i området. Dette kommer fra den opprinnelige Bymarka-eiendommen, Gråkallbanens tidligere eiendommer, samt større og mindre erverv over mange år for tilrettelegging for friluftsliv og annet. Inkludert utkjøp av eiendommer som ellers kunne ha vært private byggetomter, og noen har også vært bygd på tidligere. Kommunens arealer er mye skog, utmark og skiløyper, veg- og banegrunn, samt arealer innimellom bebyggelsen. Kommunen eier ikke areal regulert til bebyggelse utover

to foreningshytter. Det legges til grunn at areal eiet av kommunen ikke skal vurderes nærmere for bebyggelse i denne planen.

Hovedgrep i planen

Med bakgrunn i kapitlene så langt, kan det nå gis en oppsummering og komme til hovedgrepene i planen.

2008-planen hadde en klar og tydelig målsetting om at ytterligere utbygging av området skulle hindres. Eiendommer som var mer eller mindre vedlikeholdt og i bruk (flere ulovlig) ble inkludert i planen og fikk boligstatus. Utover dette ble det satt en strek for ny bebyggelse. Det prinsipielle grepet var derfor at eiendommer som var mer eller mindre ute av bruk, ikke ble regulert til bebyggelse. Enten de var ubebygd eller “til nedfalls”.

Det nye planforslaget viderefører de samme hovedintensjonene som i 2008-planen. For eiendommer som aldri har vært bebygd, eller ikke har vært bebygd eller i aktiv bruk på lang tid (før 1985), settes det strek og de reguleres ikke til bebyggelse. Dette begrunnes nærmere lenger nede. Noen eiendommer vurderes grundigere enn i tidligere plan og særskilt opp mot alle andre som fikk boligstatus i 2008.

Bygningsrådet i kommunen har fattet en politisk beslutning om at grupper som vurderes særskilt på nytt skal være bredere. Den skal omfatte alle eiendommer som har vært regulert og/eller bebygd etter den første reguleringsplanen. Virkningen av dette er at de eiendommene som i “nyere tid” (etter 1985), kan ha vært mer eller mindre bebygd og i bruk, skal vurderes. Til forskjell fra i 2008-planen gjelder det denne gangen alle som var “til nedfalls”. Det gjelder også andre som i 2008-planen ble utelukket fordi de etter 1985 enten var regulert, men ikke bebygd, eller bebygd, men ikke regulert.

Begrunnelse for å sette strek

Det er klart og tydelig ut fra en rekke overordnede vedtak, planer og strategier, at lokalisering av flere boliger på Lian er i vesentlig strid med Trondheim kommunes arealpolitikk. Herunder nullvekstmålet og marka med natur- og friluftsinnteresser. Det vises til kapittelet om overordnede føringer over.

Lokalisering av boliger ligger i kjernen av byutvikling og arealpolitikk. Det har gjennomgripende betydning for den lokale samfunnsutviklingen. Det berører spørsmål som hvilke områder og kvaliteter vi skal ta vare på i byen og hvilke som bør forandres. Det har betydning for hvor miljøvennlig vi reiser, om ungene kan gå trafikksikkert til skolen eller om det må bekostes skoleskyss, om hvor lange strekk med veg, vann og avløp som må driftes. Derfor ligger slike avgjørelser til bystyrets skjønn.

Slike avgjørelser innebærer avveining av mange hensyn. Endringer i samfunnet eller i hvordan kommunen prioriterer, kan endre arealpolitikken over tid. Dette kan også føre til at eiendommer ikke lenger kan bebygges. Utgangspunktet i norsk rett er at grunneiere må tåle redusert

handlefrihet¹. På bakgrunn av en lovbestemt planprosess og innenfor rammen av enkelte forvaltningsrettslige skranker, velger planmyndigheten arealformål etter et fritt skjønn.

Kommunedirektøren vurderer at det er sterke overordnede hensyn som taler for at det fortsatt er riktig å være restriktiv til boligbygging i dette området. I gjeldende overordnet arealplan (KPA) gis det ikke åpning for ny bebyggelse. Byen vokser, men Bymarka gjør det ikke. Hensynet til klima (transportbehov) og nedbygging av natur er blitt viktigere de senere år og i nytt forslag til KPA er de strenge restriksjonene til arealbruk foreslått videreført. På dette grunnlaget ønsker planmyndigheten å sette en strek for ny bebyggelse. For eiendommer som aldri har vært bebyggt, eller ikke har vært bebyggt eller i aktiv bruk på lang tid (før 1985), vurderes det som tilstrekkelig å ta en prinsipiell avgjørelse om at disse ikke tillates bebyggt. Disse eiendommene blir dermed behandlet som alle andre gamle, fradelte tomter i markaområdene ellers.

Innenfor planområdet gjelder dette for 40 eiendommer. Disse kunne ha vært en byggetomt ut fra sin størrelse og utforming, men har ikke vært bebyggt eller i aktiv bruk etter 1985, som en selvstendig eiendom. De har aldri vært regulert til bebyggelsesformål. Disse 40 eiendommene er kort beskrevet i tabell i vedlegg nederst i dokumentet. Ut fra flyfoto, gjennomgang av kommunens arkiver og annen tilgjengelig informasjon har vi konkludert med at de fleste av eiendommene aldri har vært bebyggt, og at enkelte i praksis har fungert som tilleggseiendommer med bod, garasje eller hage for andre nærliggende eiendommer. Noen av dem har vært bebyggt tidligere, før 1985. Det er svært få som i praksis fremstår som vanskelige grensetilfeller opp mot den "streken" som er satt. Det skal dog sies at et historisk flyfoto som viser en overgrodd eiendom, ikke kan utelukke forfalne mindre bygninger under trekronene. På den annen side vil en slik eiendom neppe kunne sies å være i aktiv bruk, dersom det på tidspunktet verken var synlige bygg, eller åpne soner rundt mulige bygninger. Det er gjort undersøkelser så langt som mulig for å plassere disse 40 eiendommene i denne kategorien. Det vises til gjennomgang i tabell i vedlegg nederst i dokumentet.

Hovedgrepet for disse 40 eiendommene er at de ikke reguleres til bebyggelse. Det avgjørende for planmyndigheten er at de har en for konfliktfylt beliggenhet for omregulering fra dagens arealformål til bebyggelsesformål, og de er heller ikke i en posisjon hvor det anses nødvendig å vurdere dem nærmere med hensyn til usaklig forskjellsbehandling ut fra historikken på Lian. Når det gjelder det faktiske valget av arealformål for disse eiendommene, så er det for de fleste foreslått å videreføre arealformål i 2008-planen som er *spesialområde - friluftsområde på land* på mange av disse arealene. Dette formålet finnes ikke lenger i dagens lovverk, og vi foreslår friluftsmål som er en underkategori av LNF i loven: Landbruk, Natur og Friluftsliv. Dette er kategorien som oftest benyttes for blant annet markaområder, og er vurdert å være den nærmeste aktuelle kategorien i dag. Dette indikerer at skogen og markapreget skal tas vare på (det er dog ikke forbud mot hogst) og formålet åpner ikke for like stor grad av tilrettelegging som f. eks friområde (under hovedkategori grønnstruktur). Valget av friluftsmål innen LNF-kategorien synliggjør at friluftsliv og bruk av marka anses som viktigere enn landbruk og natur på områdene det gjelder.

¹ Se mer i regjeringens reguleringsplanveileder, om [erstatning og innløsning](#)

Planen foreslår arealformål offentlig friområde på arealene nærmest Lianvatnet og Haukvatnet, samt landbruk for områder som har aktiv landbruksdrift. Noen av de 40 eiendommene ligger i slike områder og er da regulert i tråd med området rundt. Se nærmere forklaring av de “grønne formålene” i plankartet lenger nede.

Eiendommer som er vurdert på nytt

Vi har nå slått fast at det viktigste hovedgrepet i planen er å fortsatt sette strek for ny bebyggelse generelt. Det er videre vist at 35 eiendommer skal vurderes på nytt uavhengig av dette, og hvilke eiendommer dette gjelder. For disse eiendommene blir utgangspunktet at de skal reguleres til bolig eller hytte så langt de er egnet. Dette må ses i lys av alle andre bebygde eiendommer som ble regulert til bolig i 2008. Det følger av vedtaket i bygningsrådet til planarbeidet at:

De eiendommer som etter gjennomgangen vurderes egnet til bebyggelse skal reguleres til bolig eller hytte.

I vurderingen av reguleringsformål skal det legges vekt på eiendommens plassering med tanke på friluftsinnteresser og om eiendommen ligger ved vei. Bebyggelsens tilstand skal ikke tillegges vekt.

Konklusjonen for den enkelte eiendom her vil bero på en konkret totalvurdering. Hvilke eiendommer som anses “egnet” er et spørsmål som inneholder planfaglige vurderinger og politisk skjønnsutøvelse, i likhet med alle andre reguleringsplaner. Kartet over de 35 eiendommene som skal vurderes (på side 27), viser at de har svært ulik beliggenhet og ligger spredt i hele området. Dette fører til at hensyn som gjør seg gjeldende og temaer som vektlegges kan variere stort.

Eiendommene i denne gruppa er vurdert ut fra planfaglige kriterier. For de nye vurderingene har det ikke hatt betydning hvordan historikken til hver enkelt har vært. Verken med hensyn til bebyggelse eller ulovlig bygging, bruk eller reguleringsstatus. Den konkrete vurderingen for hver eiendom, inkludert konsekvensutredning, finnes i dokumentet *planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning*. Kapittelet under beskriver hvordan tematikken og vektingen i konsekvensutredningen er gjort overordnet sett.

Om konsekvensutredningen

Planforslaget er underlagt krav om konsekvensutredning, fordi det innebærer regulering av nye arealer til bolig/fritidsbolig, som ikke er i tråd med overordnet plan². Det er nye boliger/fritidsboliger som er omfattet av utredningskravet. Planens regulering av stier/løyper er vurdert å ikke omfattes av krav til konsekvensutredning. Se mer om stier og løyper i eget kapittel.

Etter KU-forskriftens § 17 skal konsekvensutredningens innhold og omfang tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som tas. Utredningen skal være i tråd med det fastsatte planprogrammet. For denne planen fastslår planprogrammet at

² Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b, vedlegg I nr 25 og 30

temaene som skal utredes er friluftsliv, naturmangfold, landskap, kulturminner, transportbehov og tilgjengelighet, samt landbruk.

Planforslaget er en endring av gjeldende reguleringsplan hvor store trekk videreføres uten endringer av betydning. Det er 215 eiendommer regulert til bebyggelse i dag, som videreføres. 4 av disse (hytter) og 31 nye utredes for bebyggelse. Flere ligger i tilknytning til veg og annen bebyggelse. Dette innebærer at vi ikke har vurdert det som nødvendig med en omfattende utredning med større kartlegginger, som ofte vil være aktuelt dersom urørte områder skal utredes.

Planområdet vil, overordnet sett, fortsatt bestå av hus og husklynger langs adkomstveger i randsonen til Bymarka. Samtidig må verdier i området belyses og vurderes. Det er vurdert som tilstrekkelig at datagrunnlaget for konsekvensutredningen består i gjennomgang av eksisterende databaser, samt kartbruk, foto og egenobservasjoner ved befarung. Vi har vært på befarung i september 2021 og besøkt alle eiendommene som er vurdert.

Konsekvensutredningen er lagt opp slik at hvert tema er gjennomgått for hver eiendom enkeltvis. Noen steder er flere eiendommer vurdert samlet der beliggenhet og forholdene ellers er tilnærmet like. Dette er gjort sammen med en øvrig beskrivelse og vurdering som omtaler mer enn temaene som konsekvensutredes, men er en naturlig del av planbeskrivelsen. Dette for at det samlede planmaterialet bare skal gå gjennom hver enkelt eiendom én gang.

Metode

I konsekvensutredningen er det benyttet prinsipper som bl.a. vist i Statens Vegvesen håndbok V712:2018 *Konsekvensanalyser og metodikk for ikke-prissatte konsekvenser*. Det vil si at man beskriver **verdier** i området, og vurderer tiltakets **påvirkning**. En samlet vurdering av verdier og påvirkning gir grunnlag for vurdering av konsekvens. Konsekvensen kan være positiv, negativ eller ubetydelig. Vi har ordlagt oss slik at konsekvensene beskrives i fire grader. En konsekvens vil enten være:

1. ubetydelig
2. svak/begrenset/moderat negativ
3. negativ
4. sterk/ i stor grad negativ

Konsekvensutredningen er en kvalitativ beskrivelse og vurdering. Både verdier, påvirkning, og samlet konsekvens er vurdert ut fra et faglig skjønn. Det er ikke konkrete terskler eller tallfesting av parametre i utredningen. Byplankontoret vurderer at metoden er egnet til sitt formål, som er å beskrive og tydeliggjøre konsekvenser ved vurderte/foreslåtte tiltak.

Det er svakheter ved metoden som er valgt. Fordi hver eiendom vurderes enkeltvis, er det krevende å belyse sumvirkninger i konsekvensutredningen. Det vurderes 35 eiendommer mellom over 200 andre som er bebyggt fra før. Da blir det en bit for bit-vurdering av et større område. Selv om regulering av flere boliger i dette området strider mot overordnet planverk, blir det en skjønnsmessig vurdering om det planfaglig sett kan være akseptabelt med ytterligere 10, 20 eller 30 boliger. Det kommer bl.a. an på hvordan de ligger. Etter byplankontorets syn må den

mest egnede framgangsmåten være å vurdere hver eiendom for seg helt konkret, og samtidig tenke på helheten i planforslaget.

Null-alternativet

Beskrivelse av konsekvenser må sees i forhold til hva som ville være tilfelle dersom tiltaket ikke gjennomføres. I denne saken skal eiendommer vurderes regulert til bebyggelse. Vurderingene vil stå mellom en slik regulering, eller null-alternativet som innebærer at reguleringsplanen ikke endres. Da vil gjeldende reguleringsformål videreføres. Dette vil i de fleste tilfeller bety at eiendommene vil videreføres som friluftsområde eller friområde, altså ikke til bebyggelse.

Her er det likevel noen unntak. For eiendommer som allerede er bebygd, vil null-alternativet innebære at dagens situasjon fortsetter med bebyggelse på eiendommen. Dette får betydning for omfanget av vurderte konsekvenser, da man i slike tilfeller sammenligner alternativer hvor begge innebærer bebyggelse. Dette fremgår konkret i hvert tilfelle.

Tema for konsekvensutredningen

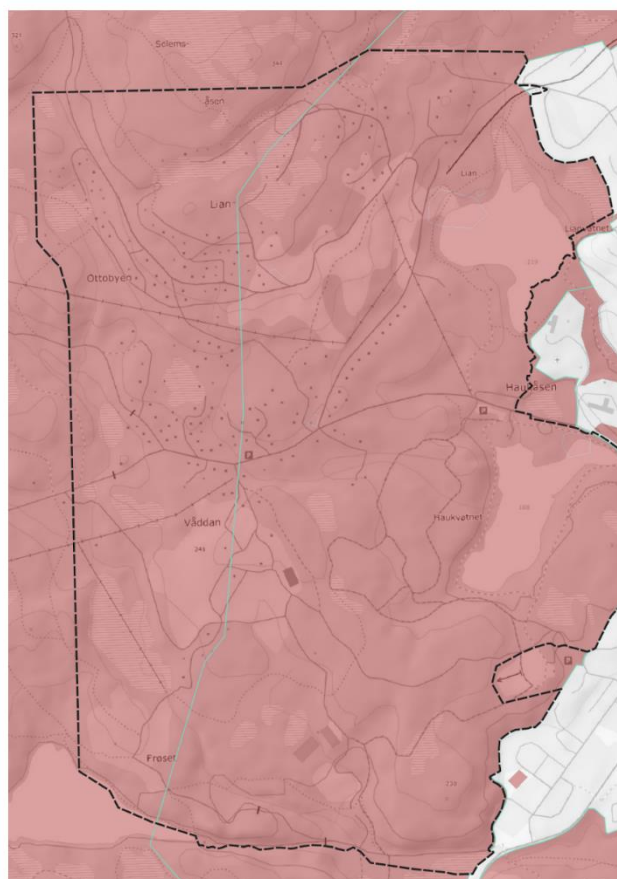
Dette avsnittet gjennomgår temaene som konsekvensutredes, overordnet kunnskapsstatus, hvilke kilder som er benyttet og beskriver hvilke forhold som er vektlagt når hver enkelt eiendom vurderes. Temaene som skal utredes ble bestemt i planprogrammet. Temaene er orientert mot konfliktene og interessemotsetningene som gjør seg gjeldende i saken. Dette betyr at det i hovedsak er *negative* konsekvenser som vurderes, med hensyn til hvordan byggeformål påvirker natur, friluftsliv også videre. Det vil også kunne være *positive* konsekvenser som ikke fremkommer i utredningen. For eksempel virkninger orientert mot befolkningssammensetning eller annet.

Friluftsliv

Hele området er innenfor markagrensa i Trondheim. I Miljødirektoratets kartlagte friluftsområder er Bymarka beskrevet slik: *Bymarka er Trondheims-regionens mest populære utfartsområde. Bymarka ligger vest for Trondheim, har et variert turterreng fra tett skog til vakre myrområder og et ypperlig terreng for turgåere hele året.*

Markaområdene er delt inn i nærsone nærmest byen, mellomsonen og kjernesone. Alle sonene har verdien **“Svært viktig friluftsområde”** i Miljødirektoratets kartlegging. Lianområdet ligger i nær- og mellomsonen.

Bilde til høyre: Kartlagte friluftsområder i Naturbase fra Miljødirektoratet. Tynn grønn linje viser grense mellom nærsone og mellomsonen i marka.



Lianområdet er et mye brukt startpunkt for turer innover i marka for hele byens befolkning. Trikken som går fra Trondheim sentrum til Lian er mye brukt, det samme er parkeringsplassen "Diket". Lian er et godt utgangspunkt for å ta seg videre inn i marka til for eksempel speiderplassen Stykket, serveringshytta Grønlia og innsjøen Skjelbreia, blant annet. Lian er videre en friluftsddestinasjon i seg selv, med flotte områder blant annet rundt Lianvatnet. I hele området og særlig rundt Haukvatnet og Lianvatnet er det også mye brukte turstier som er viktig nærnatur for store befolkningskonsentrasjoner på Byåsen.

Det generelle utgangspunktet for Trondheim kommune, er at marka og andre friluftsområder kategorisert som "svært viktig", verdsettes høyt. Her skal hensynet til friluftslivet ha forrang foran andre hensyn. Dette kommer blant annet til uttrykk i bestemmelse i kommuneplanens arealdel § 40.1 om marka, hvor hele Lianområdet er innenfor:

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Med dette utgangspunktet vil det være krevende å regulere nye eiendommer til bebyggelse i Lianplanen. Etter den politiske bestillingen av nytt planarbeid er det behov for å fravike vedtatte arealformål i overordnet plan i planarbeidet. Hvis alle vurderte arealer skal anses "svært viktig" for friluftslivet blir det vanskelig å få frem forskjellene mellom dem. De kartlagte og verdisatte friluftsområder for Bymarka følger markagrensen og de er overordnet. Lokalt på Lian vil det være ulik grad av friluftshensyn for ulike delområder eller eiendommer. Det vil være nødvendig å synliggjøre forskjeller og graden av konflikt med friluftshensyn mellom ulike eiendommer som vurderes i planen.

Under friluftsliv i utredningen er det lagt vekt på om omgivelsene rundt er mye brukt og/eller egnet til friluftsliv. Mange steder gjelder det stier/turveger/skiløyper videre ut i marka. Påvirkning av tiltaket er vurdert ut fra sannsynlige ulemper som at det kan gi privatisering eller på annen måte være påtrengende eller fortrenge friluftsliv som skal prioriteres høyt i dette området.

Det har i liten grad vært databaseregistreringer som berører de konkrete eiendommene som har vært vurdert, utover at hele planområdet er "svært viktig friluftsområde". Det er lagt vekt på eksisterende og planlagte løyper/stier/turveger og gjort konkrete vurderinger i hvert tilfelle.

I de samlede vurderingene er konsekvensen for friluftsliv tillagt mye vekt. Som nevnt over er Lian generelt et viktig og verdifullt friluftsområde med mange kvaliteter og mye bruk. Vurderingen av friluftsliv har derfor hatt stor betydning for de samlede konklusjonene.

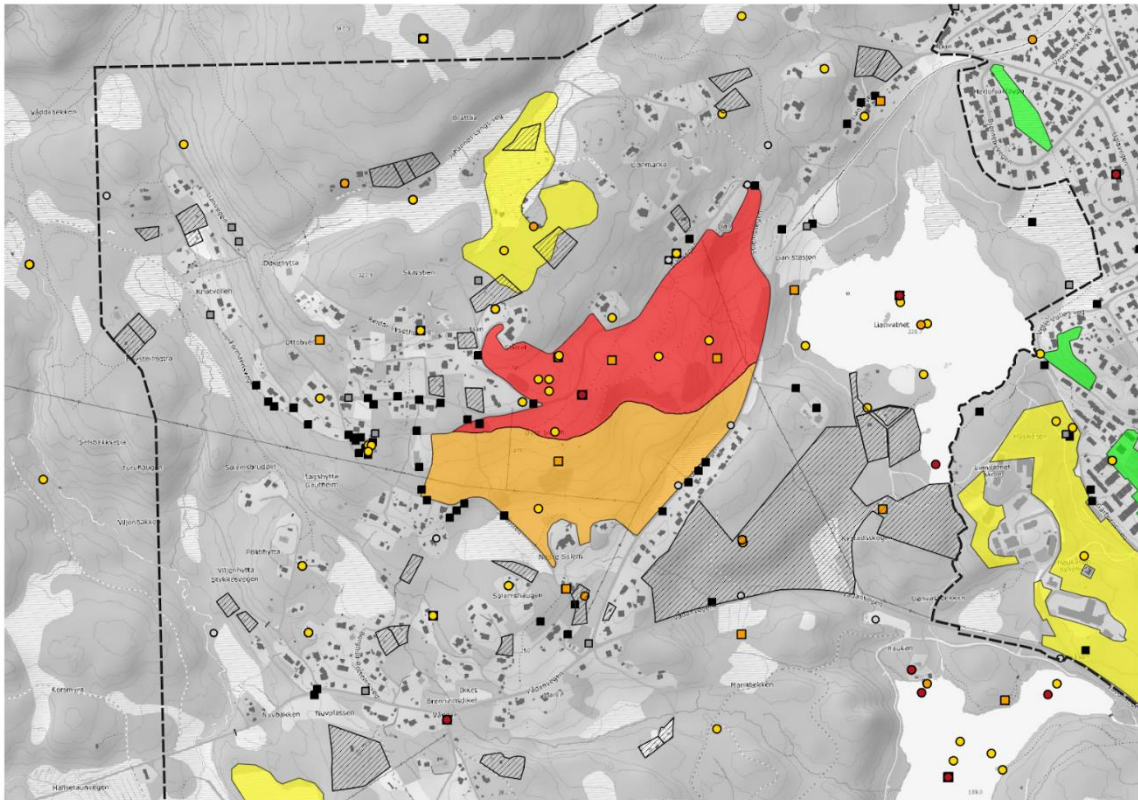
Naturmangfold

I konsekvensutredningen av naturmangfold arealene sjekket opp mot følgende kilder:

- Trondheim kommunes viltkart
- Trondheim kommunes naturtypekart
- Naturtyper fra Naturbasen, Miljødirektoratet
- Rødlistede arter, Artsdatabanken

- Miljøregistrering i skog, NIBIO
- Skogbonitet og arealinformasjon myr, NIBIO

Planområdet som helhet er stort og mangfoldig og med et stort antall registreringer av naturmangfold. Det har i begrenset grad vært registreringer på selve eiendommene som er vurdert i saken, når det gjelder prioriterte naturtyper og rødlistearter. Der dette likevel er tilfellet, som for Solemsmyra, er dette tillagt vekt.



Kartet viser registreringer fra Artsdatabanken med prikker, og registrerte naturtyper på de fargede flatene. Gul flate øverst er Solemsmyra, naturtype kategori C-svært viktig lokalt. Oransje og rød flate midt i bildet er Lianjordene, i to deler som er kategorisert som hhv. naturtype A (svært viktig nasjonalt) og B (viktig regionalt). Nye eiendommer vurdert i konsekvensutredningen er her vist med svart skravur.

Lianjordene er svært viktig i området med et stort spekter av naturmangfold. Det er ikke oppe til vurdering bebyggelse på disse arealene. I [Naturbase](#) er det følgende verdibegrunnelse for delen av Lianjordene med verdi A:

Arealet har fått Verdi A som naturbeitemark og slåtteeeng i gammel kulturlandskap pga den store artsrikdommen, forekomst av sjeldne, karakteristiske arter, størrelsen og god hevd. Den er en av de siste intakte naturbeitemarkene i Trondheim.

Det er mange observasjoner av sårbare og truede fuglearter i området generelt. I tilfeller med nytt utbyggingsareal inntil eksisterende hus, har det vært lagt til grunn at dette ikke påvirker fuglelivet i stor grad. Fuglearten vipe, som er kritisk truet, har hekket på Vådan gård i senere år. Dette er etter hva vi kjenner til knytta til dyrka marka der, som har god avstand til nye eiendommer til bebyggelse i planforslaget. Det er også flere fremmede arter i området (svarte

prikker i kartet over). Aktuelle registreringer er drøftet konkret i gjennomgangen av hver eiendom.

Arealinformasjon om skog og myr har vært relevant nesten alle steder. Skogen og myra er en forutsetning for naturmangfoldet i marka og for kvalitetene området skal ha som bymark. Dette har videre et viktig klimaperspektiv, idet myra binder mye CO₂. Også skogen binder karbon. Arealinformasjon fra Nibios kartgrunnlag er drøftet rundt hver enkelteiendom i gjennomgangen. Det er lagt mye vekt på å unngå å berøre myr. Det er også lagt vekt på å unngå større omdisponering av skog. Særlig der omdisponering til byggeformål medfører behov for ny adkomst, og slik større terrenginngrep og omdisponering av skog, har dette vært tillagt vekt.

Landskap

Det er ikke spesifikke registreringer i databaser for verdifullt landskap på Lian. I Naturbase sin grove hovedinndeling av landskapstyper er størsteparten av området beskrevet som *småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen*. Det viktigste i konsekvensutredningen her har vært konkrete og lokale vurderinger av hvordan eventuelle omreguleringer vil påvirke opplevelsen av landskapet med vekt på at det er ønskelig å beholde mest mulig preg av opprinnelig vegetasjon, skog og mark. Dette ettersom det er en del av Bymarka. Vi har vektlagt synlighet/eksponering negativt. Videre er beliggenhet og adkomst tillagt mye vekt. Herunder at det er vurdert som negativt dersom nye boliger og/eller adkomster fører til oppstykking og fragmentering av markalandskapet.

I de samlede vurderingene er dette tillagt mye vekt. Altså er en beliggenhet mellom andre eksisterende boliger, vurdert som mye mindre konfliktfylt enn det motsatte.

Kulturminner

Det er flere kulturminner i terrenget, tjæremiler, kokegroper o.l i området. Disse er avmerket i plankart fra tidligere plan og dette videreføres. Ingen nye eiendommer til bebyggelse kommer i konflikt med disse.

Det er også mange bygninger på byantikvarens liste, med bevaringsverdi klasse B og C. Flere av disse har hensynssone bevaring i dagens reguleringsplan og dette er videreført. Blant de nye eiendommene som er vurdert til bebyggelse, er kulturminneverdiene nevnt og synliggjort i vurderingen hvor det er aktuelt. Konsekvensene for bygninger med antikvarisk verdi må vektes mot at en fortsatt regulering til friområde/friluftsområde ikke inviterer til istandsetting og videre bruk av bygningene. En regulering til bebyggelse kan også være utfordrende å kombinere med verneinteressene med mindre det stilles eksplisitte krav om bevaring i reguleringsbestemmelser.

Det er gjort konkrete vurderinger i hvert tilfelle. Med bakgrunn i vurderingene som er beskrevet over og at det allerede er bevaringsregulerte bygninger som videreføres, er det ikke stilt krav i planforslaget at nye bygg skal reguleres til bevaring. På denne måten kan det sies at kulturminneinteresser ikke har fått avgjørende betydning for konklusjonene i konsekvensutredningen. Se også eget kapittel under om innspill fra Byantikvaren.

Transportbehov og tilgjengelighet

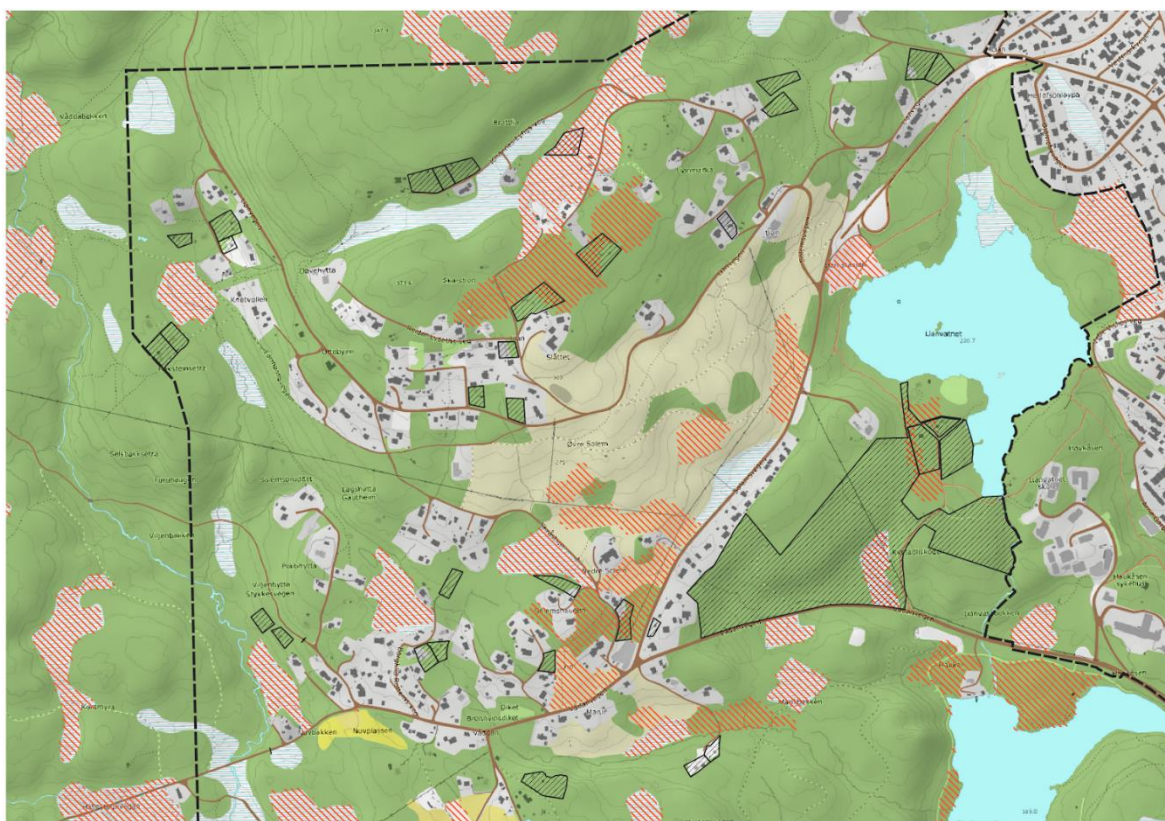
Det vises til eget kapittel om overordna føringer. Planområdet beliggenhet er svært utfordrende og ikke i tråd med Trondheim kommunes egne krav og retningslinjer for lokalisering av nye boliger, herunder nullvekstmålet. Det har vært viktig å synliggjøre dette i planarbeidet. Det er kommentert i gjennomgangen av hver enkelt eiendom i utredningen.

Likevel er dette i praksis ikke tillagt vekt i konklusjonene. Det er fordi alle eiendommene i planen bryter sterkt med disse retningslinjene. Dette i en slik grad at det ikke er vurdert som et egnet kriterium for å rangere eller vurdere de ulike eiendommene i konsekvensutredningen. Det er positivt å være nærmere trikken fremfor å være lenger unna, men den samlede beliggenheten er uansett svært utfordrende med hensyn til avstand til skoler, arbeidsplasser og annen handel og tjenesteyting.

Landbruk

Landbruk er et tema i utredningen, og har vært vurdert. Få av de nye eiendommene som er vurdert ligger nært opptil dyrka mark. Temaet har ikke avdekket mange konflikter i utredningene.

NIBIOs kartlag for dyrkbar mark og skogbonitet er benyttet. Skogbonitet er omtalt for hver eiendom i konsekvensutredningen, slik at det er synliggjort.



NIBIOs kartlag for dyrkbar jord, denne med rød skravur. De vurderte eiendommene med svart skravur.

Det er en del skog med middels og høy bonitet på arealene som er vurdert. Dette er også stedvis tillagt vekt under naturmangfold i utredninga, særlig der mye vil gå tapt som følge av behov for

adkomstareal. Når det gjelder den landbruksmessige betydningen av dette, så er alle eiendommene i konsekvensutredningen fradelte eiendommer. Det innebærer at ingen skog som er vurdert omdisponert, er del av driftsgrunnlaget på en aktiv landbrukseiendom. Dermed er også konsekvensene for landbruket begrenset.

NIBIOs kartlag for dyrkbar jord er også benyttet. Kartlaget viser areal som ikke er fulldyrka, men som ut fra et agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord. Mange av disse arealene på Lian er myr eller myrlendt, og er like aktuelle å vurdere med vekt på verdien av å bevare myr i seg sjøl. Dette er vurdert under kategorien naturmangfold i utredninga. Generelt sett er det vurdert at de aktuelle arealene med dyrkbar jord som er vurdert omdisponert, ikke er aktuelle i et jordvernperspektiv.

Samlet sett har derfor ikke temaet landbruk stilt seg på spissen eller fått stor betydning i de samlede vurderingene.

Hvilke eiendommer foreslås regulert til bebyggelse?

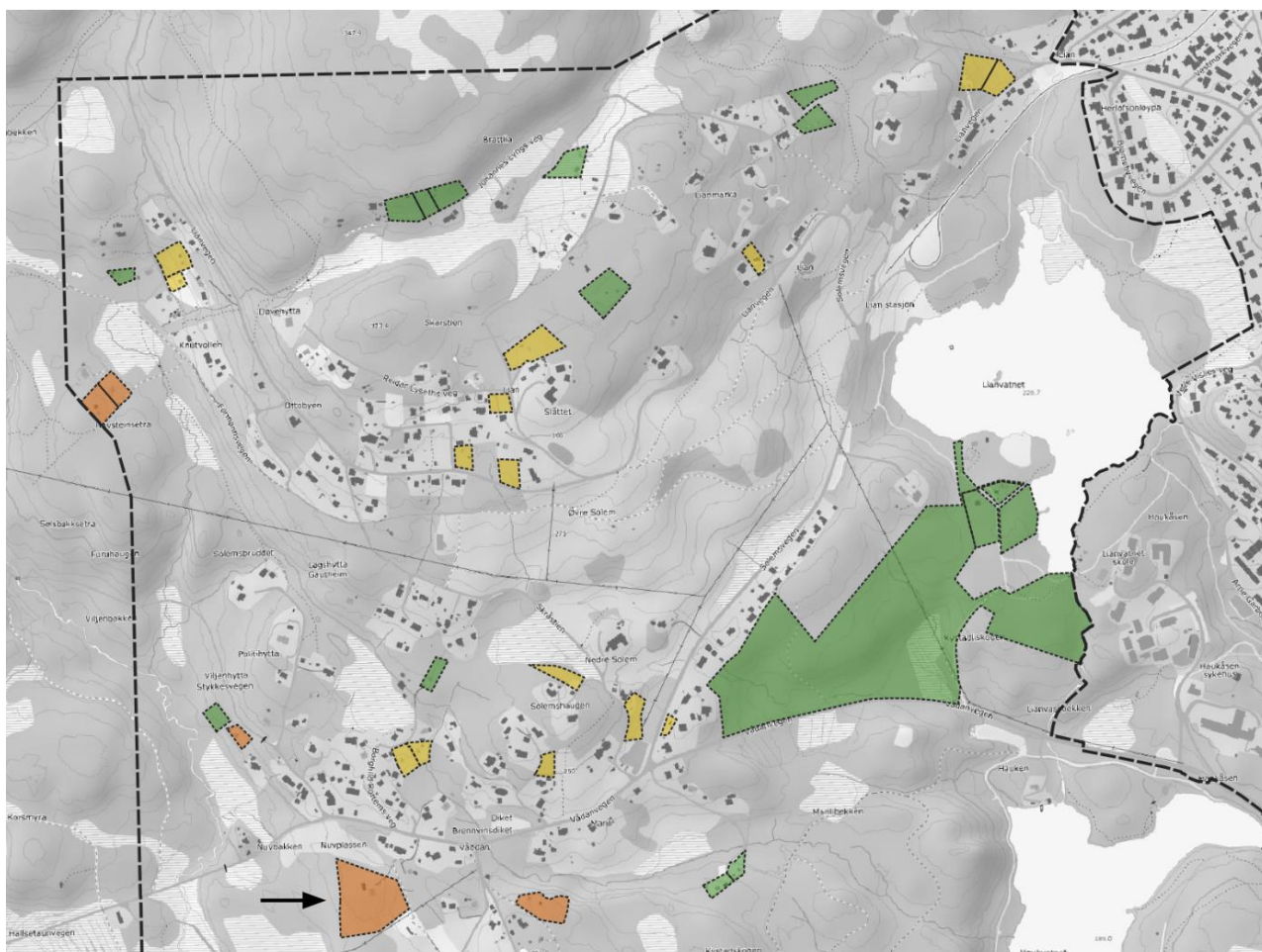
Her oppsummeres foreslått regulering for de 35 eiendommene som er vurdert på nytt. Det foreslås at 15 av eiendommene reguleres til boligformål. Se *planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning* for konkrete vurderinger av hver eiendom. Under gis en kort oppsummering i tabell og oversiktskart.

Oppdatering etter vedtak: Tabellen under er supplert med egen kolonne med rød skrift som viser endringer for enkelteiendommer som ble tatt inn ved bystyrets behandling. For nærmere avgrensning og detaljer rundt formål, vises det til vedtatt plankart av 17.10.2023 og notat datert 18.10.2023 fra byutviklingsdirektøren til bystyret.

Gnr/bnr	Foreslått arealformål i ny reguleringsplan	Endringer tatt inn ved behandling i bystyret 19.10.2023
110/31	Boligformål	
437/62	Boligformål rundt eksisterende bebyggelse. Ikke hele eiendommen pga. terreng og landskapshensyn.	
110/82	Boligformål	
437/42	Vurdert samlet. Ikke boligformål. Videreføres som friluftsmål pga. friluftsliv (skiløype), landskap og naturmangfold, beliggenhet utenfor bygningsstrukturen	
437/44	ellers, behov for ny adkomst.	
437/25	Ikke boligformål. Videreføres som friluftsmål pga. naturmangfold (myr) og friluftsliv (skiløype).	

437/4	Vurdert samlet. Ikke boligformål pga. landskap (terreng, eksponering, markapreg, beliggenhet). Formål fritidsbolig med bevaring av de gamle markahyttene har vært vurdert, se kapittel om bygningsbevaring lenger nede. Konklusjon med videreføring av friluftsmål.	Fritidsbolig
437/41		Fritidsbolig
437/45		Fritidsbolig
110/19	Ikke boligformål. Videreføring av friluftsmål pga. landskap (oppstykkning av markalandskapet, ny adkomst), og naturmangfold (myr).	Fritidsbolig med hensynssone bevaring
109/42	Boligformål, på den delen av eiendommen som ikke er myr og allerede etablert fastmark med adkomst.	
109/116	Boligformål	
109/136	Boligformål	
109/125	Boligformål	
437/9	Boligformål. Ikke hele eiendommen pga. landskapshensyn (omfattende preg av opparbeiding langt inn i marka).	
437/66	Boligformål	
437/17	Ikke boligformål. Videreføres som friluftsmål landskap og naturmangfold pga. beliggenhet utenfor bygningsstrukturen ellers, behov for ny adkomst, friluftsliv (løype).	Boligformål
109/33	Vurdert samlet. Videreføring av formål hytte. Ikke mulig med bolig pga. adkomst og beliggenhet, hensyn til landskap, naturmangfold og friluftsliv.	
109/50		
104/221	Vurdert samlet. Ikke boligformål. Hele dette området nært Lianvatnet videreføres med regulering til offentlig friområde på grunn av spesielt store kvaliteter for allmenn rekreasjon.	Fritidsbolig
104/219		
104/62		
104/75		
104/113	Vurdert samlet. Ikke boligformål. Videreføre regulering til offentlig friområde som del av terrenget rundt Haukvatnet, viktige friluftshensyn med planlagt viktig løypeforbindelse på tvers av adkomsten.	Boligformål
104/150		Boligformål

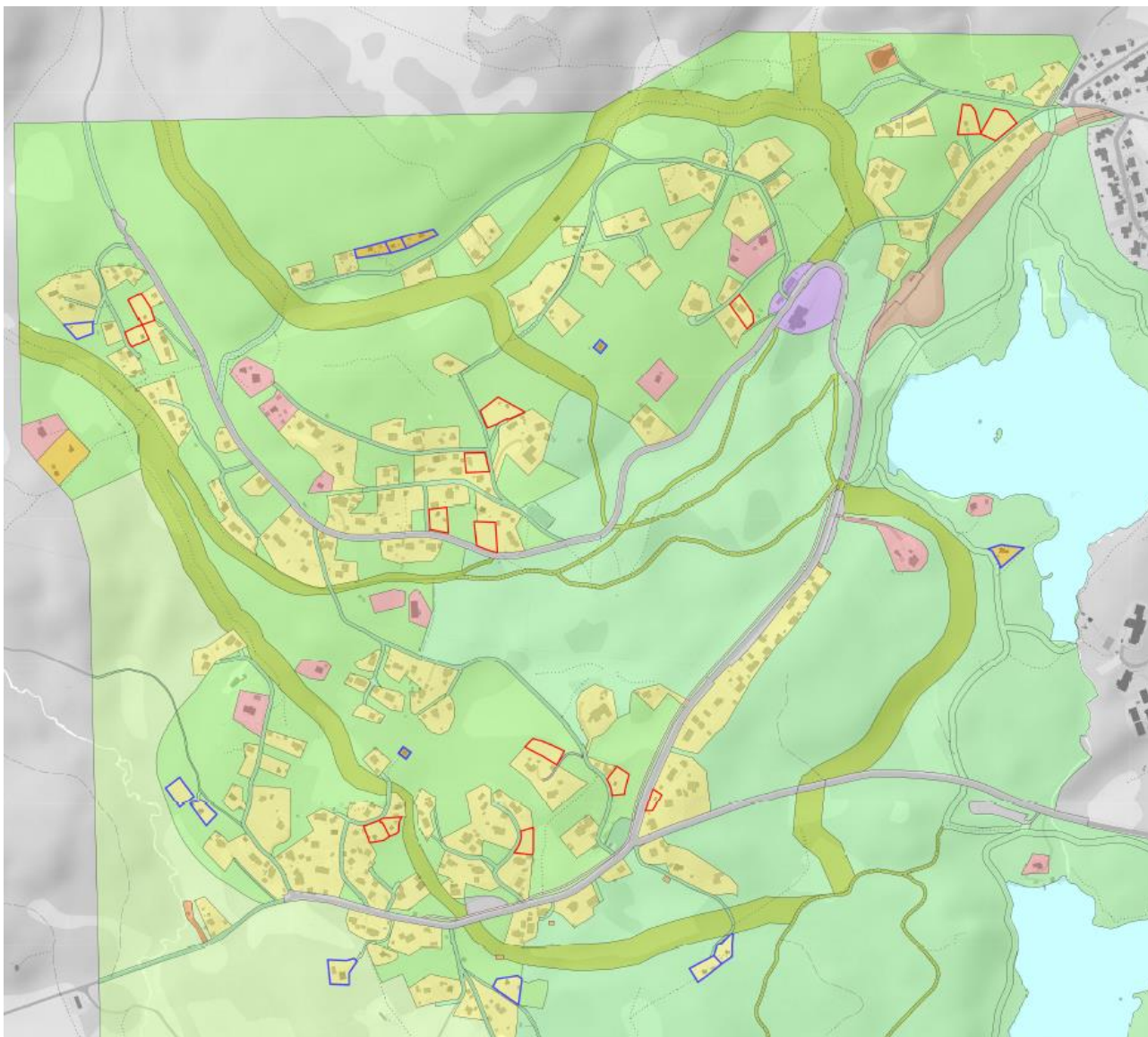
109/44	Boligformål	
109/144	Boligformål. Ikke på hele eiendommen, avgrenset av faresone høyspent og landskapshensyn med vegetasjonsvirkning mot mye brukte områder.	
109/76	Boligformål. Ikke på hele eiendommen, avgrenset av landskapshensyn, bevare vegetasjonen på det høyeste partiet i ytterkant.	
108/70	Boligformål	
108/34	Ikke boligformål. Videreføre regulering til friluftsmål av hensyn til friluftsliv, (ferdsel i grøntdrag og kryssende skiløype ved adkomst) landskap og naturmangfold (ivareta sammenheng i grønt belte og unngå terrenginngrep for adkomst).	Fritidsbolig med hensynssone bevaring
108/33	Vurdert samlet. Boligformål. Formål avgrenset av hensyn til naturmangfold (vassdrag) og landskap (eksponert skråning, ivareta vegetasjon).	
108/28		
108/95	Vurdert samlet. Ikke boligformål. Videreføre dagens regulering med hhv. hytte og friluftsmål. Ønsker ikke økt bruk av hensyn til friluftsmål, svært viktig turveg.	Boligformål
108/99		Boligformål
108/3	Ikke boligformål. Videreføre dagens regulering til hytte. Av hensyn til friluftsliv (svært viktig turveg) og landskap (eksponert eiendom).	Boligformål
108/8	Ikke i den gruppa som var tenkt vurdert på nytt. Er boligformål i gjeldende plan, men foreslått til fritidsbolig pga utfordringer med adkomst.	Boligformål



Kartet er ikke oppdatert med endringer etter bystyrets vedtak.

Kartet viser:

- De 35 eiendommene som er vurdert er vist med fargene gult, oransje og grønt
- Ytterligere en eiendom vist med sort pil, gnr/bnr 108/8. Denne foreslås endret fra boligformål til hytte. Se eget kapittel under.
- Dette kartet viser farge i hele eiendommers utstrekning, men ikke alle er regulert med byggeformål på hele eiendommen plankartet.
- Gul farge viser eiendommer foreslått regulert til boligformål, 15 stk.
- Grønn farge viser eiendommer foreslått videreført til friluftsfomål eller offentlig friområde, 16 stk.
- Oransje farge viser eiendommer foreslått til hytte. Dette er 4 videreføringer fra tidligere plan og en ekstra endring som tidligere var bolig.



Kartet er oppdatert etter bystyrets vedtak 19.10.2023

Kartet viser:

- De 15 nye eiendommene foreslått til boligformål, med rød linje
- 13 eiendommer med blå strek, tatt inn med arealendring i bystyrets vedtak 19.10.2023. 4 med formål fritidsbolig, 2 med formål fritidsbolig og hensynssone bevaring,
- En forenklet variant av det nye plankartet. Viser hvordan de nye boligeiendommene ligger i forhold til veg, øvrig bebyggelse og andre formål.

Drøfting av endringer sammenlignet med 2008-planen

Hver eiendom har vært vurdert individuelt. Som det fremgår av kartet over og utredningen ellers, ligger de nye boligeiendommene stort sett i tilknytning til veg og annen boligbebyggelse. Dette er naturlig ettersom de negative konsekvensene generelt sett er mindre ved en slik beliggenhet.

Planforslaget legger til grunn en fortsatt restriktiv praksis i marka. Dette er i samsvar med flere overordnede vedtak, planer og strategier. Den restriktive praksisen kommer til uttrykk blant annet gjennom at tiltak som ville ha medført en spredning av boligstrukturenes yttergrenser,

oppdeling av skogsareal med nye adkomstveger og terrenginngrep, eller konsekvenser for viktige løyper og stier, er vurdert strengt.

På tross av relativt mange boliger på Lian, er det fortsatt et markapreg mange steder mellom bebyggelsen, både i ytterkant av boligeiendommer og i grønne drag mellom de bebygde strukturene. I tillegg kommer større sammenhengende områder som rundt Lianvatnet og Haukvatnet.

Områdets store kvaliteter for friluftsliv og utgangspunkt for turer videre ut i marka er av stor betydning i en by som vokser. Det er et press på arealene i marka, både på Lian og ellers. Innspillene til denne planen ved oppstart indikerer også dette. Det var 58 innspill fra grunneiere/beboere og tilknyttede foreninger. Nesten alle disse går ut på et ønske om å enten kunne bebygge ubebygde eiendommer, eller å kunne bygge mer på eksisterende boligeiendommer enn hva som er tillatt i dag. Dette viser at dersom kommunen skal ivareta friluftinteressene, er det nødvendig med en restriktiv holdning til bygging og privatisering. Selv små, enkeltvis endringer over tid vil bidra til negative konsekvenser for friluftsliv og naturmangfold.

Dette perspektivet har også preget utformingen av 2008-planen for øvrig, og bør videreføres. Det vurderes som nødvendig og riktig at eiendommer som skal benyttes til bolig fortsatt er regulert på en restriktiv måte. Dette har hatt særlig betydning i vurdering av 3 forhold ved 2008-planen:

- Forbud mot gjerder
- De generelle bestemmelsene for en nøktern bebyggelse på boligeiendommer
- Om eiendommer skal være regulert med boligformål på kun deler av tomta

Det er gjort en vurdering av disse forholdene i planarbeidet. I 2008-planen er det forbud mot gjerder, relativt strenge byggebestemmelser, og flere boligeiendommer er kun regulert med boligformål på deler av eiendommen. Det har kommet mange innspill som angår disse temaene. Kommunen varslet også i planprogrammet at det skulle gjøres en vurdering av hvordan de generelle byggebestemmelsene var innrettet. Ved fastsetting av planprogrammet ble følgende tilleggforslag vedtatt av bygningsrådet:

I arbeidet med reguleringsplanen skal det søkes unngått å regulere samme eiendom til flere formål.

Forbud mot gjerder

I 2008-planen er det et generelt forbud mot gjerder (§ 3) med eksplisitt unntak for barnehager.

Spørsmålet om gjerder har virkninger både opp mot landbruket og hvordan området fremstår med hensyn til friluftslivet. Det foregår fortsatt beiting i området og det er en del tilfeller av at beitedyr kommer inn i hager. Det ville være positivt for landbruket dersom konflikter rundt dette reduseres. Fra et landbruksmessig ståsted er det derfor positivt med gjerder i en viss utstrekning. Samtidig er det viktig med tilstrekkelig store åpninger mellom eiendommer for å sikre at dyra kan ferdes fritt, og at gjerder derfor ikke omfatter hele eiendommer. Det er og viktig at eventuelle gjerder er utformet slik at dyra ikke kan skade seg. Dette gjelder også for vilt.

Ut fra landbrukshensyn bør det også tas inn bestemmelser om at jordbruksareal tillates gjerdet inn, uavhengig av hva som skal gjelde for boligeiendommer.

Utover dette så berører spørsmålet om gjerder hvordan kommunen ønsker at området skal framstå. I 2008-planen er flere bestemmelser blant annet gitt for å bevare et preg av små tradisjonelle hus i skogen, hvor byggene glir godt inn i landskapet. Husene skal ligge mer mellom trærne, fremfor å trenge seg inn i landskapet på bekostning av skog og vegetasjon. Planen har derfor søkt å hindre gjerder, terrenginngrep, store hus, og utstrekningen av plattinger, støttemurer og lignende. Gjerder er en del av dette bildet ved at de markerer et tydeligere skille mellom opparbeidet tomt og landskapet ellers. Gjerder kan sies å virke mot det preget man ellers har siktet seg mot.

Det har vært vurdert i planarbeidet om planen skulle tillate gjerder for boliger i begrenset grad. For eksempel et begrenset areal i direkte tilknytning til huskroppen, og ytterligere et avgrenset areal i hagen som f. eks kan brukes til dyrking, som vil ha nytte av beskyttelse mot dyr. Dette kan være et aktuelt alternativ.

Samlet sett er det i planforslaget foreslått at gjerdeforbudet videreføres av hensyn til å ivareta og styrke områdets særegne karakter. I bunn for dette ligger en prioritering av at området skal være annerledes enn vanlige boligområder. Dette i betydningen at det her ligger hus *i marka*, i landskapsmessig forstand, hvor det er en kvalitet at det er glidende overganger mellom skog og opparbeidet tomt.

Eksisterende unntak for barnehage videreføres. Det gis et nytt unntak som tillater inngjerding av jordbruksarealer, dette er nødvendig for jordbruket.

De generelle byggebestemmelsene

Alle boligene har like byggebestemmelser (§ 4). Det har kommet mange innspill fra beboere på at disse bør liberaliseres. Eventuelle endringer i bestemmelsene vil gjelde for alle boligene i området, ikke bare de nye eiendommene som reguleres. I 2008-planen er de mest sentrale bestemmelser for boliger:

§ 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.

Kort oppsummert er det tillatt med en garasje 18 m² og uthus 15 m², med maks 2,8 meter gesimshøyde. Boliger maks 100 m² BRA, maks 4,4 meter gesimshøyde. I tillegg kan det etableres bodareal (ikke hoveddel) i kjeller som tillates utover grensen på 100 m² BRA. Videre er det estetiske krav til en tradisjonell og nøktern byggeskikk, og tilpasning til eksisterende terreng.

Disse bestemmelsene i 2008-planen er harmonisert med kommunens *dispensasjonspraksis ved behandling av byggesaker i LNFR-områdene, i og utenfor marka*. Denne benyttes i enkeltvis saker i LNFR-områdene og marka ellers, som hver seg må oppfylle lovens vilkår for dispensasjon. Over tid vil det bli noen slike saker, og kommunen har derfor hatt en etablert praksis for å ivareta likebehandling. Denne praksisen ble sist revidert ved vedtak i bystyret 30.04.15, sak 59/15.

Lian-bestemmelsene er harmonisert med marka-delen av praksisen over, som er noe strengere enn for øvrige LNFR-områder. Etter siste revidering av praksisen i 2015 ble denne endret noe som dermed avviker fra Lian-bestemmelsene. For garasje ble maksimalt akseptert areal økt til fra 18 (som på Lian) til 24 m². Det står også at garasje og bod samlet ikke skal overstige 30 m², i motsetning til 18+15 (33) på Lian.

Både på Lian og i dispensasjonspraksisen er grense for bolig 100 m². I saken til bystyret om dispensasjonspraksis i 2015 står det følgende om denne grensen:

Det totale arealet på en bolig i marka bør være begrenset til rundt 100 m² BRA, fordi innenfor et slikt areal vil det være mulig å oppnå en rimelig god bolig som dekker alle nødvendige funksjoner. Men det er vanskelig å la denne grensa være absolutt, da den opprinnelige planløsningen kan være slik at man for å oppfylle lovens krav til tilfredsstillende planløsninger, samt dagens krav til boligstandard, må tillate et noe større areal. Rådmannen mener det er viktig at man bare tillater tiltak som dekker et generelt primærbehov. Behov utover dette bør i første rekke oppfylles i en annen bolig.

Dette avspeiler noe av grunnholdningen over mange år, både i 1985- og 2008-planen på Lian og i marka ellers. Altså at i marka legges det stor vekt på andre hensyn enn til boligbebyggelsen. Boligene som er der, mange fra gammelt av, bør kunne oppgraderes til å være hensiktsmessige i dag, men fremdeles nøkterne. Til tross for byggeforbud i uregulerte LNFR-områder har det vært åpnet for at boligene skal dekke nødvendige behov, men for den som ønsker større boliger er det ikke riktig plassering.

I 2008-planen på Lian kommer også en bestemmelse om at kjellerareal som ikke er hoveddel kan komme i tillegg til 100 m² BRA. Dette er en spesialbestemmelse som avviker fra de vanlige

beregningsreglene. Det kan kommunen fastsette i planbestemmelser for etasjer under terreng, etter TEK 17 § 5.4 og tilhørende veileder *Grad av utnytting*. Så vidt vi kan forstå er dette gjort for å bøte på begrensningen for beboerne som ligger i 100 m² BRA, ved at ekstra bod/oppbevaring kan "gjemmes" under bakken og komme i tillegg.

En fordel ved kjellerbestemmelsen er nettopp at areal i kjeller har få virkninger for omgivelsene rundt. Dette kommer dog noe an på terrenget, idet sokkeletasjer kan fremstå mer massive. En utfordring med bestemmelsen er at det i praksis er krevende for kommunen å følge opp om bruken av kjelleren er lovlig. Herunder om det etableres rom for varig opphold (hoveddel) i kjelleren.

I tillegg vil det alltid være mulig å etablere et loft oppunder saltaket som, under gitte høyde- og breddebegrensninger etter målreglene, ikke teller med som BRA. Sammen med kjellerbestemmelsene har det derfor vært mulig å bygge boliger med relativt mye "gulvplass" selv om arealet til hoveddel har vært begrenset. Det er hoveddelen som etter teknisk forskrift har bokvalitet for oppholdsrom, dagslysinnslipp o.l.

Byggebestemmelsene som helhet er vurdert på nytt i dette planarbeidet. Det har ikke vært noe mål i seg selv å holde antall kvadratmeter lavest mulig med hensyn til kjeller og loft. Men vi har vurdert det som viktig å holde på at boligene bør ha et nøkternt volum i tråd med den øvrige markaforvaltningen. Bygningsvolumene påvirker i stor grad områdets preg og kan øke opplevelsen av privatisering, som er en negativ virkning for friluftslivet. Videre er små volum i tråd med områdets historiske skala på gamle hytter og hus, som fortsatt er lesbart i området. Selv om det tidligere har blitt tillatt boliger som vært større enn reguleringsplanene har åpnet for, bør ikke disse feilene sette standarden for området som helhet. Dette konkluderte man også med i 2008, ettersom bestemmelsene ble innrettet slik de er.

Det er forståelig at mange grunneiere ønsker å kunne bygge mer, slik det er kommet innspill på. Det gjelder formodentlig mange steder, ikke minst ellers i marka hvor det er strengt. Vi har imidlertid funnet det vanskelig å legge vekt på dette, i og med at mange andre hensyn taler i motsatt retning.

Grensen på 100 m² BRA som maksimalt fotavtrykk anses riktig å beholde. Vi har spesielt vurdert å endre på kjellerbestemmelsen da denne har ulike sider ved seg. Dersom det åpnes for kjellere med hoveddel, totalt 200 m² BRA, vil dette kunne medføre større og mer påtrengende eksponerte sokkeletasjer. Det vil da bli nødvendig med større vinduer for lysinnslipp, samt rømningsveger fra kjeller/sokkel. Litt avhengig av den enkelte tomt vil det ofte kreve terrengbearbeiding. Det vil da typisk kunne bli to fulle synlige etasjer på den siden hvor sokkelen er eksponert, pluss saltak. Dette vil oppleves ganske høyt i området.

Høydebestemmelsen sier maks 4,4 meter til gesims. Gesimsen (overgangen til tak) vil alltid ligge rett over første etasje etter bestemmelsene her, fordi det er forbud mot knestokk (med knestokk vil saltaket kunne starte halvveis opp på veggen i loftsetasjen). For en vanlig førsteetasje trenger man ikke mer enn drøyt 3 meter opp til gesims på flatmark. Bestemmelsen åpner dermed for noe høyere fasade. Dette er fornuftig med tanke på skrånende tomter, der det vil være naturlig med en sokkeletasje. Da skal gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan

likevel være en ulempe som nevnt, dersom bestemmelsene inviterer til eksponerte sokkeletasjer der dette ikke er naturlig ut fra terrenget.

Som det er vist her, er det mange ulike sider ved bestemmelsene, og hensyn som dels trekker i ulike retninger. Etter en samlet vurdering har vi konkludert med at byggebestemmelsene foreslås videreført uten endringer. Vi har i denne vurderingen lagt vekt på at forholdene ikke er vesentlig annerledes siden 2008, som skulle tilsi endringer av bestemmelsene. Bestemmelsene har generelt sett fungert tilfredsstillende fra kommunens ståsted. Det er videre lagt vekt på å videreføre den etablerte markaforvaltningen. På denne måten kan de nye regulerte boligene bygges på samme måte som alle de andre boligene i området. Det vurderes som et enkelt og tilstrekkelig grep etter de hensyn som gjør seg gjeldende.

Utstrekningen av reguleringsformålet for boligeiendommer

Mange av boligeiendommene i området er regulert med boligformål på deler av eiendommen, mens resten er regulert til friområde eller friluftformål. Dette gjelder om lag halvparten av alle boligeiendommene i 2008-planen, for de fleste i mindre grad. Det gjelder også flere av de 15 nye eiendommene i planforslaget her. Dette har vært helt konkrete grunner som hver seg er redegjort for i *planbeskrivelse del 2*. For eksempel at planen skal sikre avstand fra bebyggelsen til myr, vassdrag, eller sikre bebyggelsenes plassering riktig i forhold til veg eller terreng, og ivareta grønne landskapselementer. Samlet er det flere grunner til at det er gjort på denne måten.

Dette grepet har ligget inne på Lian siden 1985-planen. Tanken bak har sammenheng med den grunnleggende markaforvaltningen, som referert over. Et sentralt punkt har vært at husene i marka skal ligge slik de ligger, kun nøkterne oppgraderinger tillates. På samme måte bør heller ikke tomteopparbeidingen strekke seg unødig langt så lenge en hensiktsmessig bruk er ivaretatt for eiendommen. I 1985-planen ble tematikken omtalt slik:

Avskrift fra saksdokument, 1985-planen

Avgrensningen av bolig- og hytteareal

Selv om bebyggelsen i Lian-området stort sett ligger meget spredt i naturområder hvor fri ferdsel er tillatt, er det idag vanskelig for turfolk å ta seg fram i Lianområdet fordi ingerdete private tomter stenger ferdselen alt for mange steder. Turfolk føler seg usikre fordi de føler at de ferdes på grunn hvor ferdsel ikke aksepteres, og fordi de går seg fast i gjerder eller må gå lange omveger for å komme frem.

Grunnen til at gjerdebruken er så omfattende, er at de som har hus i området i dag har plikt til å holde gjerde.

Dette er en av de hovedproblemer som reguleringsplanen må gi grunnlag for en løsning på.

Reguleringsmessig må det ordnes dels ved en arealmessig begrensnings av bruks- eller eiendomsretten på store tomter, dels ved å punktregulere bebyggelse i områder som arealmessig reguleres til fri- eller friluftsområder med begrensnings av muligheten til å gjerde inn større arealer rundt husene. På den måten vil Lianområdet kunne bli langt mer åpent for friluftsbuk enn det er i dag.

Ved bestemmelsen av grenser for bolig- og hytteareal har en tatt utgangspunkt i følgende prinsipper:

- Mellom bebygde områder ønsker en mest mulig åpne soner av fri- og friluftsarealer uten gjerder slik at Lianområdet fremstår som et åpent landskap med spredt bebyggelse.
- Små og middels store tomter (ca. 1 da) opprettholdes uendret der dette ikke direkte hindrer muligheten for fri ferdsel mellom bolig-/hytteområder. Beskjæring av areal på små tomter bør kompenseres med arealtillegg på andre sider.
- Store tomter avgrenses slik at de mest opparbeidete og for huseierne viktigste arealene reguleres til bolig- eller hytteareal.
- En søker å samle grupper av hus til sammenhengende bolig-/hytteområder hvor ferdselen kan gå fritt forbi.

Som det fremgår over tok man utgangspunkt i at “små og middels store tomter” på ca. 1 dekar kunne reguleres fullt ut som boligformål der dette ikke medførte konkrete problemer. Dette burde også være tilstrekkelig til å ha både adkomst, hage, og opparbeidet tomt rundt huset i nødvendig grad. For større eiendommer burde arealene regulert til boligformål avgrenses til de mest sentrale delene, mens ytre deler av eiendommen burde reguleres til fri- eller friluftsområder.

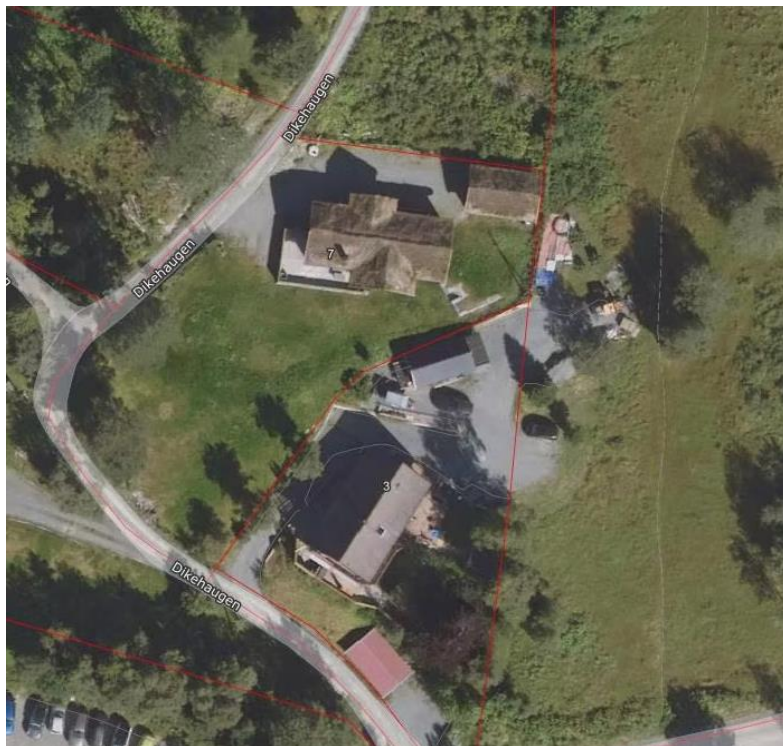
Det er normalt i de fleste planer at bebyggelsen avgrenses ved at denne styres til egnede deler av tomta. Ofte skjer dette ved bruk av byggegrense. Dette finnes også i planen på Lian, blant annet mot trikkesporet. I slike tilfeller er byggegrensa en linje på plankartet og bebyggelsen må plasseres innenfor denne. Da vil selve arealformålet typisk strekke seg lenger. Dette er naturlig i mange tilfeller. For eksempel ved byggegrense mot veg, hvor hagen som sådan fortsatt kan ligge fram til vegen.

På Lian har imidlertid en avgrensning av selve arealformålet bolig vært brukt istedenfor byggegrense, slik at dette ikke strekker seg veldig langt selv om tomta skulle være stor. Dette innebærer forskjeller fra å benytte byggegrense. Det blir med dette grepet et strengere regime utenfor regulert boligformål, enn hva som ville være tilfelle med kun en regulert byggegrense. Dette har å gjøre med hva slags preg kommunen ønsker at området skal ha, ut fra hva området faktisk er regulert til.

Den juridiske forskjellen er slik: I plan- og bygningslovens § 20-1 defineres byggetiltak som omfattes av byggesaksdelen av loven. Dette inkluderer alt som er omfattet av søknadssystemet og lovens generelle regler om bl.a. avstandskrav. Dette gjelder de aller fleste alminnelige byggetiltak. Slike tiltak vil begrenses av en byggegrense i plankartet. Men i § 1-6 i lovens første del defineres det et **videre** tiltaksbegrep, som også omfatter “*annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner*”. At det er ment å være to ulike tiltaksbegrep, der det ene er videre, står klart i forarbeidene til loven.

Man kan tenke seg en rekke typer bruk som ikke er noe “tiltak” slik det vanligvis benyttes i lovens forstand med hensyn til søknader, men som likevel er problematisk hvis det kommer i strid med planens arealformål. For eksempel plassering av private hagemøbler nært turstier, eller annen type privatisering som strekker seg lenger enn det reguleringsplanen tilsier. Gjennom praksis har det utviklet seg noen byggetiltak som også regnes for å være helt unntatt tiltaksbegrepet i byggesaksdelen av loven. Dette gjelder blant annet plattinger som ikke er over 0,5 meter høye og terrenginngrep som ikke er “vesentlig”³. I tillegg kan man tenke seg andre innretninger som blomsterbed, mindre steinsetting og øvrig opparbeiding av tomt.

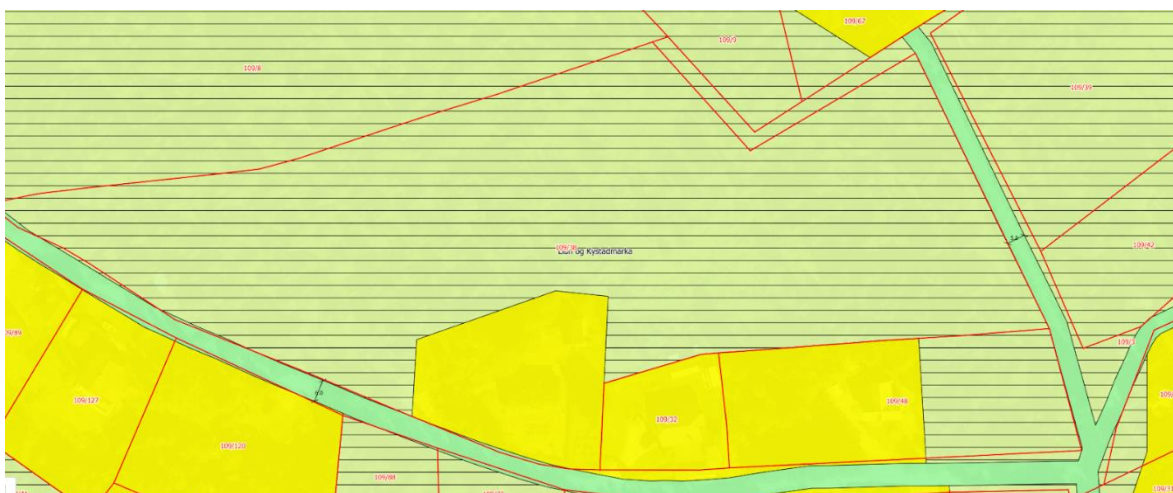
Til høyre: Erfaringsmessig kan både reguleringsformål og eiendomsgrenser bli tøyet over tid når det gjelder diverse oppbevaring og mindre tiltak i ytterkant av eiendommer. Uten en begrensning i planen vil hager o.l kunne gå på bekostning av opprinnelig vegetasjon.



Alle slike tiltak kan bidra til privatisering. Det har potensielt store konsekvenser for hvordan den enkelte eiendom, og i sum store deler av området, framstår. Konkret for Lian så påvirker det hvordan planen styrer arealbruken i ytterkant og mellom boligeiendommer. I tidligere planer på Lian har det vært lagt vekt på at det skal være preg av skog og mark imellom eiendommene. Fremfor at plattinger på bakken, gressplener og brosteinsbelagte gårdsplasser og annen opparbeiding skal ta opp unødige mye areal. Dersom mer areal på boligeiendommer reguleres til boligformål, vil slik opparbeiding ikke styres av planen. En byggegrense vil ikke påvirke dette. Arealene må reguleres til det formålet planmyndigheten samlet sett mener er det beste, og boligformålet må avgrenses mot de arealer som ønskes beholdt med preg av skog og mark.

Det er også flere store eiendommer i området. Dersom disse skulle reguleres med boligformål på hele eiendommen, vil planen miste styringen over ivaretagelsen av skogen og den naturlige vegetasjonen, over stedvis flere dekar, som grenser mot øvrige markaområder.

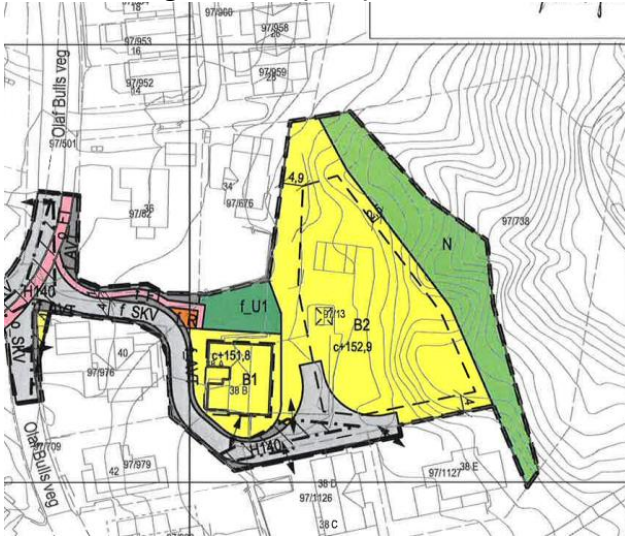
³ Nærmere redegjørelse: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-6-20-1-20-3-og-29-4-tilbakemelding-pa-sporsmal-om-hvilke-regler-i-plan-og-bygningslovgivningen-som-gjelder-ved-bygging-av-terrasser-og-plattinger/id2356181/>



Eksempel på moderat store eiendommer, der avgrensningen er gjort mot skiløype:



Det finnes også eksempler på det samme andre steder:



Eksempel fra reguleringsplan på Dalgård på Byåsen, Olaf Bulls veg 38. Ytre kant av eiendommen var del av et viktig grøntdrag og ble regulert til naturområde.

Samlet sett så er det mange hensyn som fremdeles taler for at det er riktig å begrense utstrekningen av boligformålet på de store eiendommene på Lian. Bestemmelsene skal åpne for nøkterne boliger, som gjør at det uansett vil være god plass på hver boligeiendom til hus og hage, også der boligformålet er begrenset. Denne måten å regulere på, har stor betydning for områdets preg og er innrettet mot at Lian skal være et annerledes område, hvor det legges vekt på naturpreget.

Oppsummering

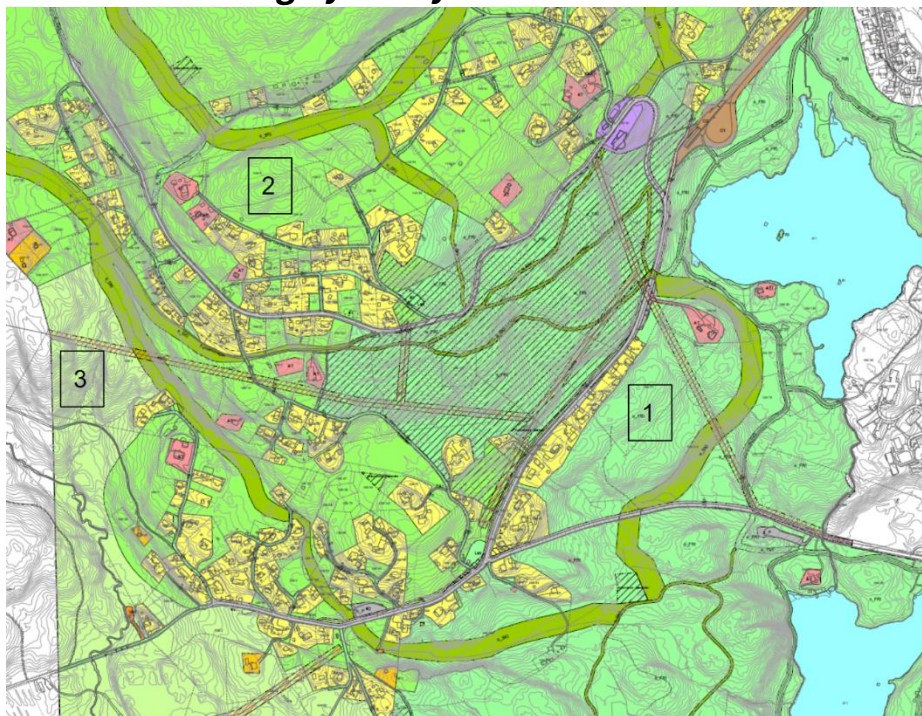
Både gjerdetforbud, byggebestemmelser, og utstrekningen av regulert boligformål underbygger samme målsetting. Alle påvirker hvordan området framstår og i hvilken grad man skal tillate tiltak som påvirker og preger omgivelsene, herunder privatisering. Det er en videreføring av forvaltningen av andre boliger i marka gjennom mange år og bunner i hvordan kommunen helt grunnleggende betrakter området. Her har det gjennomgående vært en prioritering som er annerledes enn for “vanlige” boligområder i boligstrøk. I og med at dette planområdet ligger i marka, finner vi fortsatt tungtveiende grunner til å legge vekt på dette. Det er vanskelig å se noen samfunnsmessige fordeler ved å endre på disse delene av planen. Det har også en verdi i seg selv å ta vare på noe av særpreget i området. Derfor er det ikke foreslått noen endringer på disse punktene.

Ingen av disse elementene er knyttet til spørsmålene som førte til delvis opphevelse av 2008-planen. Det er ikke påkrevd for kommunen å gjøre endringer på disse punktene. Det vil likevel være et politisk skjønn knyttet til hvordan man innretter disse delene av planen og om noe eventuelt skal endres. Det er imidlertid viktig at planen er balansert slik at eventuelle endringer i byggebestemmelser og lignende, samsvarer med planens formål. Med dette tenker en særskilt på de ubebygde eiendommene som fortsatt ikke reguleres til bebyggelse. Dette er begrunnet i et prinsipielt standpunkt om at kommunen ikke ønsker mer bebyggelse i området generelt sett. Dette standpunktet kan harmonere dårlig med en eventuell liberalisering for de andre eiendommene.

ANDRE DELER AV PLANFORSLAGET

Denne delen beskriver andre forhold ved planforslaget, med vekt på forhold som har vært vurdert og/eller endret i ny plan. Utgangspunktet har vært at 2008-planen generelt sett videreføres. Det har imidlertid dukket opp en rekke spørsmål og forhold som har vært nødvendig å vurdere.

Grønne formål og ny hensynssone



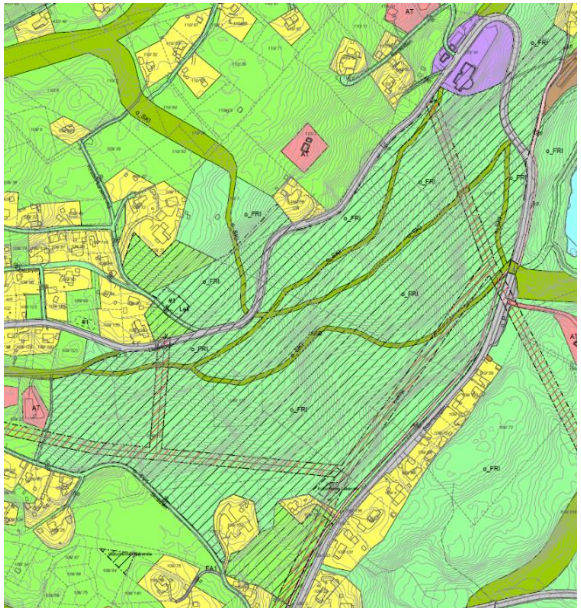
Der det ikke er regulert infrastruktur eller bebyggelse, er plankartet delt inn tre ulike formål for større arealer med variasjoner av skog og myr, turstier og lignende samt dyrka mark. Det er ulike grønne farger. Disse inndelingene er i stor grad det samme som i 2008-planen, vist med tall på kartet over.

1-tallet viser *offentlige friområder*. Dette er de mest sentrale turområdene med store kvaliteter og viktige turstier nært Lianvatnet og Haukvatnet. De ligger også nært store befolkningskonsentrasjoner på Byåsen. Friområder kan ha en viss tilrettelegging som benker o.l, men skal ikke ha et opparbeidet preg. For offentlige friområder gjelder det, under noen betingelser, innløsningsrett for grunneiere innen 3 år etter planvedtak, jf. plan og bygningslovens § 15-2.

2-tallet viser friluftsmål under hovedkategorien landbruk, natur og friluftsliv. Avgrensningen er ikke endret fra 2008-planen. Her var denne vist som *spesialområde - friluftsområde på land*, dette formålet finnes ikke i dagens lov. Det er endret til friluftsmål under LNF-kategorien. Dette skal være ubebygde områder hvor skogspreget ivaretas. Spesifiseringen av friluftsmål fremfor natur og landbruk, indikerer at muligheten for friluftsliv i områdene er tillagt særlig vekt.

3-tallet er regulert til landbruksformål. Her er det i større grad aktivt landbruk.

Ny hensynssone naturmiljø – Lianjordene

2008-planen	Nytt plankart
	

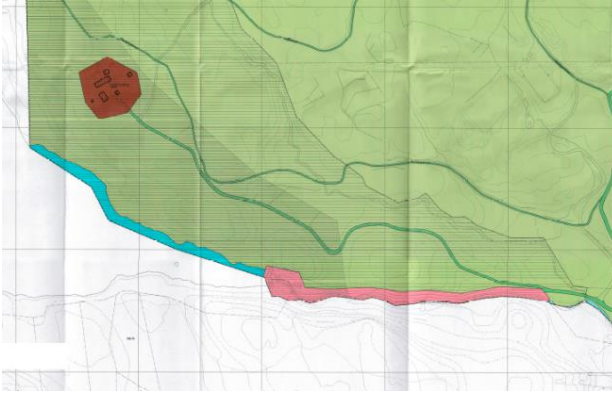
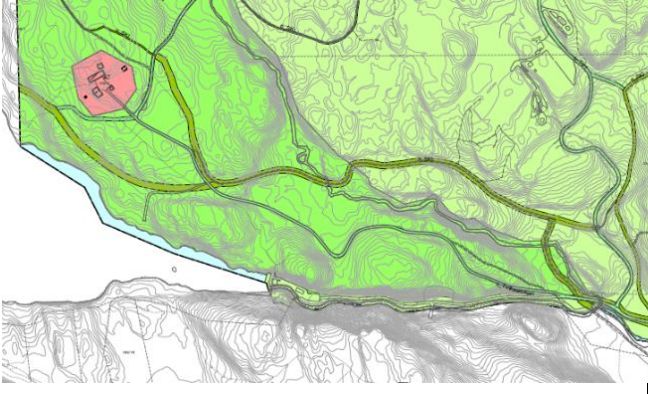
Størsteparten av Lianjordene var tidligere regulert som offentlig friområde. Dette er videreført og utvidet i retning sørvest. Nå er det samme regulering på hele naturtypeavgrensningen som viktig kulturbeitemark. Det er også lagt hensynssone naturmiljø på hele arealet. Dette er et svært viktig område med et særlig rikt arts mangfold.

Parkering

Utfartsparkeringene var tidligere vist med grønn farge med formålet *annet friområde, utfartsparkering*. Disse er nå endret til parkering under hovedkategori samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, vist med grå farge.

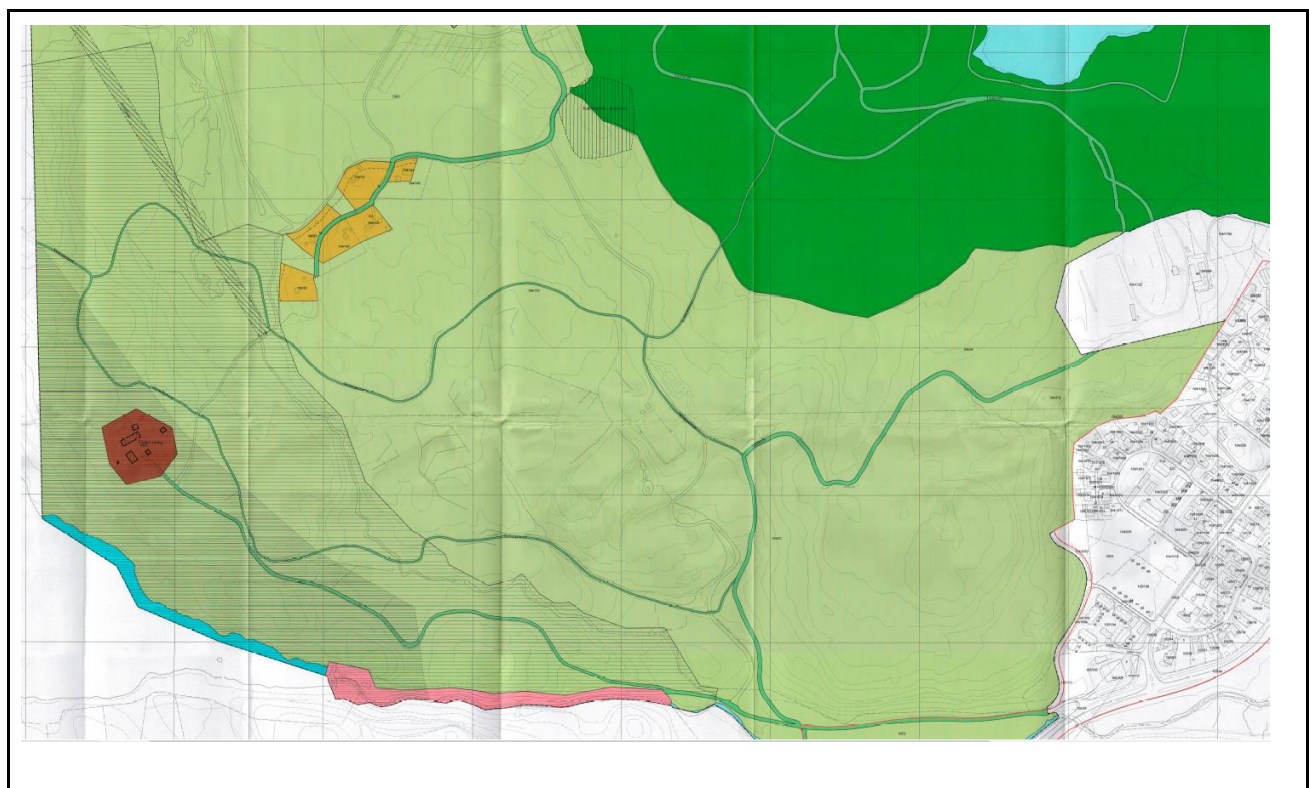


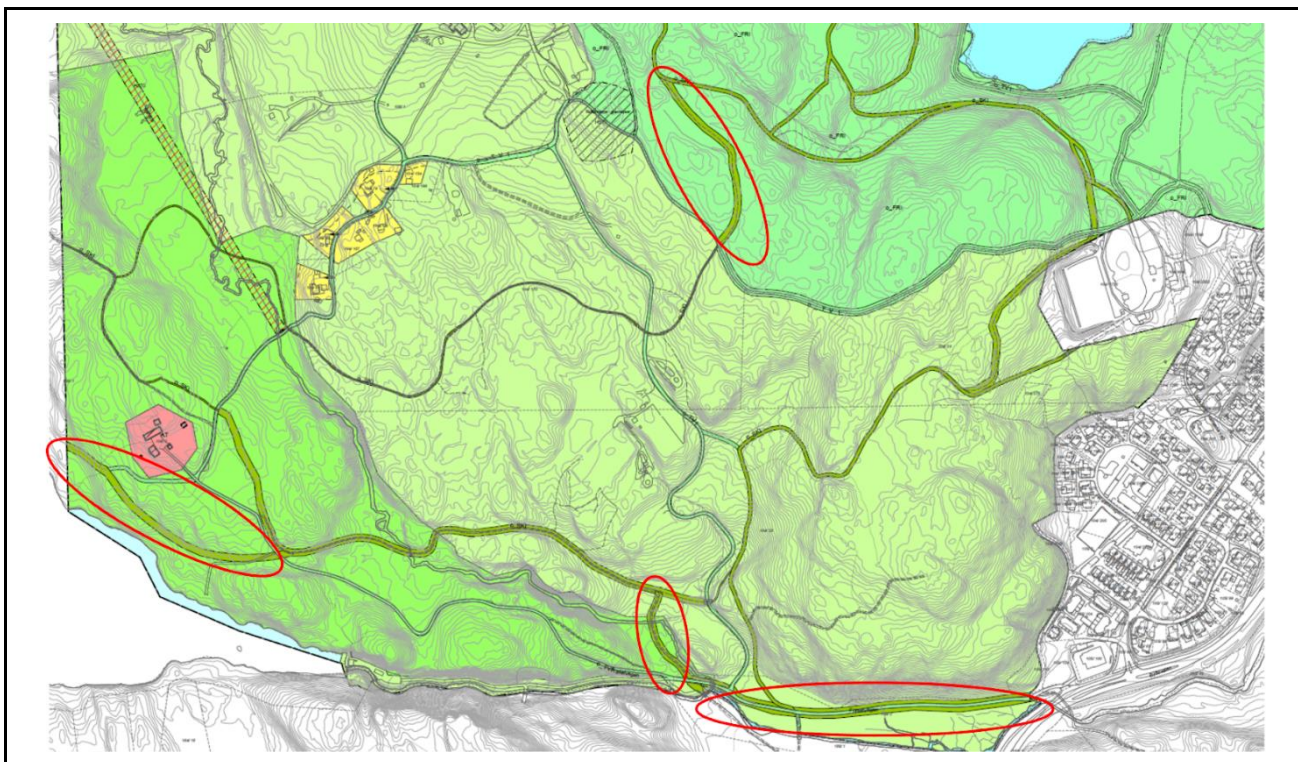
Drikkevann Leirsjøen

2008-planen	Nytt planforslag
	

2008-planen viste hensynssone drikkevann og kommunaltekniske anlegg (rosa farge) rundt drikkevannsanlegget på Leirsjøen. Ettersom Leirsjøen er nedlagt som reservedrikkevann er dette tatt ut av planen. Det er nå LNF-formål, uten hensynssone.

Løyper og turveger

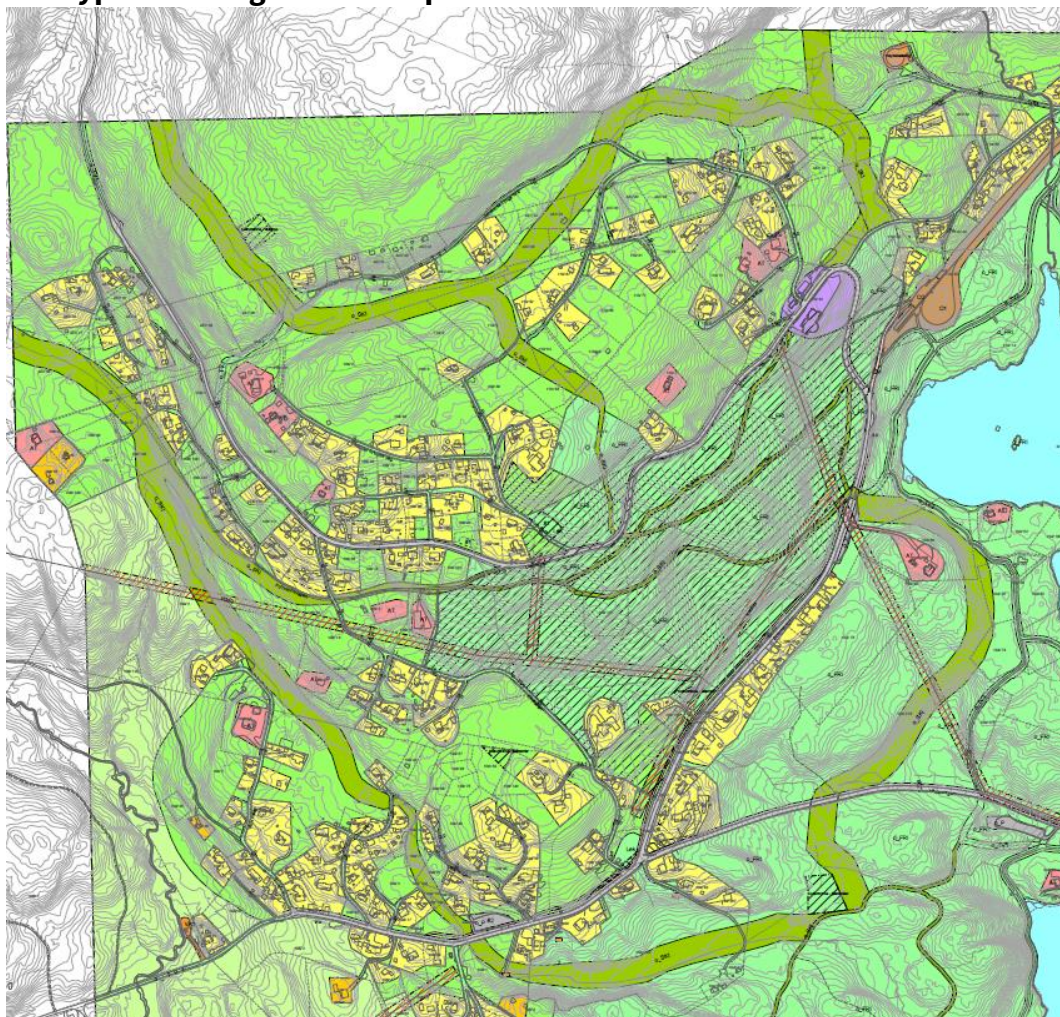




Røde ringer viser nye forbindelser i det nye plankartet. Dette er skiløypeforbindelser som i stor grad kjøres allerede i dag, uten at det har vært regulert. De veletablerte skiløypene er regulert med 5 meters bredde, mens de andre er 10 meter. For disse er det satt av rom for en optimalisering langs traseen. Det er tatt inn bestemmelser om at skiløyper skal opparbeides skånsomt.

Den nederste røde ringen viser ny løype langs Frøsetvegen, innover fra Byåsvegen. Denne kjøres ikke i dag. Det er et behov for å koble denne strekningen på turområder fra Flatåsen og videre innover i bymarka. Plankartet viser formål skiløype på begge sider av selve vegen Frøsetvegen. Dette for at planen skal åpne for mest aktuell trase, dette er ikke nærmere tatt stilling til her. Sør for vegen er det viktige myr- og våtmarksområder, men løyper kan kjøres på frossen myr. Nord for vegen er det noe mer krevende terreng.

Skiløyper i nordlig halvdel av plankartet



På den nordlige halvdel er skiløypene videreført fra 2008-planen. Disse ble regulert brede for å gi rom for optimaliseringer, i stedvis krevende terreng. I dag kjøres det løyper fra Lian restaurant (lilla farge over) og vestover over Lianjordene. Det kjøres også nordover fra restauranten.

Nederst til høyre i kartet over, ligger eksisterende lysløype ved Haukvatnet. Det er regulert for at denne kan kobles nordover mot Lianjordene. Og vestover mot Diket utfartsparkering, gjennom et smalere parti med mye bebyggelse, og utover mot Stykket. Langs denne strekningen er det foretatt kommunale erverv i senere år med tanke på realisering av skiløypa.

Øverst på kartet over vises en øst vest-forbindelse over Solemsmyra. Denne vil kunne være et godt supplement i løypenettet til en annen løype lenger nord over selve Solemsåsen.

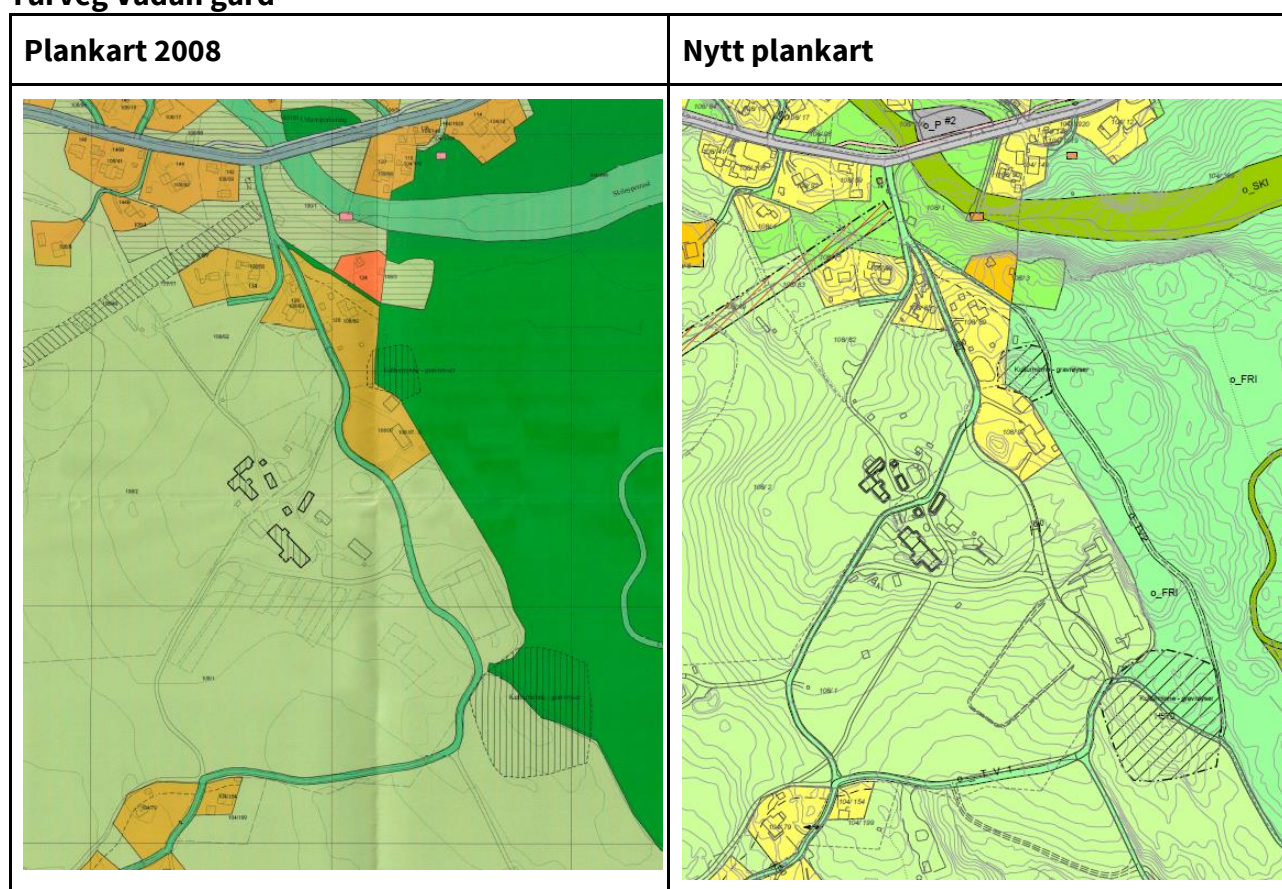
Generelt om turveger

Som nevnt tidligere er en del av bilvegene i området også regulert som turveger. I tillegg kommer mindre turveger i skogen. Samlet sett blir det mange turveger i planen med litt ulik funksjon. Nytt med denne planrevisjonen er at det skilles i bestemmelsene på kategorier turveg: o_TV1 og o_TV2.

o_TV1 er benevnelse for de aller fleste turvegene. Her er det i bestemmelsene tillatt med kjøring og brøyting under visse betingelser. Det må være adkomstveg til eiendom for at det skal være tillatt med kjøring og det må være boligeiendom for at det skal være tillatt med brøyting. Dette var samme føringer også i den gamle planen. Det er ingen endringer her for hytter eller boliger. Noen turveger er o_TV1 uten adkomst, og disse skal det ikke kjøres på.

For o_TV2 er det gitt spesifisert forbud mot motorferdsel. Dette gjelder to steder: Turveg som går rundt Lianvatnet, og turveg øst for Vådan gård. Turvegen forbi Vådan gård er en viktig kobling mellom Nilsbyen og all ferdsel fra sørøst, som skal nordover mot Vådan (det sentrale Lian) og videre. Denne er prioritert fordi det er krevende med ferdsel forbi Vådan gård (se under).

Turveg Vådan gård



I 2008-planen var det regulert turveg rett forbi hesteanlegget på Vådan gård. Her er det mye aktivitet rundt hest og ridning. Dette i en slik grad at det ikke egner seg for å tilrettelegge for allmenn ferdsel forbi. Dette har blitt praktisert i overensstemmelse mellom Trondheim kommune og grunneier. Man har altså unnlatt å tilrettelegge for ferdsel her selv om reguleringsplanen legger opp til det.

Det er istedenfor skiltet med turveg lenger øst gjennom skogen, vist som turveg i det nye plankartet i dette planforslaget. Denne kommer inn mot Vådanvegen lenger nord. Dette er en svært viktig forbindelse for at turtrafikk skal komme seg forbi området, men den er smal og ikke egnet for vinterbrøyting.

Området mangler en godt tilrettelagt trasé med høyere standard for ferdsel. En tenker her på en noe bredere veg som kan brøytes om vinteren for å legge til rette for at folk kan gå tur på bena hele året. Alle turgåere som kommer sørfra, fra Granåsen, Frøset, Nilsbyen, må i stor grad gå forbi her for å komme seg til Lian og videre ut i marka.

I det nye planforslaget er det vist regulert turveg på vestsida av innmarka på gården. Denne traseen er allerede adkomst til noen få boliger i sør, og brøytes derfor i dag. Ulempen er at den har et trangt parti mellom tunene på de to Vådangårdene, og akkurat her kommer eventuell ferdsel nært våningshusene.

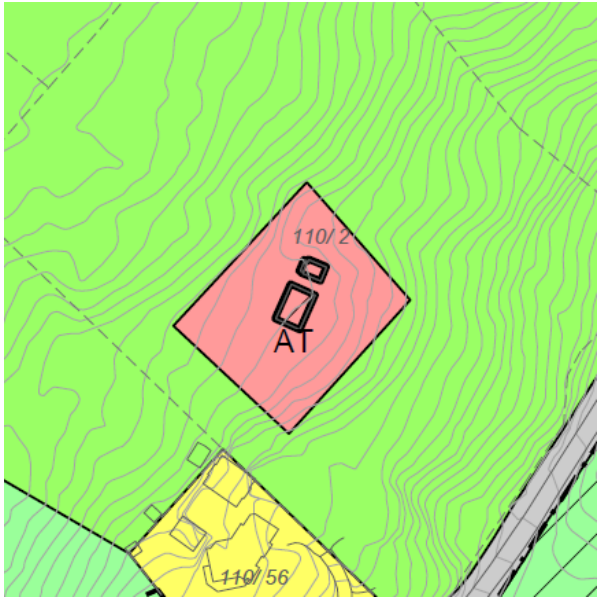


Partiet hvor vegen går mellom to gårdstun. Et tun på hver side av vegen.

Det har vært gjennomført befarings med grunneier og kommunen ved byplankontoret og enhet for idrett og friluftsliv. Grunneier er skeptisk til løsningen. Ved en nærmere tilrettelegging for ferdsel her bør det ses på flere mulige tiltak. Både når det gjelder skilting og mulighet for vegetasjon / skjerming langs dette partiet. Dette blir detaljer som må løses over noe tid, og kan ikke fastsettes entydig i en reguleringsplan.

Det er konkludert med at det er riktig å regulere turveg her, fordi det samfunnsmessige behovet er stort. Helt uavhengig av reguleringsplan er dette en del av et mye brukt utfartsterreng nært store befolkningskonsentrasjoner. Det vil uansett være mye ferdsel, og regulering av trasé bør være en del av kommunens styring og tilrettelegging for friluftsliv. Det forutsettes her, som ellers, at nærmere tilrettelegging skjer i dialog med rettighetshavere.

Foreningshytter

2008-planen	Nytt planforslag
	

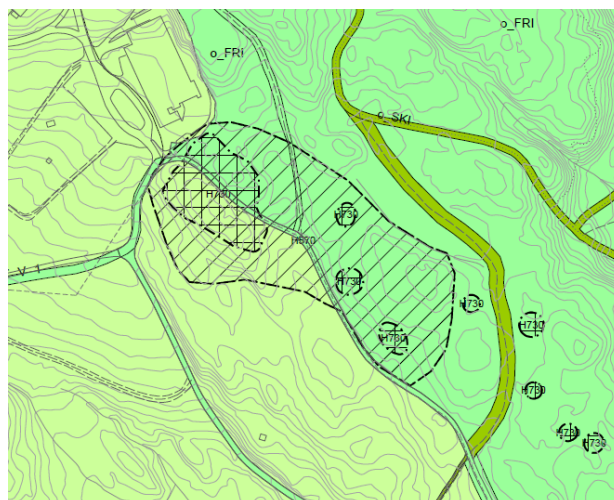
Foreningshyttene er vidererført uten reelle endringer. Formålet måtte tilpasses ny lov. De var tidligere med brun farge som *område for særskilt angitt allmennyttig formål*. De er nå vist med rosa farge og regulert som *annen offentlig eller privat tjenesteyting*. Bestemmelsene er uendret: De skal nyttes til foreningshytte / forsamlingslokale. Bildene over er ett eksempel, dette gjelder alle 15 foreningshytter.

Kulturminner

I området er det både eldre kulturminner i terrenget som gravhauger, kokegroper og tjæremiler, samt bygninger med antikvarisk verdi.

Kulturminner i terrenget

Det er lagt inn flere kulturminner sammenliknet med 2008-planen, som følge av nye arkeologiske registreringer som er utført i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Kulturminner, inkludert sikringssoner rundt, er markert som båndlagt etter lov om kulturminner med hensynssone H730, som det er knyttet tilhørende bestemmelser om inngrep til. Det er i tillegg flere kulturminner som er markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570, herunder et bufferareal rundt gravminnene på Vådan. Tidligere registrerte

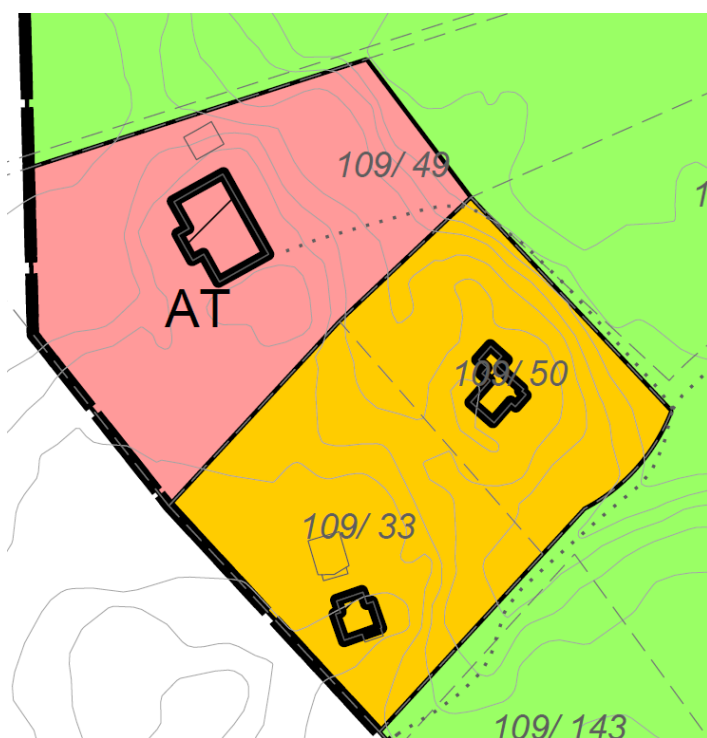


kulturminner, som var markert i plankartet til høring, er videreført som hensynssone H570. Dette omfatter blant annet flere tjæremiler i myr.

I planforslaget er det lagt inn tursti gjennom arealet innenfor hensynssonen rundt gravhaugene ved Vådan gård, vist til høyre. Turstien er ikke vist i plankartet i 2008-planen. Forslaget er kun en stadfesting av eksisterende situasjon, da turstien finnes allerede i dag.

Bygninger med antikvarisk verdi

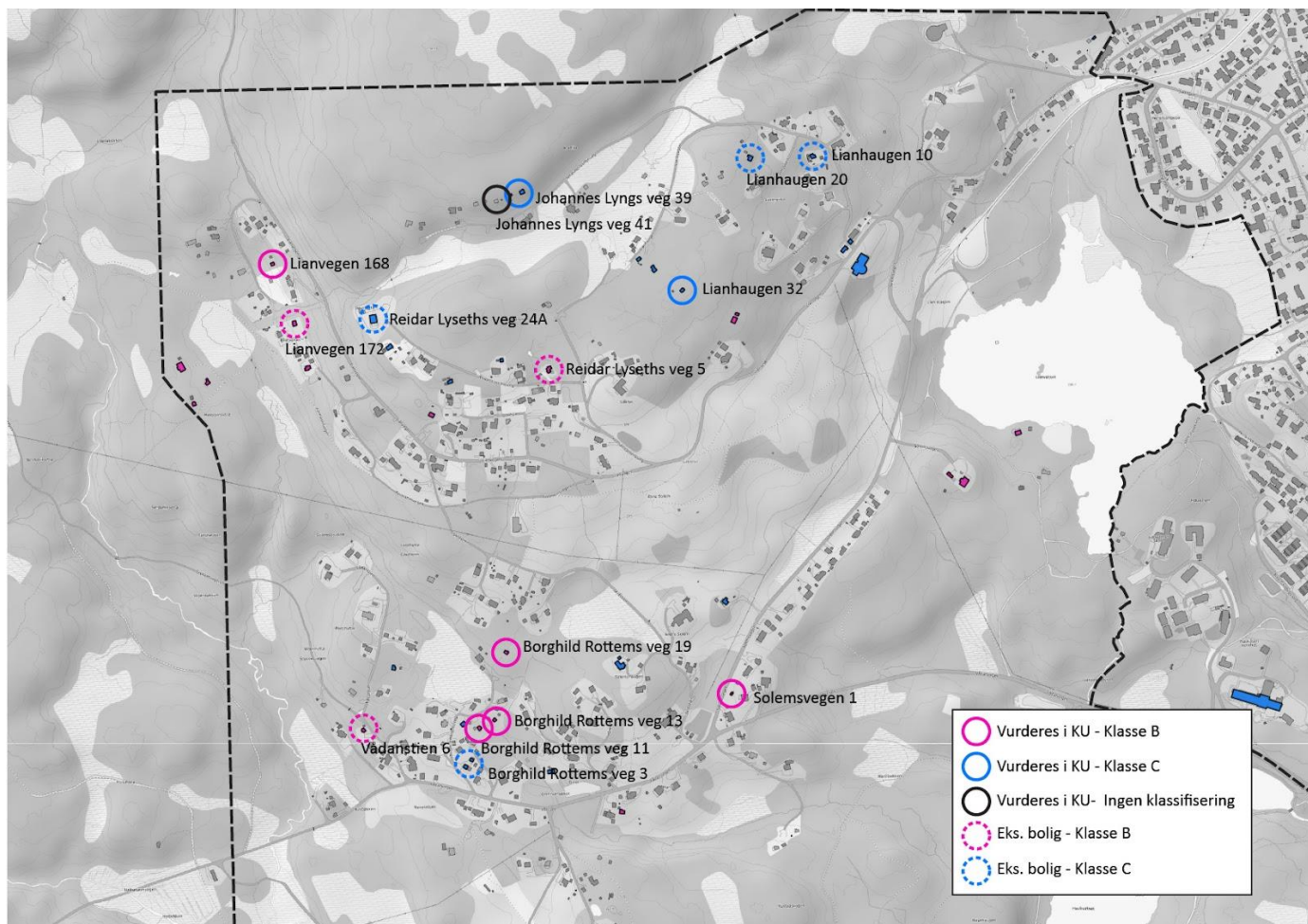
Det er en rekke bygninger med antikvarisk verdi innenfor planområdet, som er med på byantikvarens liste. Disse er registrert med antikvarisk verdi klasse B og C. Flere bygninger er i 2008-planen regulert til bevaring med hensynssone bevaring kulturmiljø. Dette gjelder to hytter, flere foreningshytter og Lian restaurant. Det gjelder ingen boliger.



Utsnitt fra plankartet viser bygninger som er regulert til bevaring. Det er lagt hensynssone over bygningskroppen i kartet og den tykkere linja i omrisset er juridisk linje for bygninger som skal bevares. Her en foreningshytte og to hytter nordvest i planområdet.

Alle bygninger regulert til bevaring i 2008-planen videreføres. Det er imidlertid flere enn disse som er oppført i byantikvarens liste med B eller C-verdi. Det har vært dialog med byantikvaren i planarbeidet. Byantikvaren mener at flere bygninger bør få et vern gjennom den nye reguleringsplanen. For verneinteressen og for en konsistent tilnærming fra kommunen som helhet, er det en fordel dersom bevaringsverdige bygninger på byantikvarens liste også har et vern gjennom reguleringsplan.

Kartet under viser bygninger byantikvaren i utgangspunktet ønsker å gi et vern, men som **ikke** har et vern gjennom reguleringsplanen fra 2008:



Alle disse er fra før på byantikvarens liste, unntatt Johannes Lyngs veg 41 med sort ring. De heltrukne ringene på kartet er eiendommer som også har vært vurdert på nytt i dette planarbeidet. De stiplede ringene er øvrige eiendommer regulert til bebyggelse fra før. Under følger en kort kommentar til flere av disse:

Lianhaugen 32 og Borghild Rottens veg 19:

Byantikvaren fremhever at dette er fine eksempler på den gamle Lianbebyggelsen med små hytter i skogen. De er vurdert som bolig i konsekvensutredningen, men foreslås videreført som friluftsmål. Byantikvaren har ønsket at disse kunne reguleres som enkle hytter med bevaringsstatus. Kommunedirektøren har vurdert beliggenhetene som spesielt problematisk og derfor konkludert med å ikke anbefale dette. Se utdyping i planbeskrivelse del 2.

Erfaringsmessig kan dette føre til et press på natur- og friluftsliv som blir spesielt krevende for disse beliggenhetene.

Johannes Lyngs veg 39 og 41:

Her er det tre gamle markahytter (to nevnt av byantikvaren), de er foreslått videreført regulert til friluftsmål. Se planbeskrivelse del 2. Det er der lagt vekt på at beliggenheten i utpreget markaterreng bør tilsi en prioritet for friluftinteressene og ikke regulert formål til bebyggelse. Det er mulig å tenke seg skreddersydde, strenge bestemmelser for disse hyttene med hensyn til bevaring og avgrensninger mot friluft- og landskapsinteressene. Kommunedirektøren har

imidlertid lagt vekt på at disse bør behandles som andre markahytter, og har ønsket å unngå at antikvarisk verdi skal bli et hensyn som medfører presedens som samlet sett øker presset på mer bebyggelse i et område hvor dette er konfliktfylt. En tenker da på sumvirkninger utover disse hyttene isolert sett.

Solemsvegen 1, Borghild Rottens veg 11 og 13, Lianvegen 168:

Alle disse foreslås regulert til bolig etter ny vurdering i planforslaget her. Dette medfører fare for riving for å utnytte eiendommene hensiktsmessig. Byantikvaren uttaler at de kan akseptere dette for Solemsvegen 1 og Borghild Rottens veg 11 og 13. De ønsker imidlertid at Lianvegen 168 kan beholde gammelhuset som uthus eller lignende, regulert til bevaring. Dette inngår ikke i planforslaget. Kommunedirektøren har lagt vekt på likebehandling mellom boligeiendommer, uten å introdusere nye spesialtilfeller, f. eks gamle uthus, som skal medføre økt utnyttelse på enkelte eiendommer.

De øvrige eiendommene på kartet er ikke vurdert i planarbeidet her. Det er boliger / foreningshytter regulert fra 2008-planen, som videreføres uten endringer. Men de har altså bevaringsinteresse knyttet til seg. Disse forholdene var også kjent da bystyret behandlet forrige reguleringsplan i 2008. Ettersom det ikke har vært del av bestillingen til planarbeidet, er det ikke foreslått å ta inn hensynssone bevaring på disse eiendommene.

Samlet sett innebærer dette at det i liten grad er lagt vekt på byantikvarens faglige vurderinger. Det nye planforslaget inneholder ingen nye grep for bevaringsverdig bebyggelse, men viderefører det som var fra tidligere. Det har isteden vært lagt vekt på likebehandling og å innrette planforslaget på en tydelig måte, hvor andre forhold ved eiendommene har vært avgjørende for valg av reguleringsformål.

Bygningene vil fortsatt stå på byantikvarens liste. Ved eventuell byggesaksbehandling vil det fortsatt innebære praksis med å innhente byantikvarens uttalelse i enkeltsaker.

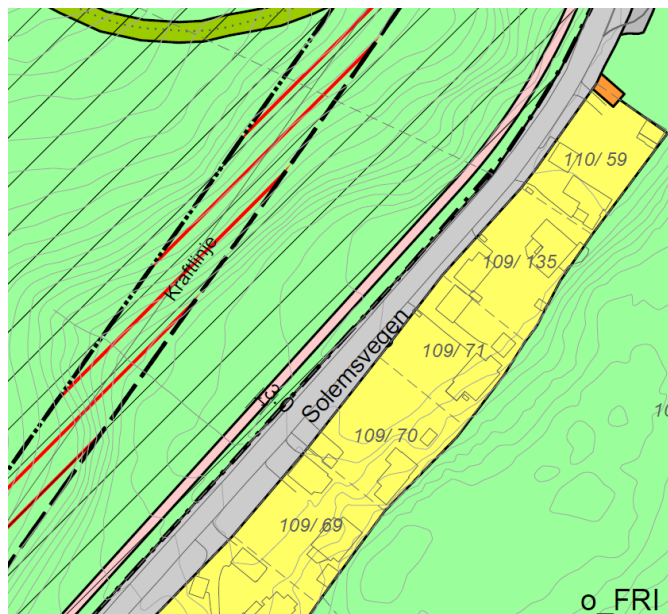
Infrastruktur

Veg

Med utgangspunkt i at det meste som er regulert i 2008-planen videreføres, gjelder dette også vegene. Flere av de mindre vegene er regulert til turveg, selv om de også fungerer adkomstveger til bolig. Dette er for å understreke betydningen av allmenn ferdsel. Det er sikret i bestemmelser at alle turveger med adkomst til bolig kan brøytes.

Gang- og sykkelveg

Fra 2008-planen er det regulert en gang- og sykkelveg fra Diket utfartsparkering, langs Vådanvegen, og bortover Solemsvegen til trikkeholdeplassen. På kartutsnittet til høyre vises deler av denne med rosa farge. Denne gang- og sykkelvegen er ikke opparbeidet.



Gang- og sykkelvegen er ikke del av et sammenhengende nettverk for myke trafikanter. Hvis den opparbeides vil den likevel ha en viss verdi. Den vil være en trygg gangforbindelse fra trikkeholdeplassen og langs den mer trafikkerte strekningen i sørlig del av boligområdene. Dette vil være positivt for skolebarn som skal til trikken. I og med at det ikke er noe øvrig gangnett, vil det måtte vurderes fra sak til sak om dette eventuelt skulle få betydning for den enkelte med hensyn til skoleskyss og farlig skolevei.

Gang- og sykkelvegen er ikke omfattet av rekkefølgekrav. Det er ikke noe krav i planen at den faktisk blir opparbeidet. Det har ikke vært aktuelt å knytte opparbeidelsen til noen nye boligeiendommer som rekkefølgekrav, da dette ikke ville vært forholdsmessig med såpass få nye boliger i planen. Ettersom boligene ligger spredt, er det også begrenset nytte og tilknytning direkte mellom gang- og sykkelvegen og den enkelte boligeiendom.

Det fremstår usikkert om denne noen gang blir bygd slik forholdene ligger an. Det vil trolig være avhengig av finansiering over offentlige budsjetter i konkurranse med andre prioriteringer. Uavhengig av dette er det konkludert med at regulering av gang- og sykkelvegen videreføres fra tidligere plan.

Vann og avløp

Som nevnt under kapittel om beskrivelse av planområdet, er kapasiteten til vann- og avløpsnettet begrenset i området. Det private andelslaget som eier og driver størsteparten av nettet, Vaadan Vann og Avløp SA, har gjort en selvstendig vurdering av de aktuelle boligeiendommene i planarbeidet. De har kommet til at tilkoblinger vil være mulig.

Avtale om tilknytning er privatrettslig mellom den enkelte tiltakshaver og andelslaget. Det er et krav i plan- og bygningsloven at man har ordnet seg med vann- og avløpstilknytning før man kan få byggetillatelse.

Slokkevann og adkomst for brannvesenet

Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT) er konsultert i planarbeidet. Det er utfordringer med den knappe infrastrukturen i området opp mot brann- og redningstjenestens behov. Generelt sett har utgangspunktet i planarbeidet vært at kommunen bør kunne være mer lempelig med kravene til infrastruktur i dette området, som ikke er et prioritert byggeområde.

Med det store flertallet av regulerte eiendommer som allerede er tatt i bruk til bolig, er det uhensiktsmessig sent å stille krav om utbedringer av infrastruktur i reguleringsplanen.

For forhold som berører brannsikkerhet stiller dette seg i et annet lys. Det anses ikke forsvarlig å se bort fra hensynet til brannsikkerhet ved planlegging av nye boliger. Dette ivaretas i første rekke av kravene i teknisk forskrift uavhengig av reguleringsplan. På noen områder vil det imidlertid ha betydning hvordan planen, herunder infrastruktur, legger til rette for at de tekniske kravene kan oppfylles.

Veg og adkomst for brannvesenet

Det er mange smale veger i området med begrenset framkommelighet. De største vegene er registrert som kommunale. Men de fleste boligene har et stykke med privat veg den siste biten frem. Ettersom disse er private og gjelder et fåtall hus hver seg, er det ikke så viktig for planmyndigheten hva slags standard disse vegene har, rent samferdselsmessig. Det er ikke noen spesifikke kvalitetskrav til private veger generelt i lovverket.

Det er et krav i teknisk forskrift (§ 11-17) at brannvesenet skal ha brukbar tilgjengelighet for slokkeinnsats. Etter veiledningen til teknisk forskrift (VTEK) må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon om brannvesenets dimensjoneringskriterier. For TBRT er dette adkomstveg med 3,5 meter bredde. VTEK sier også at mindre eneboliger som på Lian, ikke må ha slik adkomst helt frem. Det kan aksepteres en avstand på 50 meter, som tilsvarer to brannslangeutlegg.

I 2008-planen er de fleste vegene regulert med tilstrekkelig bredde, de fleste med 6 meter og dette videreføres. Noen av vegene er imidlertid ikke opparbeidet så bredt som regulert, og bredden kan variere stedvis. Det vil være opp til ansvarlig prosjekterende for nye boliger å vurdere i hver sak om kravene i teknisk forskrift er oppfylt. Slik er ansvarssystemet i loven. Så lenge planen har regulert en bredde som er brukbar, anses planen tilfredsstillende på dette punktet.

Dette vil kun komme til anvendelse ved etablering eller bruksendring til nye boliger. Brannvesenets adkomstmuligheter har vært vurdert i noen av tilfellene i *planbeskrivelse del 2*, der det eventuelt må reguleres bredere veg hvis etablering av bolig skal være mulig. Videre er det avdekket en eiendom, tidligere regulert, men foreløpig ikke bruksendret til bolig, hvor planen ikke gir mulighet for brukbar adkomst. Dette er omtalt i eget kapittel under.

Slokkevann

Det er et krav i plan- og bygningsloven at alle nye boliger har tilgang til slokkevann. Vanligvis i bystrøk hentes slokkevann fra vannledningsnettet via kummer som brannvesenet kobler seg til. Stedvis kan det være knapt med vann også i det kommunale nettet. Da blir det stilt krav til avbøtende tiltak for det enkelte byggeprosjekt, for eksempel egen vanntank. Dette varierer fra prosjekt til prosjekt, og er del av prosjekteringsansvaret for det enkelte byggetiltak. Det inngår også i kommunens tekniske godkjenning ved kommunalteknikk. Altså der kommunen leverer vann, passer man på at det faktisk skal være nok til slokking. Et annet tilfelle som forekommer, er at det blir nødvendig å etablere nye kummer/hydranter til formålet.

Det private vannledningsnett på Lian er kun dimensjonert for forbruksvann, og det er ikke nok brannslokkvann. Det er noen få kummer, men mengden vann tilgjengelig er uansett ikke tilstrekkelig.

TBRT har gitt uttrykk for at Lianområdet burde styrkes med en offentlig vannledning. Dette har også Vaadan Vann og avløp spilt inn, fordi det ville øke både forsyningssikkerheten og slokkevannskapasiteten. Dette ville medføre store investeringer som per i dag ikke har grunnlag i noen kommunale planer. Selv om dette ville vært nyttig for Lianområdet, er det lagt til grunn at det må letes etter en annen og mer tidsnær løsning.

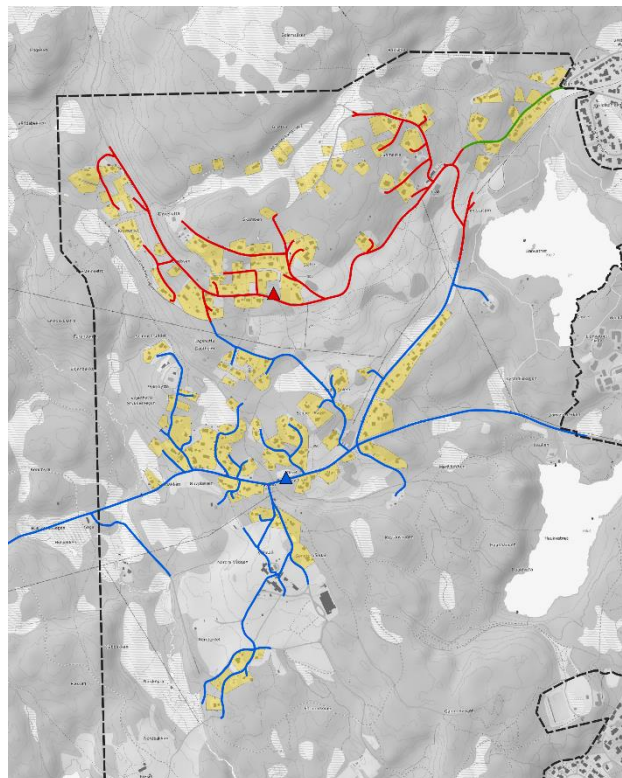
Brannslokking på Lian vil måtte foregå med vann fra tankbil. Det er åpnet for dette i teknisk forskrift utenfor tettbygd strøk. I brannvesenets egne forskrifter og retningslinjer rettet mot deres innsats og organisering, er det et krav at tankbilen skal kunne etterfylles innen 1 km. Ved etterfyllingspunktet må tankbilen komme helt frem og vannet må være tilgjengelig hele året. TBRT har i dialog med kommunen gitt klart uttrykk for at det må skje en forbedring på Lian og at det minst må etableres etterfyllingsmuligheter for at slokkevannssituasjonen skal være forsvarlig. De nærmeste etterfyllingsmulighetene i dag er kummer på Ugla som med 1 km grense bare rekker inn til mindre deler av området.

På denne bakgrunnen er det vurdert i planarbeidet at det må etableres to slokkevannstanker til dette formålet. Med to vanntanker strategisk plassert, vil det dekke det meste av området slik at tankbilen har en etterfyllingsmulighet innenfor 1 km. Det vil dekke de nye foreslåtte boligtomtene. I Johannes Lyngs veg vil det fortsatt være lenger enn 1 km. Det foreslås at det etableres en vanntank ved Diket utfartsparkering og en i nærheten av krysset Lianvegen / Kristian Larsens veg. Disse er regulert med bestemmelsesområde i plankartet.

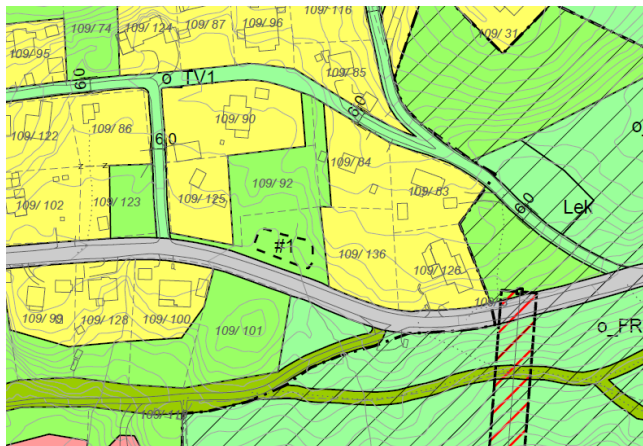
Vanntankene graves ned i bakken og må kobles til det private vannledningsnett for oppfylling. De må ligge ved veg og ha en kum som tankbilen kobler seg på. Hver vanntank må kunne levere egnet mengde 20 l/s for 60 minutter tapping, det blir 72 m³. TBRT understreker overfor kommunen at løsningen som bygges må godkjennes av dem. Dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Det settes som rekkefølgekrav for etablering av nye boenheter at det først er etablert slokkevannstank. Kartet til høyre viser vanntankene med trekant og strekene viser 1 km fra hver tank. Rød og blå farge viser hvilken vanntank man er tilknyttet med hensyn til rekkefølgekrav.

Grønn farge øverst til høyre viser at denne delen ikke er tilknyttet rekkefølgekrav. Det er fordi i



dette området vil tankbilen etterfylles fra en kum på Ugla i det kommunale vannledningsnett. Slokkevannstankene er da ikke nødvendige i dette området og det er ikke grunnlag for å stille rekkefølgekrav. Alt dette er spesifisert i bestemmelsene.



Den nordlige slokkevannstanken er lagt langs Lianvegen (#1), på kommunal grunn og i tilknytning til vannledningsnett. Den sørlige slokkevannstanken er lagt ved parkeringsplassen på Diket.

Om rekkefølgekravet

Etablering av vanntanker er stilt som rekkefølgekrav fordi det er vurdert som helt nødvendig å bedre slokkevannssituasjonen for å kunne tillate nye boliger. Dette illustrerer at det er krevende å planlegge for nye boliger i områder som ikke er påtenkt og tilrettelagt for det.

Et alternativ ville ha vært at hvert enkelt nye bolighus skulle hatt hver sine lokale løsninger. Dette ville blitt dyrere i sum, og ville medført en ukoordinert etablering av vanntanker. Med løsningen som foreslått her, vil alle eksisterende boliger i området også nyte godt av tiltaket ved at sikkerheten økes for alle.

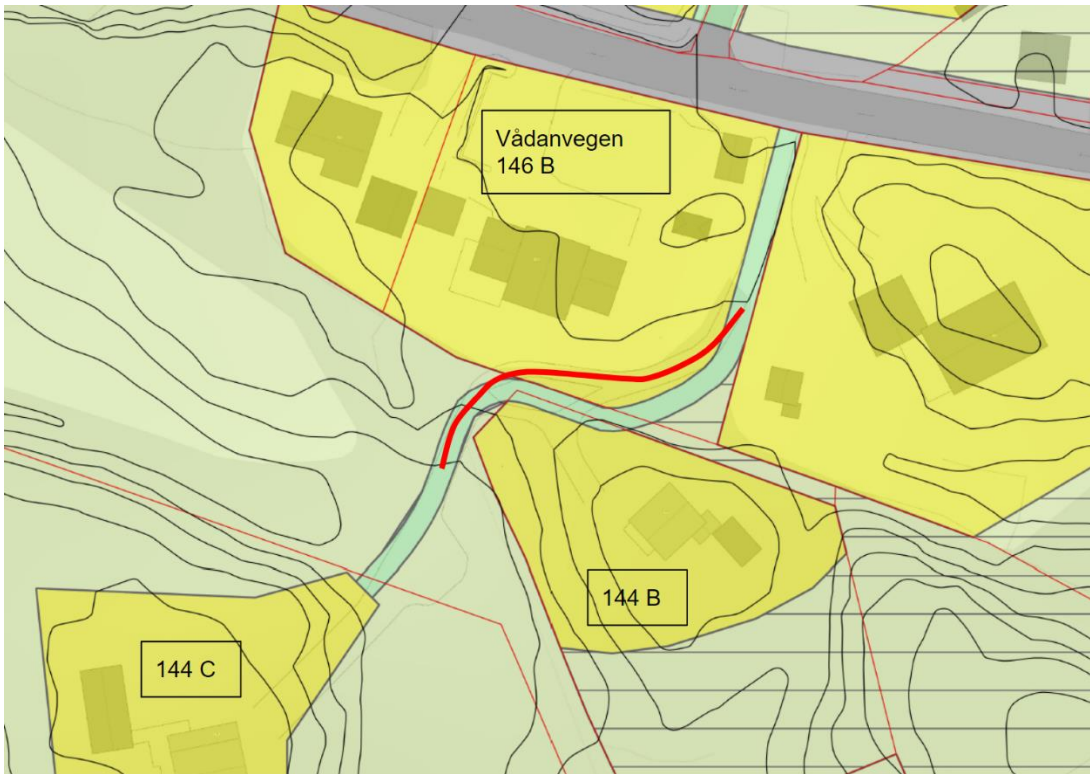
Reguleringsplanen kan bare stille krav som retter seg mot nye byggetiltak. Derfor er det ikke noe krav rettet mot eksisterende boliger, selv om de vil ha nytte av det. Reguleringsplanen kan ikke bestemme hvem som skal betale for eller drifte vanntankene, bare at de skal etableres før nye boliger. I praksis vil det ofte være den som skal bygge som først må oppfylle rekkefølgekrav. I dette tilfellet vil det være mulig for flere boliger å spleise på vanntankene. Rekkefølgekravet vurderes som forholdsmessig og er et premiss for etablering av flere boliger.



Eksempel på hvordan nedgravde slokkevannstanker kan se ut.

Endringer for Vådanvegen 144 C, gnr/bnr 108/8

Vådanvegen 144 C er regulert til boligformål i 2008-planen. Det står en gammel hytte på eiendommen som ikke er bruksendret til bolig. Eiendommen har en krevende adkomstsituasjon. Ved etablering av bolig vil det aktualisere problemstillinger som nevnt over med adkomst for brannvesenet.



Utsnitt fra 2008-planen

Det går en eksisterende veg frem til 144 C i dag. Denne går over naboeiendom Vådanvegen 146 B. Vegen brukes av både 144 B og C. Dagens veg er vist med rød strek på kartet over. I 2008-planen ble den regulerte traseen endret noe, vist med grønt arealformål over. Den ble endret til å ligge litt mer i ytterkant av 146 B, for å redusere ulempene ved vegen noe. Det ble satt rekkefølgekrav om at vegen måtte endres etter ny plan før 144 B og C kunne bruksendres fra hytte til bolig.

Begge løsningene - både dagens veg og den som er regulert litt annerledes, er 3,0 meter brede og dette er mindre enn minstekravet på 3,5 m for adkomstveg for brannbil.

Det er gitt innspill til planen fra 144 B og C på at de ønsker å kunne bruke dagens veg uten krav om endringer. Byplankontoret har vært på befaring i forbindelse med dette. 146 B som har vegen forbi hagen sin ønsker det motsatte, at vegen bør legges lenger unna.

Ut fra kravet til adkomst for brannvesenet er imidlertid begge disse løsningene utilstrekkelige for Vådanvegen 144 C. Dette er annerledes for 144 B. Denne eiendommen ligger akkurat innenfor 50 meter fra hovedvegen og kravet til adkomst for slokkeinnsats vil være oppfylt ved at brannvesenet kan rulle ut slanger fra hovedvegen.

For 144 C vil det ikke være mulig å oppfylle kravet til adkomst for brannbil slik 2008-planen er regulert, og heller ikke med dagens veg. Derfor må det gjøres endringer i planen for at den skal være gjennomførbar. Enten må det reguleres en bredere trasé hele vegen, på bekostning av 146 B og 144 B. Eller så kan vegen ligge slik den ligger i dag, og 144 C reguleres til hytte. Det vil være i tråd med dagens bruk av eiendommen.

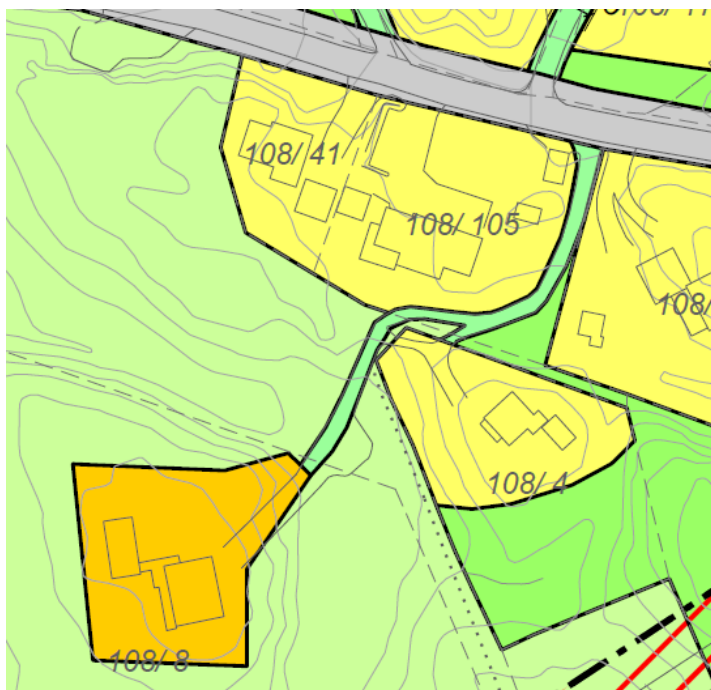


Bildet over viser starten på stikkvegen fra Vådanvegen. Det kan virke som at heller ikke renovasjonsbilen kjører inn der i dag, sett ut fra plassering av søppeldunkene i enden av vegen. Ved en bredere veg er det usikkert om uthuset på 146 B kan beholdes, og alle trær vil måtte fjernes.

Det er ingen sterke offentlige eller samfunnsmessige hensyn i dette spørsmålet. Begge alternativer kan være aktuelle planfaglig sett. Det er et spørsmål om avveining av ulemper for de berørte grunneierne.

I planforslaget er det lagt opp til at Vådanvegen 144 C reguleres til hytte og vegen kan beholdes slik den ligger. I dette valget er det lagt mest vekt på naboulempene i lys av at dette ikke er et prioritert byggeområde. Dette er vist på kartet til høyre.

Dersom 144 C skulle reguleres til bolig, vil det også være nødvendig å privatrettslig erverve rettigheter for utvidelse av vegen.



Endringer tatt inn i bystyrets vedtak 19.10.2023:

Eiendommen 108/8, Vådanvegen 144 C ble vedtatt med arealendring til boligformål. Det ble ikke gjort endringer av adkomstvegen i vedtatt plankart datert 17.10.2023.

Endringer i reguleringsbestemmelser

Her gis det en kort oppsummering av endringer i reguleringsbestemmelsene fra 2008-planen. Disse er i stor grad videreført, men det er noen unntak. Rekkefølge og navnsetting er litt annerledes, fordi ulike arealformål er strukturert annerledes i ny plan- og bygningslov. Dette går ikke nærmere inn på her.

Paragrafene under viser til nye bestemmelser. Det er kun gjennomgang av bestemmelser som har blitt endret mer enn språklige tilpasninger.

Retningslinjer:

I 2008-planen hadde bestemmelsene et vedlegg med retningslinjer. Dette var en side tekst med diverse presiseringer. Dette kan være nyttig, og kan skyldes mange kryssende hensyn i området. Men i utgangspunktet bør man unngå å være avhengig av å gi såpass utfyllende retningslinjer til bestemmelser. Vi har nå fjernet dette dokumentet, men deler av det er tatt inn i bestemmelsene:

- Et avsnitt med karakter av arkitekturpolitikk har setningen: "Strøkskarakteren tilsier små boliger uten eksponerte bygningselementer". Denne setningen er tatt inn i formålsparagrafen § 2.1
- Parkeringsareal som ikke er overdekt skal ikke medregnes i BRA. Dette er flyttet til byggebestemmelsene i §4. Dette er en viktig presisering slik bestemmelsene er innrettet. De spesifiserer tillatt størrelse på bygg, derfor må parkering på bakken komme i tillegg.
- Gjerder kan tillates etter søknad i forbindelse med landbruksvirksomhet eller organisert beite. Dette er nå tatt inn i bestemmelsene som et spesifikt unntak fra det generelle gjerdeforbudet.

Retningslinjene hadde et kapittel om dispensasjonspraksis, som sa at denne skulle være streng, med flere utdypinger. Det er fortsatt kommunedirektørens vurdering at dispensasjonspraksis bør være streng. Men det er et forhold som faller under kommunens praksis, og som ikke fastsettes i bestemmelser.

§ 2.1 Formålsparagrafen

Denne er nesten lik som tidligere. Det er gjort en forsiktig endring, med strøkskarakter som nevnt over. Det er presisert at det er *et mål å hindre ytterligere bebyggelse (som tidligere), utover det som er vist i planen* (nytt).

§ 3.1 Offentlig og felles

Ny bestemmelse som presiserer at arealer merket o_ skal være offentlige formål.

§ 3.4 Overvann

Ny, generell bestemmelse om at overvann skal håndteres lokalt. Dette er et viktig hensyn.

§ 4.6 Skiløypetrasé

Nye presiseringer om at opparbeiding av traseer skal ta hensyn til naturmangfold, og at motorferdsel er forbudt med unntak av organisert løypepreparering.

§ 6.1 Friområde

Fjernet setning om at *“bebyggelse er regulert bort”* og at *“det kan ikke påregnes byggetillatelse”* mm. Det følger direkte av plan- og bygningsloven at nye byggetiltak i strid med planformålet ikke vil være tillatt.

Lagt til at etablering av slokkevannstank og restaureringstiltak for naturmangfold vil være tillatt.

§ 6.2 Turveg

Oppdelt i kategorier o_TV1 og o_TV2 som beskrevet i eget avsnitt i planbeskrivelsen her.

§ 7.2 Friluftsmål

I 2008-planen var dette *spesialområde - friluftsområde på land*. I bestemmelsene tidligere sto det at disse skulle *fungere som rekreasjonsområder for hele byens befolkning* (samme som under friområde). Dette er tatt bort fordi det i motsetning til friområder, ikke er forutsatt en tilrettelegging med dette formålet. Det er isteden tatt inn at her, som i øvrige LNF-områder i marka, at: *Hensikten med områder avsatt til friluftsmål er å fungere som en del marka, som natur- og friluftsområde med skog- og utmarkspreg.*

I likhet med bestemmelse for friområder, er det fjernet forklarende setning om *bebyggelse som er regulert bort*. Det er lagt til setning om at *det tillates tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet.*

§ 8.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Ny bestemmelse om ny hensynssone naturmiljø for Lianjordene.

§ 8.3 Bevaring kulturmiljø H570)

Ny ordlyd i bestemmelse om kulturminner i grunnen.

§ 8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Ny bestemmelse om automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 slokkevannstanker

Ny bestemmelse som angir at det innenfor områdene skal etableres slokkevannstanker.

§ 10.3 Brannslukkevann

Ny rekkefølgebestemmelse om etablering av slokkevannstanker før nye boliger.

Fjernede bestemmelser

Under nevnes bestemmelser fra 2008-planen som er fjernet i sin helhet. Paragrafene viser til de gamle bestemmelsene fra 2008-planen.

§ 8.5 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (Leirsjøen)

Bestemmelsen er fjernet da Leirsjøen er nedlagt som drikkevann.

Deler av § 10 rekkefølgebestemmelser

Krav om endring av veg for eiendommene 437/51 og 110/52, dette er nå gjennomført og bestemmelsen trengs ikke.

Rekkefølgekrav om endring av veg for eiendommene 108/8 og 108/4. Dette er situasjonen rundt Vådanvegen 144 C som omtalt i eget kapittel. Det foreslås at Vådanvegen 144 C reguleres til hytte og da trengs ingen endring av vegen. Bestemmelsen fjernet.

Rekkefølgekrav om at parkeringsplasser innerst i Lianvegen skal tilbakeføres til naturområde når eiendommene som benytter denne etablerer parkering på egen eiendom. Denne er fjernet. Bestemmelsen har vist seg vanskelig å håndtere i praksis. Den forutsetter koordinering ved at parkeringsplassen skal fjernes før flere navngitte eiendommer med boligformål "får boligstatus". Arealet dette gjelder er en parkeringslomme langs Lianvegen som har vært i mange år og det anses ikke avgjørende viktig hva som skjer med dette arealet. Kommunen er grunneier og kan tilbakeføre arealet hvis det er ønskelig, uavhengig av rekkefølgebestemmelse.

Bestemmelse om at på eiendommer med bebyggelse til nedfalls må dette fjernes før boligstatus gis. Denne anses unødvendig og er fjernet. Der det blir bygd nye boliger ("boligstatus gis") er det erfaringsmessig ikke noe problem med skjemmende bygningsrester.

VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Samlet sett inneholder ikke planforslaget store endringer sammenlignet med 2008-planen. Dette begrenser også konsekvensene av planforslaget.

Friluftsliv

Etter vurderingene for hver eiendom med konsekvensutredning, er de foreslåtte eiendommene til boligformål med begrenset virkning for friluftslivet. De ligger i tilknytning til øvrig bebyggelse og infrastruktur.

Nullvekstmålet

15 nye regulerte boligeiendommer vil føre til mer bilbruk og ha konsekvenser for oppnåelse av nullvekstmålet, som drøftet i konsekvensutredning.

Natur og klima

De nye regulerte boligeiendommene vil føre til tap av skog og naturlig vegetasjon i noen grad. Dette vil også kunne forekomme ved tilpasning av skiløypetraseer regulert i planen. Det vises til vurderinger i konsekvensutredningen for de enkelte eiendommene. I planforslaget er det generelt lagt til grunn en restriktiv tilnærming til nedbygging av natur og til utbygging i marka. Samlet sett vurderes prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 som ivaretatt.

Landbruk

Endringene i planen vil ikke medføre vesentlige endringer for landbruket.

Kulturminner

Planen kan få konsekvenser for bygninger med bevaringsverdi. Sammenlignet med tidligere plan gjelder det spesielt de eiendommene som blir endret til boligformål uten å sikre bevaring av eksisterende bygning. Det er sannsynlig at disse bygningene vil bli revet ved realisering av planen. Dette gjelder:

Solemsvegen 1, 109/44

Lianvegen 168, 437/9

Borghild Rottens veg 11, 108/33

Borghild Rottens veg 13, 108/28

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse i eget vedlegg. Det er avdekket ett forhold som krever at planen innrettes på en spesiell måte, dette gjelder slokkevann som er diskutert under eget kapittel. Ved etablering av regulerte slokkevannstanker vil brannvesenets forutsetninger for slokkeinnsats i området forbedres betydelig.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette gjelder spesielt regulering av offentlige friområder, som under noen betingelser gir grunneiere innløsningsrett. I planen er det:

Totalt offentlig friområde: 1 214 212 m²,

Offentlig friområde som ikke er eiet av kommunen, og som kan gi innløsningsrett: 24 655 m².

Planen kan også medføre noe mer generelle kostnader for kommunen per bolig enn vanlig, på grunn av boligenes beliggenhet. En tenker her på kostnader til skoleskyss, drift av hjemmetjeneste eller andre tjenester. Ettersom det totalt sett er en beskjeden økning av antall boliger, anses ikke dette som vesentlig.

MEDVIRKNING

Samtidig med varsel om oppstart av regulering, var planprogram til offentlig ettersyn fra 11.12.20 - 06.02.21. Det kom inn 66 innspill. Alle disse er oppsummert og kommentert i eget vedlegg som var vedlagt høringsforslaget.

Reguleringsplanen ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i bygningsrådet 21.03.2023. Planen lå ute i perioden 24.03. - 15.05.2023. Det kom inn 4 høringsuttalelser fra myndigheter og 33 fra privatpersoner / organisasjoner. Uttalelsene er oppsummert og kommentert enkeltvis i et eget vedlegg. Vedlegget har også lenke til hver uttalelse i sin helhet.

Temaer som går igjen i innspillene er:

Om boligeiendommer

Det er kommet mange innspill om å kunne bygge mer på boligeiendommer. Momenter som trekkes fram er at det er behov for større plass og mer lagring. Det er ønske om at det åpnes for større boliger i takt med samfunnsutviklingen. Enkelte trekker frem likebehandlingshensyn og peker på at det i enkelttilfeller tidligere har vært tillatt større hus enn bestemmelsene har åpnet for.

Det er også en del innspill om at det bør tillates gjerder og at boligeiendommer ikke bør være delvis regulert til friluftsformål.

Disse temaene er grundig vurdert i eget kapittel over. Det er lagt vekt på andre hensyn i tråd med formålet i planen, slik at planen ikke endres på disse områdene.

Likebehandling

Noen uttalelser trekker frem likebehandlingshensyn og mener at planforslaget medfører usaklig forskjellsbehandling, og at det ikke er lagt vekt på planfaglige hensyn.

Flere trekker også fram at ens egen eiendom bør reguleres til bebyggelse. Flere uttalelser er uenige i hvilke hensyn som planforslaget har lagt vekt på og avveilingen mellom ulike hensyn, slik det er beskrevet i konsekvensutredningen.

Kommunedirektøren mener at planbeskrivelsen redegjør for hvordan saklige og relevante hensyn er lagt til grunn i tilnærmingen til de ulike delene av planforslaget. Det er et hovedgrep at det ikke tillates mer bebyggelse generelt sett. Dette er begrunnet i kommunens arealpolitikk, som er politisk vedtatt, og er beskrevet grundig.

Flytting av markagrensa

Noen innspill peker på at Lian bør ut av marka, ved at markagrensa flyttes.

Dette har ikke vært vurdert eller ansett som en del av bestillingen. Det vil være mulig å regulere som foreslått uten å flytte markagrensa. Den nye reguleringsplanen vil uansett gjelde foran bestemmelser i kommuneplanen ved motstrid, inkludert bestemmelsen om markagrensa.

VEDLEGG

Oversikt over 40 eiendommer som ikke vurderes nærmere. For alle disse har kommunen vurdert det som sannsynlig at eiendommen ikke har vært bebygd eller i aktiv bruk etter 1985. Dette er eiendommer som ut fra sin størrelse og utforming kunne ha vært byggetomter.

Gnr/bnr	Kommentar
104/175	Eiendommen var bebygd, men ifølge flyfoto ser det ut til at dette var bare rester i 1983. Det legges til grunn at den ikke har vært bebygd og i aktiv bruk etter 1985. Beliggenhet i området nord for Vådanvegen mot Lianvatnet: Et av de viktigste områdene for friluftsliv. Hele området reguleres til offentlig friområde uavhengig av nærmere vurdering av enkelteiendommer, se planbeskrivelse del 2.
104/199	Er i praksis et tilleggsareal til eksisterende regulert boligeiendom 104/154. Aldri vært bebygd på tilleggsarealet.
104/272	Eiendom i skogen sør i planområdet, vest for Brannhaugen, med bruksnavn "Byåsen vannverk". Ikke bebyggelse på flyfoto 1982. Skal bestå av en brønn.
108/29	Dette var tidligere en eiendom med en forfallen hytte på, men dette arealet er ekspropriert av Trondheim kommune til skiløype og fradelt i 2020. Den opprinnelige eiendommen bnr. 29 er nå bare et restareal.
108/52	En relativt stor eiendom langs Hallsetaunvegen som aldri har vært bebygd ifølge historiske flyfoto.
108/62	Et fradelt areal som er del dyrkamarka rundt Vådagårdene. Aldri bebygd.
108/63	Aldri vært bebygd.
108/69	Aldri vært bebygd.
108/75	Aldri vært bebygd.
108/80	Synlig bebyggelse i 64 og 71. Ved flyfoto 1992 er bebyggelsen borte og eiendommen overgrodd. Det legges til grunn at den ikke har vært i bruk etter 1985.
108/84	Ikke vært bebygd.
108/85	Noe synlig bebyggelse på flyfoto 1964. Ikke synlig i 1971.
108/98	Er i bruk som en tilleggstomt med garasje. Garasjebygningen har stått siden flyfoto i 1971 og den ble fradelt i 2003 med bruksnavn "garasjetomt". Det legges til grunn at den ikke har vært i bruk som selvstendig eiendom.
109/9	Ikke vært bebygd.

109/34	Historiske flyfoto viser noe bygningsrester i 1964. Fra 1969 og framover er dette borte. I korrespondanse rundt tidligere planprosess er det opplyst at bebyggelse ble fjernet på 50-tallet. Grunneier har i innspill til planen sagt at den har tidligere vært bebygd, og ellers at familien har forholdt seg til kommunens vedtak, inkludert et avslag til å bygge i 1979. Det legges til grunn at eiendommen ikke har vært bebygd siden 1985.
109/66	Historiske flyfoto indikerer at denne eiendommen har vært brukt som et tilleggsareal til nabo 109/98. Det sto et skur på eiendommen i 1964, ikke bebyggelse på tilleggsarealet etter 1969.
109/72	Aldri vært bebygd.
109/73	Aldri vært bebygd. Grunneier Skilaget Gauken har levert innspill om at denne ønskes regulert til boligformål. Skilaget eier også 109/5 som hvor det er tillatt gjenoppbygging av tidligere foreningshytte.
109/74	Aldri vært bebygd. Ser ut til å benyttes som tillegg (hage) til naboeiendommen.
109/77	Aldri vært bebygd. Ligger også midt i skiløypa.
109/88	Aldri vært bebygd. Noe oppbevaring av gjenstander som flyter inn fra naboeiendom.
109/92	Aldri vært bebygd. Grunneier har sendt inn innspill om at den bør reguleres til bolig.
109/101	Synlig bebyggelse i 1969. I 1992 er bebyggelsen borte og eiendommen er helt overgrodd og ute av bruk. Det legges til grunn at eiendommen ikke har vært bebygd og i bruk etter 1985, med unntak av grunnmursrester o.l. som fortsatt finnes i dag. Eier er Lian Vel, de arvet eiendommen i 1966. Eiendommen har derfor ikke vært privat hytte etter 1966. Lian Vel har spilt inn til planen at de ønsker eiendommen regulert til boligformål.
109/106	Aldri vært bebygd. Noe oppbevaring av gjenstander som flyter inn fra naboeiendom.
109/111	Aldri vært bebygd. Grunneier har sendt innspill til planen med ønske om boligformål. Forklarer at eiendommen ble kjøpt av hans far under krigen.
109/117	Eiendommen hadde en større bebyggelse i 1947, men denne er borte alt i 1957 og ikke bebygd siden. Eiendommen ligger midt på Lianjordene, med svært viktig naturtypestatus.
109/121	Eiendommen hadde bebyggelse i 1947, men denne er borte alt i 1957 og ikke bebygd siden. Noe oppbevaring av gjenstander fra naboeiendom i dag.
109/137	Aldri vært bebygd. Egentlig mer et restareal.

109/140	Aldri vært bebygd. Selv om dette er en stor eiendom, virker den å være historisk ment som tilleggsareal til naboeiendommen med bruksnavn: "Skråstien 24, tillegg 1".
109/149	Ikke mulig å se bebyggelse på historiske flyfoto. I korrespondanse fra tidligere reguleringsplan opplyses det at det skal ha vært en bod på eiendommen, som var falleferdig alt i 1966. Ligger midt i skiløype og turstier.
110/5	Arealet på denne eiendommen i dag har aldri vært bebygd. Imidlertid har denne eiendommen tidligere rommet et areal fradelt i 1991; dagens 110/81, og på denne eiendommen står bebyggelsen som tidligere hørte til 110/5. Denne bebyggelsen har stått siden første tilgjengelige flyfoto i 1937 og har vært regulert til bolig i alle reguleringsplanene gjennom tida.
110/13	Aldri vært bebygd. Grunneier har sendt innspill til ny plan med ønske om boligformål. Etter vedtak av reguleringsplan i 2008 ble det fremmet krav om innløsning eller erstatning. Dette ble avslått da arealformålet ikke gav grunnlag for det. Avslaget ble stadfestet av fylkesmannen 19.01.2012. Kommunens saksnr: 11/27398.
110/42	Aldri vært bebygd.
110/61	Aldri vært bebygd.
110/63	Aldri vært bebygd. Ligger i regulert skiløypetrasé og på myr med naturtyperegistrering.
110/65	Aldri vært bebygd. Ligger i regulert skiløypetrasé og på myr med naturtyperegistrering. Grunneier har sendt inn innspill med ønske om boligformål.
437/15	Aldri vært bebygd.
437/19	Aldri vært bebygd.
437/24	Aldri vært bebygd.
437/28	Viser tydelig bebyggelse fram til flyfoto 1969. Bare tufter igjen på flyfoto 1982. Ingenting igjen på flyfoto 1992. Det legges til grunn at eiendommen ikke har vært bebygd etter 1985.