

## **Saksframlegg**

---

### **LIAN OG KYSTADMARKA**

### **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER**

### **SLUTTBEHANDLING**

Arkivsaksnr.: 05/4687

---

Saksbehandler: Ingunn M. Høyvik

#### **Forslag til innstilling:**

Bystyret vedtar revidert reguleringsplan for Lian og Kystadmarka som vist på kart i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, senest datert 23.04.07 og bestemmelser sist endret 23.04.07.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

## Sammendrag

Området Lian og Kystadmarka omfattes av reguleringsplan r0185, vedtatt 18.02.85. I 2004 vedtok bystyret at det skulle utarbeides en ny plan for området. Våren 2006 utarbeidet rådmannen forslag til konsekvensutredning, som utredet ulike alternativer for utviklingen i området. På bakgrunn av denne, valgte bystyret hvilket alternativ som skulle være premissgivende for videre arbeid med planen.

Rådmannen utarbeidet så et forslag til ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka, hvor bystyrets valg var premissgivende. Bygningsrådet vedtok 13.02.07 at planforslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 21.02.07 til 22.03.07, og det kom inn totalt 89 merknader og kommentarer til forslaget.

Mange av reguleringsformålene er videreført fra gjeldende plan. Hovedutfordringen i arbeidet med ny plan har vært avgrensning av hvilke eiendommer som skal få boligstatus og hvilke som skal forbli fritidsbebyggelse.

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

## Bakgrunn

Gjennom en kartlegging i Lianområdet høsten 2003 ble det registret en rekke avvik mellom Trondheim kommunes arkiv, byggetiltak og bruksendringer i området. Med den hensikt å følge opp avvikene i Lianområdet, la rådmannen fram et forslag for oppfølging våren 2004. Forslaget skisserte fire ulike måter å følge opp avvikene, og Bystyret<sup>1</sup> vedtok at det skulle utarbeides ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka.

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

## Prosess

Våren 2006 utarbeidet rådmannen et forslag til konsekvensutredning, som utredet ulike alternativer for utviklingen i området. På bakgrunn av denne, valgte bystyret hvilket alternativ som skulle være premissgivende for videre arbeid med planen. Planprosessen fram til bystyrets valg<sup>2</sup> av alternativ er beskrevet i vedlagte konsekvensutredning.

Bystyrets vedtak:

- 1. Bystyret vedtar at alternativ I, med de presiseringer og endringer som går fram av dette vedtaket, skal legges til grunn og være premiss for videre arbeid med ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka.*
- 2. I alternativ I skal hytter som ikke brukes som bolig i dag, ikke reguleres til bolig. Ubebygde hytteeiendommer og hytteeiendommer i sterkt forfall bør reguleres bort.*
- 3. Det skal i reguleringsbestemmelsene legges strenge restriksjoner med hensyn til husenes*

---

1 30.09.04, sak nr: 0153/04

2 15.06.06

## Trondheim kommune

*størrelse, utforming og tilpasning til terrenget. Fri ferdsel til marka skal sikres ved at gjerder og liknende ikke tillates, med unntak av beiteområder.*

4. *For å bidra til å gi større grad av naturlig avgrensning av hva som er boligstrøk og ikke, vil bystyret ut fra en helhetlig vurdering be rådmannen i det videre arbeidet vurdere på nytt noen av eiendommene som i følge alternativ I foreslås å opprettholde reguleringsmessig status som fritidseiendom.*
5. *Bystyret er innforstått med at eiendommer som kan dokumenteres brukt som bolig fra før 7.11.1967, men som ikke er regulert til boligeiendom i dag, kan bebos også videre.*
6. *Ovenstående føringer ligger til grunn for videre arbeid, og det forutsettes at hver enkelt eiendom skal vurderes i reguleringsprosessen og at konsekvensutredning og reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn samtidig.*
7. *Bystyret forutsetter at det ikke er tillatt med seksjonering for hybler.*
8. *Bystyret ber om at konsekvensutredningen vurderer om løsningen innebærer flere veier, eller utviding av eksisterende og om det hindrer tilbakeføring av ulovlig bygde veier til sti.*
9. *Vedtatt fattes i henhold til PBL § 27-1.*
10. *Bystyret ber om at alle ulovlige tiltak effektivt blir fulgt opp etter at en reguleringsplan er vedtatt. Bystyret ber videre om at det legges en streng praksis til grunn for dispensasjoner mv etter at reguleringsplanen er godkjent.”*

Etter valg av alternativ startet rådmannen arbeidet med ny plan. Alle grunneiere i området ble informert om bystyrets valg, framdrift og muligheter for å komme med innspill i prosessen. Byplankontoret har hatt møter med en del av beboerne i området, samt flere møter med Lian vel. Merknader som kom inn tidlig i prosessen er sammenfattet og kommentert, og følger saken som orienteringsvedlegg.

Som en del av prosessen med å utarbeide ny plan, ble det avholdt møter med kommunale enheter og andre etater. I stedet for samråd ble det gjennomført separate møter med kommunale enheter, barnas representant og Fylkeskommunens kulturminneforvaltning. Prosessen omfattet også en presentasjon i felles planforum for fylkesmannen og fylkeskommunen.

På bakgrunn av bystyrets vedtak<sup>1</sup> utarbeidet rådmannen et forslag til ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka. Bygningsrådet<sup>2</sup> behandlet planforslaget, og vedtok at planforslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bygningsrådets vedtak:

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

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

*Bygningsrådet ber om at den bevaringsstatus som er foreslått for mange eiendommer gjennomgås før neste behandling av saken slik at det framlegges en gradering av bevaringsverdi.*

---

1 15.06.06

2 13.02.07

## Trondheim kommune

*Bystyrets vedtak forutsetter at hver enkelt eiendom skal vurderes i reguleringsprosessen. Bygningsrådet ber derfor om at det før neste gangs behandling av saken legges fram kart med nummerering av alle eiendommer med henvisning til liste med historikk, dagens situasjon og foreslått status for eiendommene.”*

### Første gangs behandling

#### Oppsummering av merknader

Planforslaget lå ute til høring i perioden 21.02.07 til 22.03.07, og det kom inn totalt 89 merknader og kommentarer til forslaget. En del merknader diskuteres i saksvedlegget, men samtlige merknader er oppsummert og kommentert i saksvedlegg. Samtlige merknader er også vedlagt saken, som uttrykt orienteringsvedlegg.

Mange grunneiere i Benjaminbyen, på Solemsåsen, området sør for Vådangårdene ønsker at eiendommen reguleres til bolig.

#### **Rådmannens kommentar:**

Dette er områder som ligger utenfor de områdene som omfattes som boligområder i alternativ I, som ble valgt som førende alternativ av bystyret. Et av de andre alternativene, alternativ II, innebar at større deler av planområdet skulle reguleres til boligformål. Bystyret valgte ikke dette, og bystyrets valg har vært førende for planforslaget. For begrunnelse vises det til konsekvensutredning.

Et argument som går igjen blant disse grunneierne er også at eiendommen er tilknyttet vann og avløp. Vann- og avløpsforholdene var vesentlig i forhold til bolig-hytte-diskusjonen da gjeldende plan ble vedtatt. Den gang var det en forutsetning for å få boligstatus at eiendommen var knyttet til vann- og avløp. Dette har ikke vært vesentlig i denne runden, selv om det er en forutsetning at eiendommene må ha mulighet til å knytte seg til vann og avløp for å få boligstatus.

I bystyrets vedtak<sup>1</sup> ble rådmannen bedt om å vurdere noen av eiendommene på nytt, med den hensikt å gi en mer naturlig avgrensning av hva som er boligstrøk og ikke. Tidligere i planprosessen har rådmannen derfor betegnet noen eiendommer som usikre. Dette er eiendommer som ligger svært nær opp til områder med mange boliger. Rådmannen har ikke vurdert at fritidsboliger som ligger i nærheten av spredte boliger var aktuelle i forhold til bystyrets vedtak.

Flere av innspillene går på at eiendommen har vært bebodd siden før 1967, og eier ønsker derfor status som bolig. Videre mener flere at rådmannen ikke tar tilstrekkelig hensyn til denne boretten i planforslaget, blant annet ved at disse eiendommene ikke er avmerket på kartet eller kartlagt. Siden eiendommene kan bebos på grunn av historiske borettheter, må dette vises gjennom reguleringsformålet.

#### **Rådmannens kommentar:**

”67-regelen er drøftet senere i saksframlegget, og det henvises til dette for ytterligere vurderinger.

Eiere som ikke har tatt i bruk hyttene til bolig, men brukt de til hytter, føler seg utrettferdig behandlet ved at de ikke får boligstatus. Flere har søkt kommunen om å ta i bruk eiendommen til bolig, og har fått nei. Kun

---

<sup>1</sup> 15.06.06

## Trondheim kommune

de eiendommene som er bebodd får status som bolig i ny plan, og de som har fulgt regelverket føler de at de straffes.

### ***Rådmannens kommentar:***

I bystyrets vedtak<sup>1</sup> heter det blant annet at ny reguleringsplan skal bygge på strengt faglige kriterier, samt at det bør legges opp til en ryddigere behandling av områder der det i dag er en blanding av hytter og boliger.

I alternativene rådmannen fremmet for bystyret våren 2006, var et poeng at området skulle vurderes uavhengig av om eiendommene ble benyttet til fritidsbolig eller bolig. Bystyret vedtok<sup>2</sup> at eiendommer som i dag ikke benyttes til bolig heller ikke skal reguleres til bolig. Rådmannen går ut fra at årsaken til dette er at bystyret ønsker å holde antall nye boliger nede.

Bystyrets vedtak<sup>2</sup> innebærer til en viss grad at eksisterende blanding av boliger og fritidsboliger videreføres, samt at ny plan kan oppfattes som ny frysplan for deler av området. En vurdering uavhengig av om eiendommen benyttes til bolig eller fritidsbolig ville medført ytterligere 9-10 boligeiendommer innenfor planområdet.

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

Mange av merknadene er knyttet til tomteavskjæringer og eiere protesterer på at deler av eiendommen reguleres til friluftsområde.

### ***Rådmannens kommentar:***

Mange av tomtene innenfor planområdet er svært store. I gjeldende plan er deler av disse tomtene regulert til friområde, mens en mindre del av eiendommen er regulert til bolig eller fritidsbolig. Dette innebærer at kun en del av tomten kan bebygges. Med bakgrunn i at tomtenes størrelse ikke har vært tema så langt i prosessen, har rådmannen i all hovedsak beholdt avgrensning av tomtene i forslag til ny plan. At formålet er endret fra friområde i gjeldende plan til friluftsområde i forslag til ny plan diskuteres senere i saksframlegget.

Avgrensning av tomtene fungerer som en avgrensning av byggbar del av tomten. Det er derfor avsatt få byggegrenser på plankartet.

Et innspill går igjen fra eiere som har ubebygde eiendommer innenfor planområdet. Eiendommene er regulert til friområde i gjeldende plan, og eierne ønsker nå å få bygge på eiendommen. Videre er mange merknader knyttet til eiendommer som i dagens plan er regulert til hytter, men som står til forfall eller hvor bebyggelsen er fjernet på grunn av forfall. På grunn av dette er de regulert til friluftsområde eller friområde. Mange eiere protesterer på dette, da de alle har hatt en intensjon om å bygge opp eller restaurere bygningsmassen på eiendommen.

---

1 30.09.04

2 15.06.06

### ***Rådmannens kommentar:***

Hele planområdet ligger innenfor markagrensa. En av intensjonene med kommunens politikk, og med planen, er at det ikke skal tillates bygging på i dag ubebygde eiendommer innenfor marka.

Rådmannen har konsekvent fulgt bystyrets vedtak<sup>1</sup>, punkt 2<sup>2</sup>. I planforslaget er eiendommene, som i dagens plan er regulert til friområde, videreført som friområde eller friluftsområde. Unntaket her er to eiendommer (en hytte og en foreningshytte) Disse har brent ned og ikke stått til nedfalls. Gjennom brev fra kommunen er de nylig forespeilet byggetillatelse.

I følge plan og bygningsloven § 89 heter det: ”*Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse*”. At bebyggelse kommer til nedfall er noe som skjer over lengre tid. Videre tilsier ikke gjeldende reguleringsstatus at eiendommen ikke kan holdes i hevd. Rådmannen mener derfor at bygge- og deleforbudet de siste to årene ikke kan brukes som argument på at bebyggelsen står til nedfalls.

Grunneiere av eiendommer som er regulert til friområde i gjeldende plan og/eller er foreslått til friluftsområde i forslag til ny plan ønsker makeskifte, siden eiendommen er ubyggbar.

### ***Rådmannens kommentar:***

Kommunen har ikke arealer for dette, og erverv av arealene er en aktuell løsning.

Merknadene knyttet til størrelse på boliger, antall bygg per eiendom er svært sprikende. Noen mener T-BRA er for lite, og de ønsker både større boliger, bod og garasje, samt mulighet for flere bygg. Andre mener det tillates for store boliger.

### ***Rådmannens kommentar:***

Rådmannen mener boligene i området må få en hensiktsmessig størrelse. Rådmannen må i tillegg forholde seg til plan- og bygningsloven, og tilse at boliger kan få en utforming som tilfredsstillende teknisk forskrift og lignende.

Gang- og sykkelvei ned til Haukvannet etterlyses av flere.

### ***Rådmannens kommentar:***

I gjeldende plan er det regulert inn fortau på strekningen ned til Haukvatnet. Dette er videreført i forslag til ny plan, og dette arealet bør opparbeides. Arealet, som er avsatt til fortau, er også tilstrekkelig til gang- og sykkelvei.

---

1 15.06.06

2 ”*Ubebygde hytteeiendommer og hytteeiendommer i sterkt forfall bør reguleres bort*”.

Mange innspill er knyttet til veirett og hevd.

***Rådmannens kommentar:***

Planen regulerer ikke retten til bruk av vei, hevd eller privatrettslige forhold. Når det gjelder hevd til atkomst og veier, er denne retten knyttet til å benytte veien som den er. Videre er det viktig å skille på veier som er godkjent etter plan- og bygningsloven og veirett, som er en privatrettslig avtale. De privatrettslige avtalene gir rett til vei over annen manns eiendom, gitt av eier, men ikke etter plan- og bygningsloven. De gir med andre ord rett til å benytte annen manns grunn for atkomst, men gir ikke rett til å gjennomføre tiltak (veibygging) etter plan- og bygningsloven. En del av avtalene om veirett er sannsynligvis så gamle at det ikke var vanlig med bilvei.

I forbindelse med erstatning henviser flere til "parkprinsippet". I følge uttalelsene vil de kreve erstatning jf. strøkspris dersom eiendommen ikke får den ønskede status.

***Rådmannens kommentar:***

Verdsetting av ubebygde friområder følger de alminnelige verdsettingsreglene. Som hovedregel medfører dette en beskjeden verdi for slike arealer fordi reguleringsformålet er bestemmende for prisen. Det vises til konsekvensutredningen for utdyping av ulike typer erverv.

Unntaksvis erstattes friområdeareal til en høyere pris etter "parkprinsippet". Dette gjelder mindre arealer som etter reguleringsplanen er gjort ubebyggelige, men som er trukket inn i utbyggingene for å dekke utbyggingsfeltets behov (i motsetning til allmennhetens behov). Dette er typisk friområder, lekeplass, parkering, adkomster og lignende. Utbyggingen kan ikke gjennomføres uten at naboeiendommen trekkes inn i utbyggingen og dekker utbyggingsområdet behov for slike arealer. I disse få tilfellene får eier av areal som kan bebygges og eier av areal som ikke kan bebygges samme erstatning ("strøkspris").

På Lian vil bortregulering av eiendommer begrunnes i allmennhetens behov og at Lian skal bevares som et ikke for tett bebyggt område i marka. De grønne områdene er ikke regulert for å ivareta behov for de i gjenværende eiendommene. Et ytterligere poeng er dessuten at tomtene er bebyggt fra før. Videre er det ikke noe mangel på arealer for grønne områder, fellesareal og lignende.

Parkprinsippet blir ofte påberopt ved verdsetting av friområder. Det er imidlertid et snevert unntak som sjelden blir brukt. Rettspraksis har stadig snevret inn anvendelsesområdet. Det vil ikke være juridisk grunnlag for å anvende parkprinsippet på Lian.

Flere av eierne av eiendommer som var markert som bevaringsverdige på forslaget som lå ute til høring har protestert på det.

***Rådmannens kommentar:***

I revidert forslag er antallet bevaringsverdige eiendommer redusert. Bevaringsstatus er kun videreført for to hytter nordvest i planområdet, samt enkelte foreningshytter, Lian gjestegård, Frøset gård, Vådangårdene og Selmerhuset.

## Trondheim kommune

### Endringer etter 1. gangs behandling

Plankart og bestemmelser er endret noe etter at saken har vært ute til offentlig ettersyn. Noen av endringene er kartopprettinger, mens andre er endringer gjort på bakgrunn av merknader som har kommet inn i høringsperioden. Endringer av kart og bestemmelser er beskrevet mer utfyllende i eget vedlegg, men endringene er oppsummert i det følgende:

#### Plankartet

Kartopprettinger:

- Frøset gård tatt inn som bevaringsverdig,
- Kommunens eiendom helt nord i plankartet er endret til friluftsområde,
- Eksisterende turveier og skiløyper er tatt inn,
- Gang- og sykkelvei langs Vådannevegen og Solemsvegen er gjort gjennomgående, og turvei ned til Gråkallbanen er endret til gang- og sykkelvei, hvor det tillates trafikk,
- Utfartsparkering endret fra trafikkformål til friområde, turutfart,
- Markagrensa er vist som illustrasjon på plankartet.

Endringer:

- En hytte har endret status fra foreningshytte til hytte,
- En foreningshytte tillates gjenoppbygd,
- To eiendommer (nr. 210 og 211) endres fra fritidsbebyggelse til boliger, samt at atkomst til boligene reguleres inn,
- Gangvei langs Lianvannet er flyttet sør for Lian stasjon
- Omlegging av skiløypetrase nord for Ottobyen,
- Det er foretatt mindre justeringer av grensene mellom bolig og friområde/friluftsområde på enkelte eiendommer,
- Det er foretatt justeringer av grensene mellom områder for friområde, friluftsområde og landbruk,
- Nest innerste felles parkeringsplass for hytteeiendommer i Lianvegen er tatt ut,
- Interne gårdsveier rundt Vådangårdene er endret fra offentlig friområde, turvei til landbruksformål,
- En rekke eiendommer som på høringskartet var vist som bevaringsverdige har ikke vernestatus nå,

#### Bestemmelser

Presiseringer:

- Det er presisert at størrelse og antall bygg knyttet til en eiendom gjelder per boenhet på eiendommen.
- Bestemmelsene knyttet til brøyting og atkomst via turveier er endret fra *"kan få tillatelse til brøyting"* til *"for eiendommer regulert til boligformål kan atkomst via turvei brøytes"*

Endringer:

- Det er gitt bestemmelser som sikrer at drift, brøyting og vedlikehold av turveier som krysser skiløyper skal skje på en slik måte at det tas spesielt hensyn til skitraseen,
- Gesimshøyde for boliger, garasje og uthus er økt noe. Det er i tillegg presisert at karnapp, takopplett og loft med knestokk ikke tillates.
- Kjøreatkomst til de to foreningshyttene i Skråstien er endret
- Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av skiløype gjennom Marilia og fram til parkeringsplass ved Diket
- Det er tatt inn en bestemmelse om an det ikke er tillatt med inngrep som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap i områder regulert til friområde.





## **Trondheim kommune**

### **Planstatus**

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

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

### **Beskrivelse av forslag og konsekvenser**

#### **Planområde**

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

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

I prosessen fram til foreliggende forslag til plan, er et mindre område ved Nilsbyen tatt ut av planområdet. Her er det planer om endringer knyttet til eksisterende barnehage og klubbhus for Byåsen IL. På grunn av at hovedproblemstillingene her er forskjellig fra det øvrige planområdet, lages en egen plan for dette området.

#### **Kartet**

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

#### **Reguleringsformål og avgrensning som videreføres**

Flere reguleringsformål er ikke endret fra gjeldende plan. Områdene det gjelder er beskrevet nedenfor. Selv om formålet ikke er endret, er likevel reguleringsbestemmelsene til disse formålene tilpasset dagens plan- og bygningslov. Temaene avgrensning av tomter og bortregulerte eiendommer er videreført fra gjeldende plan. Dette er diskutert tidligere i dokumentet, og det vises til denne.

#### *Område for herberger og bevertningsteder - restaurant*

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

#### *Sporvei (Gråkallbanen)*

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

#### *Fareområde*

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

#### *Offentlig vei*

Veiføring for Lianvegen, Solemsvegen og Vådanvegen er videreført som i gjeldende plan. Selv om dagens

## Trondheim kommune

veier ikke er opparbeidet i regulert bredde, er også veibredde videreført. Dette for at det skal være tilstrekkelig areal for snøopplag og veiskulder.

### *Felles parkering*

I gjeldende plan er det regulert inn ti områder for felles parkering. Arealene er avsatt til parkering for fritidseiendommer som ikke har vei helt fram. To av disse parkeringsplassene er videreført i forslag til plan. Dette gjelder felles parkering innerst i Lianvegen og ved Solemsmyra. Bestemmelsene regulerer hvilke eiendommer som kan benytte felles parkering. De øvrige felles parkeringsplassene er ikke videreført, da det ikke er behov for disse. For foreningshytter uten kjøreatkomst helt fram, bør parkering skje på offentlig parkeringsareal.

### *Kommunaltekniske anlegg*

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

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

### *Vann- og avløpsanlegg*

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

### *Drikkevannsmagasin*

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

### *Kulturminner, gravrøyser*

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

## **Endringer av reguleringsformål, men ikke av bruk**

### *Barnehage og forsamlingslokale*

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

Det er behov for gjerder rundt barnehagens utearealer, og i forslag til bestemmelser er dette foreslått. Disse bestemmelsene er i strid med bystyrets vedtak<sup>1</sup>, hvor det heter at gjerder ikke tillates innenfor planområdet, med unntak av i beiteområder. Rådmannen går ut fra at forholdet ikke er vurdert i bystyrets vedtak om at gjerder ikke tillates innenfor planområdet.

---

<sup>1</sup> 15.06.06

## **Trondheim kommune**

### *Utfartsparkering*

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

### *Friområde til friluftsområde*

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

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

De store, sammenhengende rekreasjonsområdene foreslås endret fra friområde til friluftsområde. Dette innebærer ingen endring av hensikten i forhold til gjeldende plan, men er en tilpasning til arealbruksformålene i plan- og bygningsloven.

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

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

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

### *Foreningshytte til allmennyttig formål*

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

## **Byggeområder**

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

På grunn av at bestemmelsene angir begrensninger knyttet til bebyggelsen, og ikke muligheter, er forhold som kan tillates ikke omtalt i bestemmelsene. Det har for eksempel kommet innspill fra Lian vel om at garasjer bør bygges inn i terreng der det er mulig. Rådmannen mener dette kan være hensiktsmessig på noen eiendommer, men har ikke tatt det inn i bestemmelsene, all den tid bestemmelsene ikke hindrer en slik løsning.

### *Boliger*

Forslag til reguleringsplan innebærer en økning av eiendommer regulert til bolig fra 102 i gjeldende plan til 140. Bestemmelsene regulerer både bruksareal for boliger, garasjer og uthus, samt maksimalt antall bygninger på tomte. Begrunnelsen for dette er å begrense utbyggingen på hver enkelt tomt. Rådmannen har foreslått maksimalt bruksareal på 120 m<sup>2</sup>. Dette er en videreføring av det arealet som har vært

## Trondheim kommune

normgivende innenfor området. Rådmannen mener det er tilpasset at området ligger innenfor marka, men et areal som samtidig kan gi en hensiktsmessig bolig.

Selv om eiendommer reguleres til bolig, er det nødvendig å søke om bruksendring, fra fritidsbolig til bolig, for å kunne ta i bruk eiendommen til boligformål. Bakgrunnen for dette er at eiendommene må oppfylle kravene til bolig i teknisk forskrift før de kan benyttes til bolig.

### *Fritidsboliger*

Også for fritidsbebyggelse er det satt begrensninger i bruksareal og maksimalt antall bygninger på tomta. Rådmannen har her foreslått maksimalt bruksareal på 50 m<sup>2</sup>, som også har vært normgivende for området. Dette er høyere areal enn i LNF-områder, hvor kommuneplanens arealdel sier maksimalt 25 m<sup>2</sup>.

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

### *Universell utforming*

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

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

### *Gjenoppbygging (for eksempel etter brann)*

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

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

### *Bortregulering av eiendommer*

I tråd med Bystyrets vedtak<sup>1</sup> er hytteeiendommer som ikke er bebygd eller hvor bebyggelsen står til forfall regulert til friområde eller friluftsområde i forslag til ny plan.

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

Dersom eiendommene endrer status fra bolig eller fritidsbolig til friområde, kan eieren kreve tomten innløst når bebyggelsen er fjernet. For ulike typer erverv viser vi til konsekvensutredningen. Ubebygde

## Trondheim kommune

eiendommer som er bortregulert i gjeldende plan, og som ikke er krevd innløst, får i utgangspunktet ikke ny mulighet til innløsning, gitt at ikke reguleringsformålet er endret i forslag til ny plan.

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

For de eiendommene som er bebygde, må kommunen i tillegg betale for erverv av bruksverdien på bygningen. I denne vurderingen har vi valgt å skille mellom hytter som har resterende bruksverdi og bygninger uten slik verdi. Eiendommer med resterende bruksverdi kjennetegnes ved at brukstiden går mot slutten dersom det ikke investeres betydelige midler i bygningsmassen. Det kan ikke påregnes tillatelse til oppgradering fordi dette vil være i strid med reguleringsplanen.

De øvrige bebygde eiendommene som er foreslått bortregulert er til nedfalls. De er i såpass dårlig stand at de representerer fare for omgivelsene og en ulempe for eierne, ved at eier vil få pålegg om sikring, riving osv. Disse eiendommene har i praksis negativ bruksverdi.

I tillegg til tomtepris og eventuelt erverv og riving av bygningsmasse vil kommunen måtte betale kostnadene knyttet til rettslig skjønn der det ikke oppnås enighet om avståelse eller prisen for denne.

Bebygde eiendommer verdsettes som hovedregel ut ifra gjenværende bruksverdi på eiendommen. Bruksverdien vil ha nær sammenheng med kvaliteten på bygningsmassen. Unyttbar bygningsmasse vil være verdiløs, mens bygninger av god standard kan ha en høy bruksverdi. Viser også til diskusjon vedrørende ”parkprinsippet” tidligere i saksframlegget.

### *”67-regelen” og borett*

Før 07.11.67 var bruksendring fra hytte til bolig ikke søknadspliktig. Derimot måtte boligen fylle krav i helselovgivningen om at bygningen hadde fysiske forutsetninger for å kunne bebos. Bebyggelse som er tatt i bruk som bolig før 07.11.67 er lovlig bolig dersom det kan bevises at eiendommen var egnet til å bebos på dette tidspunktet.

”67-regelen” er en borett som er basert på lov og regler før 1967, og ikke knyttet til reguleringsformål i ny plan. Selv om eiendommene kan bebos også i framtiden, har rådmannen ikke regulert de inn som boliger, fordi de ligger i områder det ikke er ønskelig med boliger.

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

## Trondheim kommune

reguleringsplan som legges til grunn når kommunen skal vurdere tiltaket som omsøkes. Er eiendommen regulert til fritidsbolig, må eiendommen forholde seg til bestemmelsen som gjelder for denne kategorien.

### Frrområder, friluftsområder og skogbruk

Rådmannen har vurdert hvorvidt skogområdene bør reguleres til friområde, friluftsområde eller skogbruk. I gjeldende plan er store deler av kommunens arealer regulert til friområder, mens større private arealer er regulert til skogbruk. Bystyret vedtok<sup>1</sup> at den nye planen skal gi en varig løsning med det formål å sikre marka og friluftinteressene. Rådmannen har derfor ikke endret formål fra friområde til skogbruk. Vurderingene vedrørende hva som er regulert til friområde og friluftsområde er diskutert tidligere i saksframlegget.

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

På bakgrunn av bystyrets vedtak om at ny plan skal sikre marka og friluftinteressene er også noen områder foreslått endret fra område til landbruk til friområde. Alle kommunale arealer er foreslått enten som friområde eller friluftsområde. Et område øst for Haukvannet og et område øst for Solemsvegen er også foreslått endret fra skogbruk til friområde. Begge disse områdene er i privat eie. Når det gjelder området øst for Solemsvegen har grunneier bedt om at kommunen kjøper eiendommen til takst dersom den ikke kommer inn under punkt 4 i bystyrets vedtak<sup>2</sup>. Området øst for Haukvannet er foreslått endret fra skogbruk til friområde på grunn av områdets betydning som rekreasjonsområde for store befolkningmengder som bor i nærheten.

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

### Landbruk

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

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

### Ny gang- og sykkelvei

I gjeldende plan er det regulert inn fortau langs Solemsvegen. Forslag til ny plan innebærer ny gang- og sykkelvei på denne strekningen. Ved at veien legges ved siden av Solemsvegen og Vådanvegen

---

1 30.09.04

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

## Trondheim kommune

gir det veien et mykere preg enn om denne ble etablert som fortau. Dette er et poeng på grunn av beliggenheten innenfor marka. På grunn av en del trafikk langs Solemsvegen er det behov for å sikre skolevei og turtrafikk. Skille mellom kjørevei og gang- og sykkelvei er også gjort for å hindre at fotgjengersonen benyttes som parkering på store utfartsdager.

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

### Frrområder

#### *Lekeplasser*

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

I kommunens vedtekt for lekeplasser er det satt krav til ulike typer lekeplasser innenfor boligområder. Forslag til plan avviker fra disse vedtektene. Dette er diskutert både med Lian vel og barnas representant, og det er enighet om at det ikke er behov for tradisjonelle lekeplasser i området. Området er rikt på lekearealer i naturlige omgivelser. Barnas representant har også kommet med ønske om at det etableres en naturlekeplass her.

#### *Turvei*

I planprosessen har rådmannen vurdert om veier som fungerer som atkomst til boliger og hytter bør reguleres til felles avkjørsel eller turvei. I gjeldende plan er disse veiene regulert til turvei. Rådmannen foreslår i hovedsak at disse veiene videreføres som turvei, da dette vil opprettholde allmennhetens rett til å ferdes på veien. Kommunens forpliktelser til vedlikehold er svært begrenset når veiene reguleres til turvei, samt at denne typen vei ikke brøytes for turbruk. Veien kan benyttes som tilkomst til eiendommer.

Lianområdet er en del av Trondheims nære turområde, og består i hovedsak av utmark. Fri ferdsel er en rettighet som er grunnleggende og betraktes som meget verdifull. Lian er en del av marka, og her bør allmennhetens ferdsel til fots begrenses minst mulig. Dersom veiene reguleres til felles avkjørsel ivaretar dette ikke folks rett til ferdsel.

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

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

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



## Trondheim kommune

Rådmannen er enig i at tilgang på brøytede veier er egnet for å redusere konflikter mellom skiløpere og folk som går til fots i marka. Likevel er det ikke et ønske om å etablere mange nye brøytede turveier.

Rådmannen har regulert inn en trase for brøytet turvei fra Vådanvegen og inn mot Lianvannet. Dette er i tråd med sti- og løypeplanen. For øvrig er rådmannens vurdering at det er god tilgang på brøytede turveier ut fra området, både inn mot Hallsetaunet, mot Stykket, området rundt Vådan, blant annet retning Granåsen og Frøset.

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

Veistubben fra krysset Vådanvegen og Solemsvegen ser ikke rådmannen noen hensikt i, da denne vil lede ned til en planlagt skiløype. For å ikke oppfordre til unødvendig ferdsel til fots i skiløypa ser ikke rådmannen hensikten med dette forslaget, og det er derfor ikke tatt inn.

### Spesialområder

#### *Rulleskiløype*

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

En rulleskiløype er tilrettelegging for en særinteresse, og er ekskluderende for andre brukere. Rulleskiløypa forutsettes dessuten asfaltert, og vil dermed oppleves som et fremmedelement i marka. Rådmannen mener prinsippet om tilrettelegging for særinteresser innenfor marka må ses på i en større sammenheng. Det bør derfor tilrettelegges for særinteresser gjennom sti- og løypeplan eller lignende. Med bakgrunn i dette har rådmannen ikke tatt inn rulleskiløype i planforslaget.

#### *Bevaring*

Byåsen, Leinstrand og Byneset var tidligere store, sammenhengende jordbruksarealer. Skog- og utmarksområdene lå høyere, for det meste over gammel strandlinje. Mot Byåsen gikk skogområdet ned til Sverresborg, Ugla og Kystad. Inne i skogområdet lå det spredte gårder, som Lian, Vådan, Frøset, Stykket og Halsetaunet.

Gråkallbanen ble etablert tidlig på av 1900-tallet og har hatt stor betydning for utviklingen av Byåsen, men også for friluftsliv og marka. Som ledd i Gråkallbanens satsning på friluftsliv, ble Lian restaurant anlagt. I forbindelse med utbyggingen av Gråkallbanen ble det planlagt villabebyggelse opp til Ugla og hytter videre oppover. I tillegg til familiehytter, ble det bygd hytter for lag og foreninger i området. Disse bidro også til at Lian fikk en spesiell betydning som utfartsområde. De private hyttene forteller i dag om den tids friluftslivkultur, da man ikke hadde anledning til å dra langt av gårde på ferie. Deler av denne bebyggelsen eksisterer fortsatt i området, og bebyggelsen gjenspeiler deler av området historie. I planprosessen har byantikvaren vurdert bebyggelsen i området.

I planforslaget som var ute til høring, var en rekke eiendommer avmerket som bevaringsverdige. Denne bebyggelsen var merket av på forslag til plan. Bygningsrådet vedtok<sup>1</sup> at eiendommer merket som bevaringsverdige måtte graderes. Antallet bevaringsverdige bygg er på bakgrunn av vedtaket vurdert på nytt, og antallet redusert. I revidert forslag til plan er et utvalg av foreningshytter, Selmerhuset, Lian

---

<sup>1</sup> 13.02.07

## Trondheim kommune

restaurant, bebyggelse på Vådangårdene og Frøset gård er tatt inn som bevaringsverdig bebyggelse. I tillegg er to hytter nordvest i planområdet vurdert som bevaringsverdige. Dette er to hytter som i liten grad er ombygget og er mest interessant i antikvarisk forstand ved at de er holdt i hevd og vedlikeholdt på en måte som tar hensyn til opprinnelig karakter i behandlingen av eksteriør og omgivelser.

I tillegg er det registrert en rekke bygninger som bør behandles med varsomhet med hensyn til plan- og bygningsloven § 92. Det er dog ikke knyttet rådighetsinnskrenkning på disse eiendommene.

### Uavklarte forhold

Planområdet er ikke kartlagt i forhold til kulturminner. Sør-Trøndelag fylkeskommune har informert kommunen om at deler av planområdet må kartlegges og befares. Dette kan skje våren 2007. Trondheim kommune belastes for disse undersøkelsene.

Ved at det knyttes en bestemmelse til reguleringsformålet friområde, om at graving, masseforflytting, fylling og andre tiltak som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap ikke tillatt, er det ikke nødvendig å undersøke disse områdene. Eventuelle funn må reguleres til bevaringsområder, kulturminner jf. kulturminneloven § 9.

Ved eventuelle dispensasjoner må forholdet til kulturminner avklares i hver enkelt sak innenfor området regulert til offentlig friområde, underformål friområde.

### Øvrige tema

#### Avfall

Flere av veiene i området er ikke egnet for trafikk av store kjøretøyer. Avfallshåndtering i området bør vurderes gjennom en revisjon av avfallsforskriften. Da reguleringsplanen i praksis ikke medfører flere boforhold enn det som eksisterer i dag, er temaet ikke en direkte konsekvens av planen. Det vurderes følgelig ikke i reguleringsplanen.

For følgende tema vises til konsekvensutredning når det gjelder planforslagets betydning:

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

### Oppfølging av reguleringsplanen

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

#### Streng dispensasjonspraksis

Bystyret fattet følgende vedtak <sup>1</sup>:

*”Bystyret ber om at alle ulovlige tiltak effektivt blir fulgt opp etter at en reguleringsplan er vedtatt. Bystyret ber videre om at det legges en streng praksis til grunn for dispensasjoner mv etter at reguleringsplanen er godkjent”.*

---

<sup>1</sup> 15.06.06

## **Trondheim kommune**

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

### **Boliger og byggetiltak**

Bystyret vedtok<sup>1</sup> at det, isteden for oppfølging av gjeldende plan, skulle utarbeides en ny plan. Når ny plan var vedtatt, skulle boforhold og byggetiltak, som ikke var i tråd med denne, følges opp.

Gjennomføring av planen forutsetter en oppfølging både av boforhold og byggetiltak som ikke er i tråd med planen. I dag er omtrent 160 eiendommer bebodd, mens gjeldende reguleringsplan innebærer 102 boliger. I forslag til ny plan er 140 eiendommer foreslått regulert til boligformål.

### **Erverv av eiendommer**

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

### **Tilrettelegging for friluftsliv**

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

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

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

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

## **Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplan for Lian og Kystadmarka, sist endret 23.04.07 med bestemmelser datert 23.04.07 vedtas.

Rådmannen i Trondheim, 02.05.07

Håkon Grimstad  
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr  
byplansjef

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg:**

Saksvedlegg 1: Plankart (nedskalert)

Saksvedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Saksvedlegg 3: Beskrivelse av endringer av planen etter første gangs behandling

Saksvedlegg 4: Oppsummering av innspill og kommentarer

Saksvedlegg 5: Eiendomsoversikt

Saksvedlegg 6: Konsekvensutredning

Orienteringsvedlegg 1: Oversiktskart

Orienteringsvedlegg 2: Gjeldende plan (nedskalert) og bestemmelser

Utrykt orienteringsvedlegg:

Samtlige merknader kommet inn under høringen

Saksframlegg til 1. gangs behandling

Oppsummering av merknader innkommet før forslag til plan ble sendt på høring