

Lian og Kystadmarka, detaljregulering
Planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning
Sist revidert: 06.03.2023

Dette er del 2 av planbeskrivelsen til endring av reguleringsplan for Lian og Kystadmarka, planID r20200039. Her er en gjennomgang av hver enkelt eiendom som skal vurderes i planarbeidet for regulering til boligformål. Det er en samlet beskrivelse, konsekvensutredning og vurdering for hver eiendom.

Det henvises til hoveddokumentet *generell planbeskrivelse* for bakgrunnsinformasjon og nærmere drøfting og redegjørelse for hvordan konsekvensutredningen er bygget opp.

Henvisninger i teksten til historiske flyfoto er allment tilgjengelig via kartløsningene til finn.no og norgebilder.no. På Norge i bilder kan man også se dagens eiendomsgrenser over historiske flyfoto ved å huke av for "eiendomsgrenser" under "kartlag".

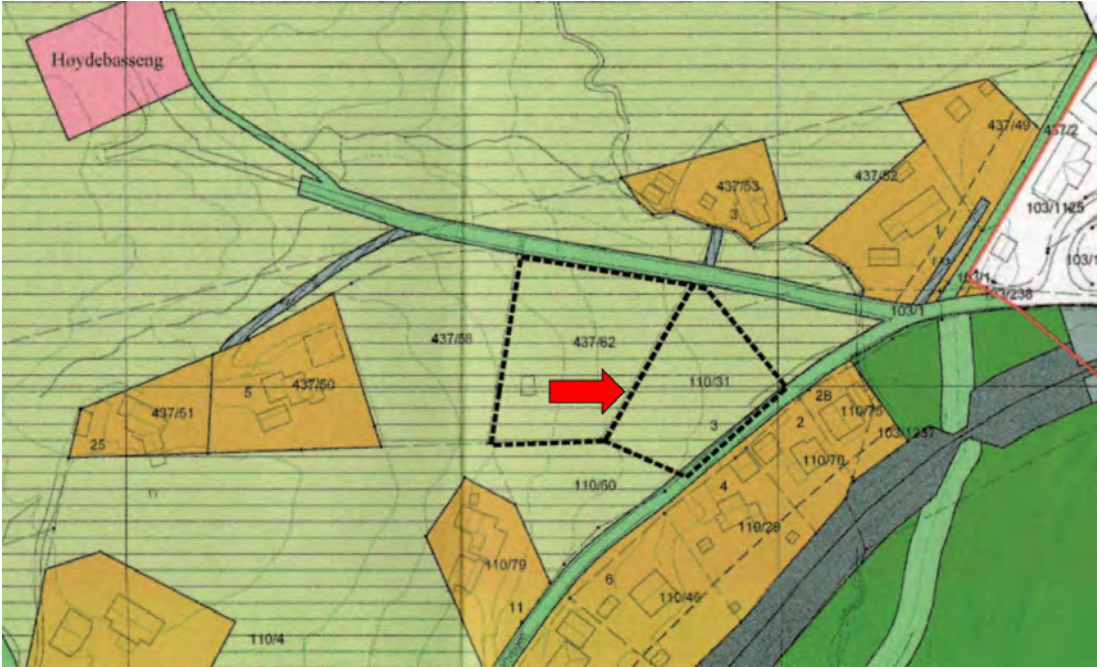

Dokumentet er utarbeidet av byplankontoret i Trondheim kommune.

Søk: Hver eiendom er nevnt med gårds- og bruksnummer slik: *gnr/bnr*. For å søke opp en gitt eiendom i elektronisk dokument, trykk CTRL+F samtidig for søkefunksjon og tast inn for eksempel 100/10 for gårdsnummer 100, bruksnummer 10.

Innholdsfortegnelse:

Gårds- og bruksnummer	Adresse	Side
110/31	Lianvegen	3
437/62	Lianvegen 9	6
110/82	Rørosstien 6	9
437/42, 437/44	Lianhaugen	11
437/25	Lianhaugen 25	15
437/41, 437/45, 437/4	Johannes Lyngs veg 39, 41, 43	18
110/19	Lianhaugen 32	22
109/42	Kristian Larsens veg 19	26
109/116	Kristian Larsens veg 10	31
109/136	Lianvegen 115	33
109/125	Lianvegen 121	36

437/9	Lianvegen 168	39
437/66	Lianvegen 170	43
437/17	Lianvegen 188	46
109/33, 109/50	Lianvegen 176, 178	51
104/221, 104/62, 104/75, 104/219	Vådanvegen	54
104/113, 104/150	Vådanvegen 108 og 110	61
109/44	Solemsvegen 1	65
109/144	Skråstien 17	69
109/76	Skråstien	72
108/70	Dikehaugen	75
108/34	Borghild Rottens veg 19	78
108/33, 108/28	Borghild Rottens veg 11, 13	82
108/99, 108/95	Styksesvegen 6, 8	86
108/3	Vådanvegen 124	92

Adresse	ikke angitt	gnr/bnr	110/31
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Regulert til friluftsmål i 2008. Var tidligere regulert til fritidsbolig i plan av 1985 og har også vært bebygd i nyere tid (se flyfoto fra 1992). Den skal derfor vurderes på nytt. Eiendommen er ubebygd i dag, ifølge eier skal tidligere bebyggelse ha rast på grunn av snø i 1997.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger langs Lianvegen som på strekningen brukes til adkomst for flere boliger vis a vis. Det er om lag 140 meter til trikkestoppet Herlofsonløypa.</p> <p>Vann- og avløpsledninger ligger sør for boligene i Lianvegen 2, 4, 6, men ligger i veien ca 80 meter mot øst. VA kan legges langs vei uten ytterligere omdisponering av skogsmark.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det er ikke løyper eller stier over eiendommen. Lianvegen på begge sider av eiendommen har ferdsel videre inn i marka og er en viktig forbindelse fra Uglaoområdet.	Det ligger allerede hus langs Lianvegen her for de gående som ferdes forbi. En omdisponering anses derfor å ha liten påvirkning på friluftslivet. Selve eiendommen vurderes ikke som et aktuelt oppholdssted i forbindelse med friluftsliv/Allemannsrett, da det ligger nært andre hus. Konsekvensene for friluftsliv anses ubetydelige.
Naturmangfold	Ingen registreringer på eiendommen. Det er observert sårbare og nær truede fuglearter på fuglebrett på eiendommer i nærheten. Skogen er registrert med høy bonitet.	Tap av skog har svak negativ konsekvens ved at skogkledt areal i marka reduseres. Utover dette vurderes en omregulering til å ikke innebære spesielle konsekvenser for naturmangfoldet.
Landskap	Eiendommen er skogkledt og utgjør del av et parti med skog i Y-formen der Lianvegen deler seg.	Visuelt sett vil en omdisponering og fjerning av skog i noen grad redusere opplevelsen av hvor langt ned skogbeltet fra marka strekker seg. Eiendommen er imidlertid avgrenset av Lianvegen mot marka i nord. Mot sør er Lianvegen på motsatt side bebygd i stor grad. Sett fra øst vil det fortsatt stå igjen noe skog innerst i Y-formen da dette ligger på kommunal grunn. Det vurderes at påvirkningen på landskapet vil være liten, men med en svak negativ konsekvens.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 140 meter avstand til trikkestop. Direkte adkomst fra bilvei.	Nærhet til trikken gir en relativt sett god kollektivtilgjengelighet i dette området. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Eiendommen er registrert som produktiv skog med høy bonitet. Arealet benyttes ikke i landbruket i dag.	En omdisponering av eiendommen vil ikke være til hinder for driftsveier eller annet areal som landbruket benytter. 1,7 dekar produktiv skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto

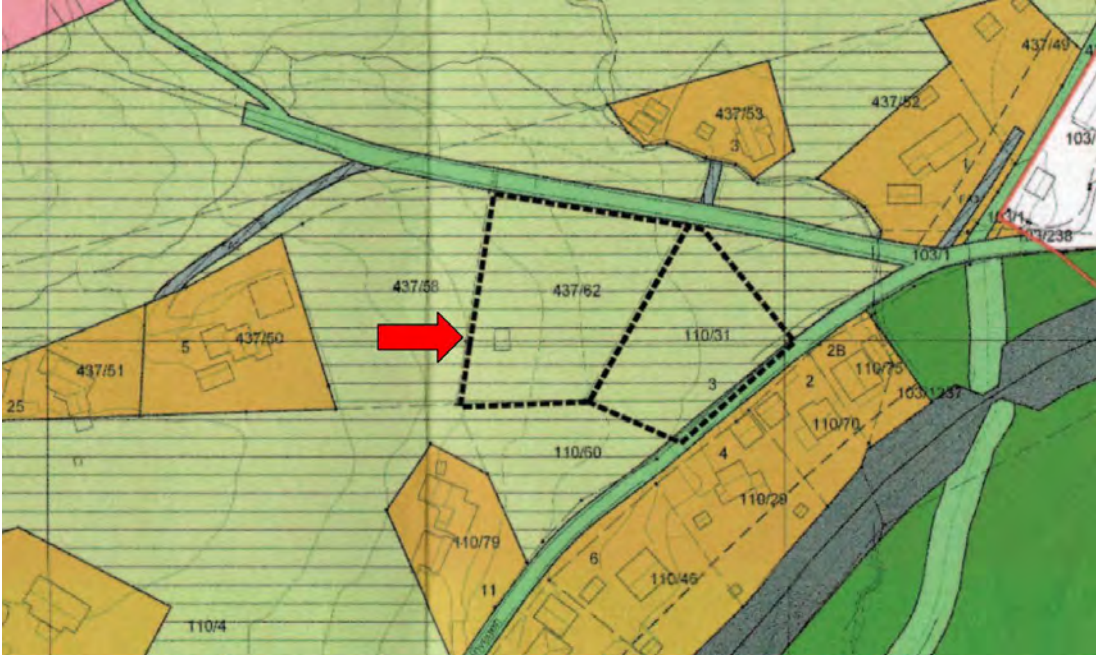



Bildet er tatt fra omtrent midt på eiendommen mot aktuell adkomst fra Lianvegen



Samlet vurdering


Eiendommen vurderes som egnet til bebyggelse. Den har en naturlig adkomst fra Lianvegen i sør, og et flatt parti hvor det også tidligere har stått bebyggelse. Vann og avløp vil ikke være avhengig av omdisponering av skogsmark.



En omdisponering til boligformål vil medføre at noe skog går tapt, som i seg selv er en negativ konsekvens for natur og klima, samt landskapsvirkning. Utstrekningen, og dermed konsekvensene, er imidlertid begrenset. Adkomst og orientering vil være mot Lianvegens sørlige løp som allerede er bebygd. Mot nord bør det stå igjen noe skog for å bevare markapreget langs Lianvegens nordlige løp som adkomst ut i marka. Dette kan ivaretas ved arealformål i plankart. Konsekvensene ved en omdisponering vurderes samlet sett som akseptable og eiendommen er klart egnet til bolig. Den anbefales derfor regulert til boligformål.

Adresse	Lianvegen 9	gnr/bnr	437/62
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Regulert til friluftsmål i 2008. Var tidligere regulert til fritidsbolig i plan av 1985. Er bebygd, men bebyggelsen ble vurdert som til "nedfalls" i 2008. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt. Bebyggelsen består av en liten, eldre hytte og anneks.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger på samme strekning langs Lianvegen som naboeiendommen 110/31 omtalt over. Eiendommen grenser direkte til Lianvegens nordlige del, etter at vegen har delt seg i en Y-form. Den historiske adkomsten ligger imidlertid sørfra, over kommunal grunn. Det er sør på eiendommen at det i dag er bygninger og noe opparbeidet tomt. I likhet med naboeiendommen vil det være akseptabel gangavstand til trikkestopp og mulig å legge vann- og avløp langs veg.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det er ikke løyper eller stier over eiendommen. Lianveien på begge sider av eiendommen har ferdsel videre inn i marka og er en viktig forbindelse fra Uglområdet.	Det ligger allerede hus langs Lianvegen her for de gående som ferdes forbi. En omdisponering anses derfor å ha liten påvirkning på friluftslivet. Selve eiendommen vurderes ikke som et aktuelt oppholdssted i forbindelse med friluftsliv/Allemannsrett, da det ligger nært andre hus. Konsekvensene for friluftsliv anses ubetydelige.
Naturmangfold	Ingen registreringer på eiendommen. Det er observert sårbare og nær truede fuglearter på fuglebrett på eiendommer i nærheten. Dette gjelder granmeis, grønnfink og gråspurv ved Lianveien 5,6 og 8. Skogen er registrert med høy bonitet.	Tap av skog har svak negativ konsekvens ved at skogkledt areal i marka reduseres. Utover dette vurderes en omregulering til å ikke innebære spesielle konsekvenser for naturmangfoldet.
Landskap	Eiendommen er i stor grad skogkledt og utgjør del av et parti med skog i Y-formen der Lianvegen deler seg. Eiendommen har store høydeforskjeller, fra kote +243 i vest til kote +229 i øst.	Visuelt sett vil en omdisponering og fjerning av skog i noen grad redusere opplevelsen av hvor langt ned skogbeltet fra marka strekker seg. Eiendommen er imidlertid avgrenset av Lianvegen mot marka i nord. Mot sør er Lianvegen på motsatt side bebygd i stor grad. Det vurderes at påvirkningen på landskapet vil være begrenset, men med en svak negativ konsekvens.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 250 meter avstand til trikkestop. Eksisterende avkjørsel fra bilveg.	Nærhet til trikken gir en relativt sett god kollektivtilgjengelighet i dette området. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	På eiendommen er det registrert produktiv skog med høy bonitet.	En omdisponering av eiendommen vil ikke være til hinder for driftsveger eller annet areal som landbruket benytter. Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Kart og foto		
	<p><i>Y-formen der vejen deler seg, nord er her mot høyre. Ved at adkomsten fortsatt er fra sør (mot venstre), kan det nordlige vegløpet fortsatt beholde et sterkere skogspreget.</i></p>	<p><i>Kartutsnittet viser høydekoter, 1 meter per strek</i></p>
Samlet vurdering	<p>Eiendommen er ganske stor, ca 2,39 dekar, men bare en mindre del av eiendommen er opparbeidet rundt bebyggelsen, i sør. Nordøst for hytta er det en skrent og terrenget synker kraftig. Hytta ligger på omtrent kote +242, mens det laveste punktet på eiendommen i nordøst er 13 meter lavere på kote +229. Om lag 2/3 av eiendommen er i dag godt tilvokst med skog, og det bratteste partiet ligger omtrent midt på eiendommen, slik at den blir delt i to skrånende platåer.</p> <p>Konsekvensutredningen viser at det vil være moderate konsekvenser ved en omregulering til boligformål. Byplankontoret mener imidlertid det vil medføre for store inngrep å utnytte hele eiendommen på grunn av høydeforskjellene. Den bratte skrenten midt på eiendommen er om lag 8 meter høy. Dersom bebyggelse skulle bli lagt inn i skråningen, som ofte er en aktuell løsning på bratte tomter, ville bebyggelsen blitt veldig høy, og dessuten nordøstvendt med skråningen i sørvest. Det ville blitt både dominerende mot omgivelsene og gitt en løsning med dårlig orientering.</p> <p>Terskelen for en akseptabel løsning i dette tilfellet, er å begrense byggeområdet til platået hvor det allerede i dag er bebygget og opparbeidet tomt, og med fortsatt adkomst fra sør. Da henvender man seg til Lianvegens sørlige løp hvor det allerede er bebyggelse, og ikke til det nordlige som har et klart markapreg som fortsatt kan bevares. Det er ca 7-800 m² på eiendommen på platået med over skrenten, med adkomst fra sør, som da kan anses aktuelt for omdisponering til boligformål. Selv om dette er en mindre del av eiendommen, er det tilstrekkelig til en alminnelig bolig etter reguleringsbestemmelsene. Dette arealet foreslås regulert til bolig.</p>	

Adresse	Rørrosstien 6	gnr/bnr	110/82
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Regulert til friluftsmål i 2008. Var tidligere regulert til bolig i plan av 1985. Ved planvedtak i 2008 var eiendommen bebygget med et eldre hus, dette ble vurdert som "til nedfalls". Derfor skal eiendommen vurderes på nytt.</p> <p>En rettsak om gyldigheten av 2008-planens stadfestelse ble vunnet av tidligere eiere, der planen av 2008 ble ansett ugyldig for denne eiendommen sin del. Etter dette opphevet Statsforvalteren sin stadfestelse av planen for denne eiendommen.</p> <p>Siden plan av 2008 ble opphevet for denne eiendommen, har planstatusen vært at tidligere regulering av 1985 er den gjeldende. Denne viser boligformål her. På dette grunnlaget er det i senere tid godkjent og bygget en ny bolig. Eiendommen framstår i dag som en boligeiendom med et nytt hus på.</p>		
Utsnitt av reguleringsplan fra 2008, opphevet for denne eiendommen			
Beliggenhet og infrastruktur	<p>Eiendommen ligger mellom Lianvegen og Rørrosstien, litt vest for Lian Restaurant. Det er relativt kort vei ned til trikketoppet Lian.</p>		

Foto, dagens situasjon	Flyfoto med eiendomsgrenser
 <p data-bbox="108 757 507 790"><i>Foto tatt nedenfra, i Lianvegen</i></p>	

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Vurdering

Denne eiendommen er den eneste som hadde regulering til bolig i 1985-planen, hvor 2008-planen senere er blitt opphevet. Den er den eneste blant de eiendommene som skal vurderes på nytt, hvor det har vært mulig å bygge en bolig i nyere tid på grunnlag av 1985-planen. Situasjonen i dag er at det står en ny bolig på eiendommen. Dette vil gjelde som et nullalternativ i konsekvensutredningen.

Et nytt planvedtak har ikke tilbakevirkende kraft og det vil uansett være en nybygd bolig her. Det er ingen forskjell på konsekvensene av dette som nullalternativ, vurdert opp mot konsekvensene av å regulere til boligformål. En regulering til boligformål anses derfor å ha ingen konsekvenser.

Samlet vurdering

Eiendommen har et nesten helt nytt bolighus. Eiendommen er egnet til boligformål og foreslås regulert som det.

Felles vurdering av to eiendommer

Adresse

Lianhaugen, unummerert

gnr/bnr

437/42, 437/44

Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk

Begge eiendommene var regulert til hytte i plan av 1985 og har vært bebygd tidligere, men er det ikke i dag, foruten en liten gapahuk. Bebyggelsen på begge eiendommene ble revet på 2000-tallet ifølge grunneier. Eiendommene ble i 2008 regulert til friluftsmål, og dels skiløype. Bebyggelsen ble vurdert å være "til nedfalls". De skal derfor vurderes på nytt.

Beliggenhet og andre forhold som skal vurderes er i dette tilfellet tilnærmet likt og det gjennomføres derfor en felles vurdering for begge eiendommene.

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Flyfoto med eiendomsgrenser



Beliggenhet og infrastruktur	<p>Eiendommene ligger nedenfor eksisterende boliger i Lianhaugen 9 og 11. De eksisterende boligene langs vegen ligger begge på kote +279. Midtpunktet på de to aktuelle eiendommene ligger ca 11 og 15 meter lavere enn eksisterende bolighus. Eiendommene strekker seg utover i marka og ligger både "bak" og nedenfor eksisterende hus, sett fra vegen.</p> <p>Både vegadkomst og vann/avløp må komme fra Lianhaugen. Det går i dag rester av en traktorveg ned fra gårdsplassen til Lianhaugen 9. Denne er bratt og anses ikke egnet som biladkomst. Dessuten går den rett forbi dagens bolig. Fra Lianhaugen 11 er det enda brattere. En adkomst til disse eiendommene måtte ha blitt lagt skrått sørvestover langs terrenget, til man treffer på Lianhaugen lenger nede. Dette forutsetter omdisponering av skogsmark på kommunal grunn.</p>
-------------------------------------	---



Bildet er tatt fra omtrent midt på 437/44 og mot Lianhaugen 9, traktorveien ses nedenfor huset. Kartutsnitt til høyre viser koter.



Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det går preparert skiløype tett på eiendommene. Det er naturlig å ferdes forbi eiendommene dersom man skal nordover i marka fra sentrale steder på Lian som trikkeholdeplassen og restauranten.	Eiendommene ligger lenger ut i marka enn boligene langs vegen ellers, og ligger inntil en trase som har verdi for friluftslivet. Etablering av boliger anses derfor å ha negativ virkning for friluftslivet.
Naturmangfold	Observert granmeis (sårbar) på fuglebrett i 2021, rett sør for	Ettersom det ligger eksisterende hus nært, antas en omregulering å ikke ha betydning

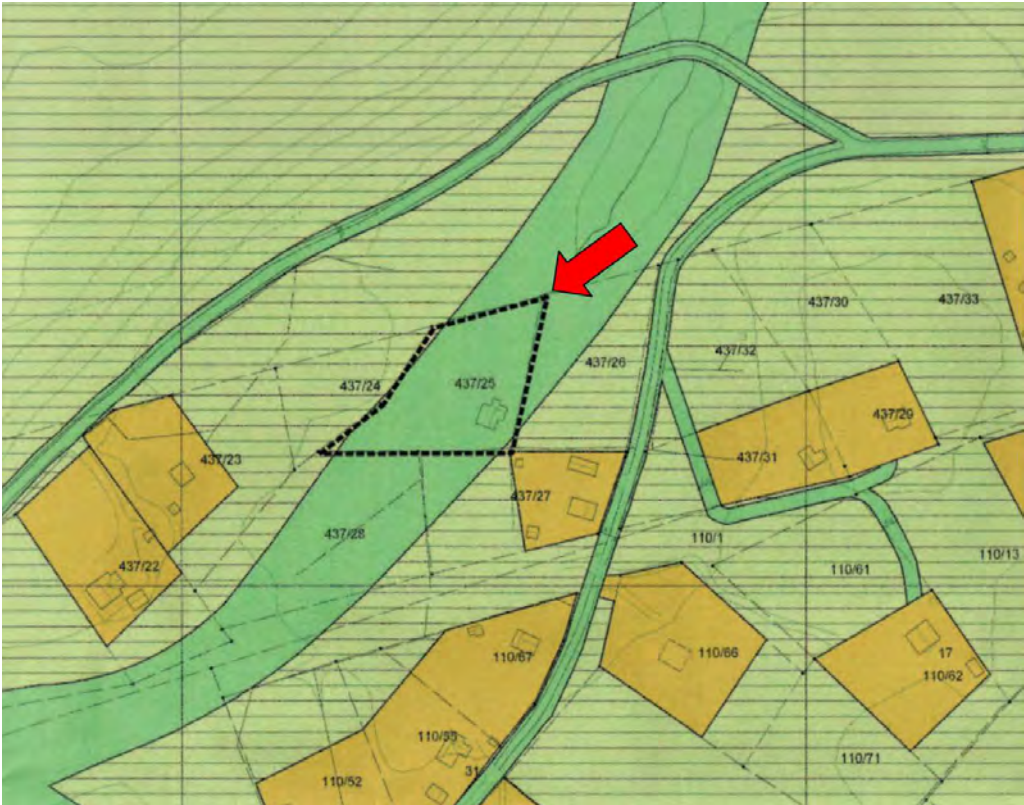

	437/44. Eiendommene er bare skogkledd i begrenset grad. Nødvendig areal for adkomst er helt skogkledd, alt dette er skog med middels bonitet.	for granmeis eller andre sårbare arter. En omregulering vil få moderat negative konsekvenser ved tap av skog, spesielt til nødvendig ny adkomst sør for eiendommene.
Landskap	Fra eksisterende boliger langs vegen synker terrenget ned mot skiløypa. Slik landskapet oppleves på stedet ligger disse eiendommene mer ut i marka enn dagens boliger og på et lavere terrengnivå.	En omregulering vurderes å innebære negative konsekvenser for landskapet. Det vil medføre at boligområdet markert flyter lenger ut i marka dersom eiendommene bebygges. I dag er det et visst skille som kan leses i landskapet, hvor dagens boliger ligger langs vegen og ikke ned i terrenget mot skiløypa. Dette skillet vil brytes opp ved omregulering.
Kulturminner	Ingen registrerte.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	I overkant av 500 meter fra trikkestopet på Lian til eiendommene.	En viss nærhet til trikken gir en relativt sett god kollektivtilgjengelighet i dette området. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet, men det er i praksis lite skog på dem i dag. Ingen driftsveger eller annet som landbruket benytter.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.


Foto

Bildet er tatt fra helt vest på 437/42 og tvers over eiendommen retning øst. Skiløypa går forbi bakerst i bildet.

Samlet vurdering

Byplankontoret vurderer at etablering av boliger på disse to eiendommene har for mange negative konsekvenser og det anbefales derfor ikke. Det legges vekt på at det er ingen brukbar adkomst i dag, og for å få til det måtte man gjort et større inngrep i skogsareal på et noe lengre strekke sørover langs terrenget, for å treffe på vegen Lianhaugen lenger nede. Videre vil bebyggelse medføre negative konsekvenser for friluftsliv og landskap som beskrevet i konsekvensutredningen. Det anses som en betydelig ulempe at eksisterende strukturer i form av bebyggelse og veger, vil måtte utvides på bekostning av marka dersom disse eiendommene skal reguleres til bolig. Eiendommene anbefales regulert til friluftsmål som i dagens plan.



Adresse	Lianhaugen 25	gnr/bnr	437/25
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen er bebygd med en gammel hytte. Den var regulert til hytte i plan av 1985. Eiendommen ble regulert til formål skiløype i 2008. Den ble da vurdert som en av eiendommene "til nedfalls" og skal derfor vurderes på nytt. Men i motsetning til andre eiendommer "til nedfalls" som ble regulert til friluftsmål, ligger eiendommen i planlagt skiløypenett og ble regulert til skiløype.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger inn i skogen, hytta ligger om lag 45 meter vest for Lianhaugen og 75 meter sør for Johannes Lyngs veg. Den har ikke adkomst i dag. Det har historisk vært en sti fra nord ifølge grunneier.</p> <p>Eventuell adkomst måtte ha kommet fra en av de to vegene. Vann og avløp ligger dels i skogen og dels i vegen Lianhaugen.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	<p>Eiendommen ligger midt i trase for regulert skiløype i gjeldende reguleringsplan. Denne traseen prepareres ikke per i dag. Kommunen har imidlertid et ønske om å gjennomføre dette i framtida. Dagens øst-vest-forbindelse i løypenettet går tvers over Solemsåsen nord for dette området. Denne har dels utfordrende terreng og det er derfor et ønske om å kunne bruke traseen vist i gjeldende reguleringsplan som går i en bue på sørsiden av Solemsåsen.</p> <p>Eiendommens beliggenhet anses ikke spesielt viktig for friluftsliv slik det er i dag, hvor løypa ikke prepareres. Det er da ikke naturlig for allmennheten å ferdes direkte over eiendommen, gitt vegene rundt.</p>	<p>Regulert skiløype trase over eiendommen er fortsatt aktuell. En omdisponering til boligformål vil ødelegge for denne muligheten. På grunn av bratt terreng rett øst for eiendommen og eksisterende bebyggelse i vest, vil det også være krevende å etablere skiløype "rundt" denne eiendommen som ligger midt i aktuell trase.</p> <p>En omdisponering til boligformål vil kun ha begrensede konsekvenser for friluftsliv i dagens situasjon. Konsekvensene anses imidlertid å være negative dersom man legger vekt på framtidig skiløype.</p>
Naturmangfold	<p>Hele eiendommen ligger på djup myr (mer enn 1 meter torvlag) ifølge NIBIO Kilden. Myra er også kategorisert som svært viktig lokalt i kommunens naturtypekart.</p> <p>Ingen andre aktuelle registreringer på eller rundt selve eiendommen. Bildet under viser registrert myr rundt eiendommen og nødvendig areal for adkomst fra øst eller nord.</p> 	<p>En omdisponering til boligformål med tilhørende adkomst vil medføre tap av myrareal som er svært viktig lokalt. Det vil trolig bli nødvendig med omfattende masseutskifting. Det vil også kunne påvirke myras funksjon utover arealet som omdisponeres. Myra er viktig for en rekke arter, for å binde CO₂ og for å holde på vann i forbindelse med nedbør og avrenning. Derfor er det en viktig naturtype å ta vare på.</p> <p>Samlet vurderes konsekvensene for naturmangfold i dette tilfellet å være sterkt negative.</p>
Landskap	Ettersom eiendommen ikke ligger ved veg, vil en etablering av bolig og	En omdisponering til bolig vurderes å innebære negative konsekvenser for

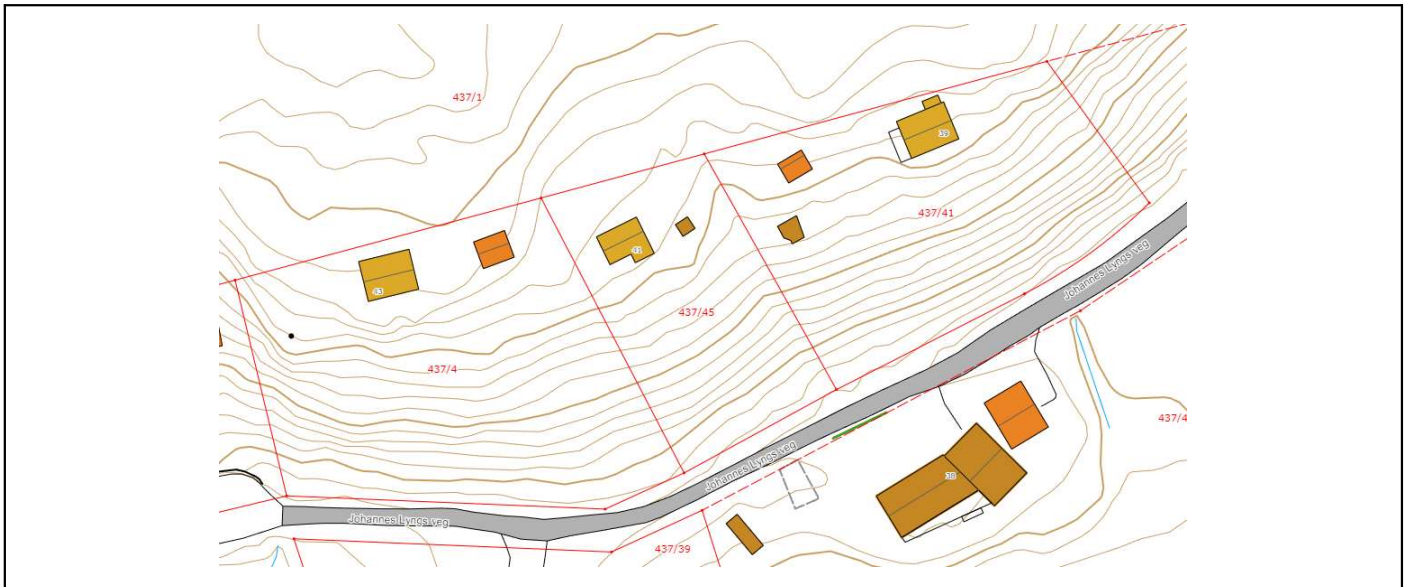
	adkomst øke opplevelsen av at marka deles opp.	landskapet. Dette på bakgrunn av at marka og skogen vil bli delt opp ytterligere.
Kulturminner	Ingen registrerte.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	8-900 meter avstand til trikkestoppet på Lian.	Trikken ligger nærmere enn for mange andre boliger i området, men avstanden er større enn hva som generelt regnes for god kollektivtilgjengelighet. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her vil uansett medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Myra på eiendommen er registrert som dyrkbart areal på NIBIOs kart.	En omdisponering vil berøre dyrkbart areal, men dette anses ikke å være aktuelt areal med verdi for landbruket. Ubetydelig konsekvens.

Foto		
	<i>Eksisterende bebyggelse i dag</i>	
Samlet vurdering	Byplankontoret vurderer at det er for mange negative konsekvenser ved en regulering til boligformål. Spesielt fordi eiendommen ligger på myr, jf. konsekvensutredning. Dette anbefales derfor ikke. Framtidig skiløype over eiendommen er fortsatt aktuelt, slik det er vist i dagens reguleringsplan. Denne løypa videreføres i planforslaget her, og eiendommen reguleres til skiløype på samme måte som før.	

Felles vurdering av tre eiendommer

Adresse	Johannes Lyngs veg 39, 41, 43	gnr/bnr	437/41, 437/45, 437/4
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	For alle eiendommene gjelder: De er bebygd med hytter og har vært brukt til fritidsformål i lengre tid. Hyttene er nøkterne, men virker godt vedlikeholdt. Eiendommene var regulert til skogbruk i plan av 1985, og ble regulert til friluftsførmål i 2008. De har ikke tidligere vært regulert til bebyggelse. De skal vurderes på nytt ut fra vedtak om at bebygde eiendommer skal vurderes i planarbeidet. Vurderingstema er helt like og eiendommene vurderes samlet.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommene ligger ved siden av hverandre nesten innerst i Johannes Lyngs veg. Adkomst må skje fra denne vegen. Det ligger også vann- og avløp relativt nært rundt vegen. Det er ca 1 km til trikkestoppet Lian.</p> <p>Selv om det er noen få boliger ved siden av, oppleves beliggenheten å være lenger inn i marka enn ellers i planområdet. Bak hyttene ligger Bymarka uavbrutt.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Nord for hyttene ligger marka uavbrutt, og dette er et viktig område for friluftslivet.	Selv om eiendommene allerede er bebyggt med hytter, vurderes etablering av boliger å innebære en sterkere grad av opparbeiding og privatisering som vil kunne påvirke friluftslivet. Vurderes å innebære negativ konsekvens for friluftslivet.
Naturmangfold	Ingen registreringer på eiendommene. Sårbare fuglearter observert på myra sør for Johannes Lyngs veg.	En endring fra dagens situasjon med hytter, til bolig, vil medføre større grad av opparbeiding. Da det ikke er registrert spesiell natur på selve eiendommene, og de allerede er i bruk til hytter, anses en slik konsekvens for naturmangfoldet å være ubetydelig.
Landskap	Boligformål vil medføre behov for inngrep i de bratte skråningene ned mot vegen for å ivareta brukbarhet. Dette vil være godt synlig. Hyttene ligger på toppen av en skråning og ved starten av et platå som landskapsmessig oppfattes å tilhøre et tydelig markaterreng opp mot Solemsåsen.	Endring til boligformål vil medføre godt synlige endringer i terrenget og i et landskap som er langt inn i marka og som i dag har et tydelig markapreg. Dette vurderes som en negativ konsekvens for landskapet.
Kulturminner	Hytte og uthus på Johannes Lyngs veg 39 er registrert med antikvarisk verdi klasse C hos byantikvaren. Ingen andre registreringer.	Etablering av bolig vil medføre at de antikvariske verdiene til hytte i Johannes Lyngs veg 39 går tapt eller blir vesentlig forringet. Dette vil ha en negativ konsekvens for kulturminner.
Transportbehov og tilgjengelighet	Det er over 1 km til trikken og langt fra alle servicetilbud.	Boliger i dette området vil ha stort behov for bilkjøring, dette vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Skog av middels bonitet på eiendommene.	Noe skog vil bli omdisponert. Eiendommene er ikke aktuelle for å være del av landbruksdrift. Ubetydelig konsekvens.



Del av tomtene sett fra veien. Det er store høydeforskjeller, terrenget stiger kraftig fra veien og opp til hyttene. Dette ses også på høydekotene på kartet over.



En av hyttene, Johannes Lyngs veg 41

Samlet vurdering

Disse eiendommene vurderes ikke som egnet til boligformål. Beliggenheten er spesielt langt inn i marka, også sammenlignet med resten av planområdet. Selv om det er noen få eksisterende boliger i nærheten, vurderes det som konfliktfylt for hensynet til landskap og friluftsliv i marka dersom antallet boliger skulle økes på dette stedet. Eventuelle nye boliger ville medføre en utvidelse av opparbeidede boligtomter som strekker seg lenger ut i mer urørte deler av marka. Dette vil øke opplevd privatisering og påvirke friluftslivet.

De store høydeforskjellene på eiendommene ville også vært utfordrende med tanke på boligformål. Dagens hytter ligger 10-15 meter høyere enn veien. Selv med bestemmelse om at boliger skal tilpasses eksisterende terreng, så vil ikke eiendommene kunne utnyttes til boligformål på en tidsmessig måte uten terrenginngrep for å skaffe adkomst, garasje og trapper eller andre innretninger for å komme opp til platået på toppen. Dette vurderes som

for konfliktfylt med det markapreget som skal ivaretas i området.

Eiendommene ligger også utenfor 1000 meters avstand til regulerte slokkevannstanker, jf. kapittel om slokkevann i generell planbeskrivelse.

Selv om eiendommene er bebygde, har de aldri tidligere vært regulert til bebyggelse. Dette er rett og slett gamle markahytter, som typisk ikke er regulert, men ligger i LNF-områder spredt rundt i markaområdene fra tidligere tider. Dette er også situasjonen for de fleste andre markahytter, som det finnes flere av i Bymarka og Estenstadmarka. De er således ikke blant de eiendommene på Lian som har tidligere har vært regulert til bebyggelse, men senere mistet slik status. En eventuell regulering til bebyggelse vil altså innebære at kommunen regulerer helt nye eiendommer i området.

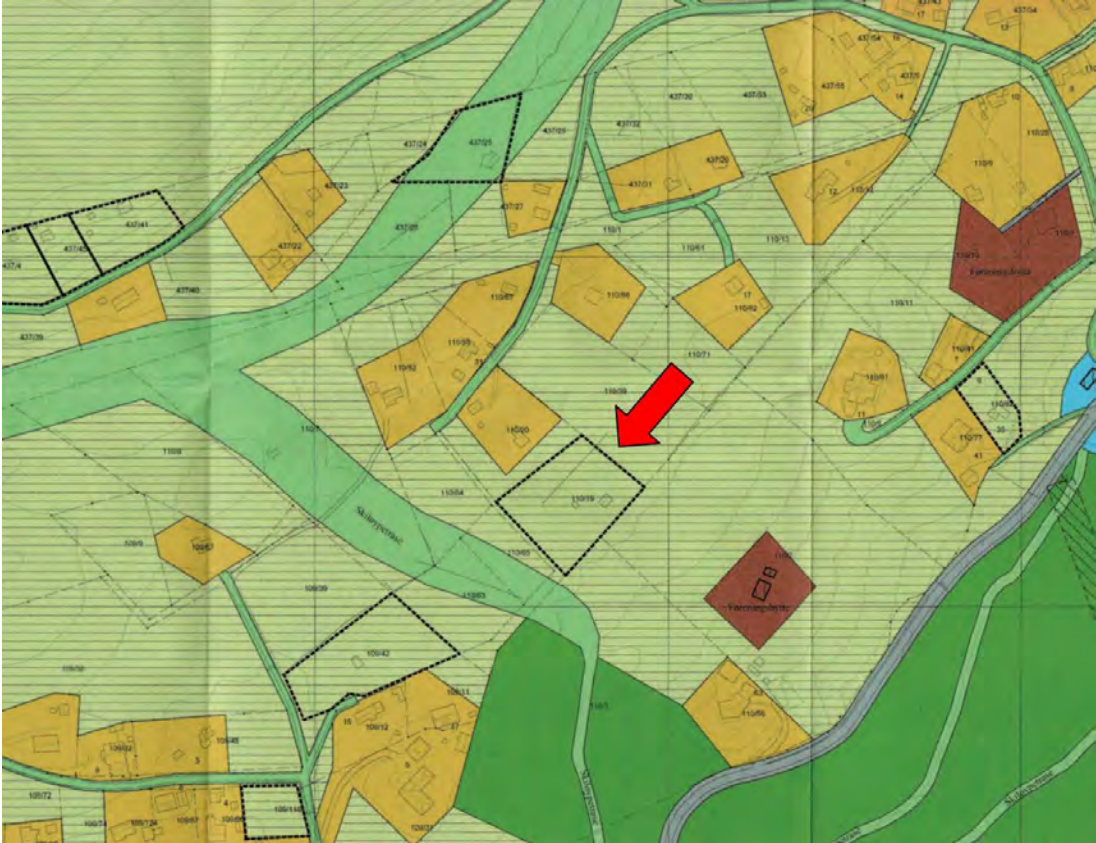

Regulering til fritidsbolig


På grunnlag av vurderingen over reguleres eiendommene ikke til boligformål. Spørsmålet blir om eiendommene bør reguleres til fritidsbolig i samsvar med dagens bruk, eller fortsatt reguleres til friluftformål. I forbindelse med varsling av planarbeidet og senere befaring, har to av tre grunneiere ytret ønske om fritidsbolig. En av tre har ikke avgitt innspill.

En regulering til fritidsbolig vil være en stadfesting av dagens bruk. Dette anses ikke å gi store konsekvenser sammenlignet med situasjonen slik den allerede er. Det vil imidlertid kunne gi mulighet for standardhevinger og økt bruk som i noen grad gir konsekvenser for friluftslivet. Det vil gi muligheter til å bebygge eiendommene innenfor rammen av planbestemmelsene om fritidsbolig. Det vil også gi mulighet til en gjenoppbygging etter f. eks brann, uten å måtte søke om dispensasjon.

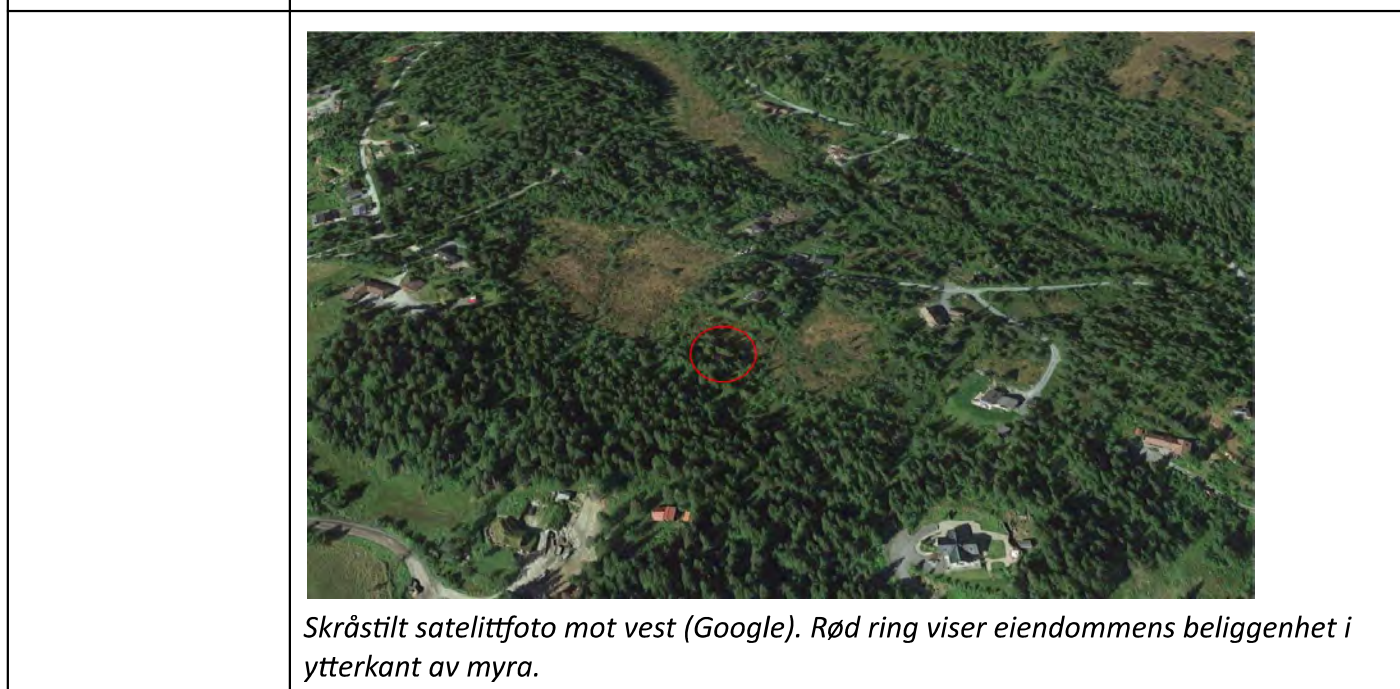
Byplankontoret forstår at dette er foretrukket fra eiernes ståsted. Regulering til enhver bebyggelse, også fritidsbolig, vil imidlertid medføre at det blir tillatt med en større grad av opparbeiding. Dette gjelder særlig mindre tiltak som faller utenfor byggesaksbestemmelsene og/eller søknadsplikt, så langt de er i tråd med planens arealformål, som f. eks mindre plattinger, blomsterbed og lignende. Se diskusjon om dette i generell planbeskrivelse.

I dette konkrete tilfellet vurderer byplankontoret at disse eiendommene og de umiddelbare omgivelsene har et sterkt og betydelig markapreg som bør ivaretas. Det legges vekt på at dette både er og fremstår som langt inn i marka. Dette gjelder selv om det også er noen få boliger i nærheten, disse ligger forøvrig mindre eksponert og lavere i terrenget. Byplankontoret vurderer at den ønskede situasjonen på dette stedet er at det fremdeles skal være opprinnelig terreng og vegetasjon, med nøkterne, gamle markahytter. Da vurderes det mest egnede plangrepet å være regulering til friluftformål i LNF-kategorien, som i marka for øvrig. Dette er det samme som i dagens gjeldende plan og slik sett ingen endring i reguleringen for eiendommens del. Eiendommene anbefales derfor regulert til friluftformål.

Adresse	Lianhaugen 32	gnr/bnr	110/19
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Er bebygd med en eldre hytte. Var tidligere regulert til hytte i plan av 1985. Ble regulert til friluftsmål i 2008, bygningen ble vurdert å være "til nedfalls". Den skal derfor vurderes på nytt. Bygget på eiendommen har antikvarisk verdi klasse C.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger for seg selv med stor grad av skog og myr rundt seg, med et stykke til nærmeste veg. Det har historisk vært en adkomst fra Rørosstien i øst, ca 150 meter veg som er synlig på historiske flyfoto. Traseen er i dag nokså gjengrodd, men fundamentet er merkbart ved at bakken er hardere enn i skogbunnen ellers. Nærmeste veg er Lianhaugen retning nord, men over dit er det myr.</p> <p>Det går en vannledning i skogen sørvest for eiendommen. Eventuelt avløp må graves noe lenger, til avløpsnett rundt bebyggelsen i øst eller vest. Mot nord blir det ikke fall.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	<p>Det er regulert skiløype ved siden av eiendommen i dagens plan. Denne er ikke opparbeidet i dag, men er fortsatt aktuell (se nærmere omtale under eiendom 437/25). Eiendommen inngår i et belte med mye natur og lite bebyggelse, som har verdi for friluftslivet.</p>	<p>Eiendommen ligger for seg selv i et belte av natur. Arealene rundt er egnet for friluftsliv for den som vil ferdes utenom bebygde eiendommer ellers i området. En omregulering til bolig anses derfor uheldig på dette arealet, med negativ virkning for friluftslivet.</p>
Naturmangfold	<p>Eiendommen ligger delvis på djup myr registrert i NIBIO kilden. Myra har status som C-svært viktig lokalt i kommunens naturtypekart. Dagens bebyggelse ligger akkurat utenfor registrert myr, men denne omkranser bebyggelsen og ligger innenfor eiendomsgrensene.</p> <p>Skogen sør for myra har middels bonitet. Ingen andre registreringer på eiendommen. Sårbare fuglearter observert på myra vest for eiendommen.</p>	<p>En omregulering til bolig vil føre til behov for endringer og opparbeiding som vil gå utover myra. Det vil også behov for reetablering av gammel adkomst som i dag er gjengrodd. Denne vil medføre omdisponering av skog. Virkninger for naturmangfoldet vurderes som negative.</p> 
Landskap	<p>Eiendommen ligger for seg selv i grenselandet mellom myr og skog, i et relativt uavbrutt belte av natur som strekker seg fra Lian restaurant nord for Lianvegen, og nordvestover nord for Reidar Lyseths veg.</p>	<p>En omregulering til boligformål vil føre til etablering av adkomst og tomteopparbeiding som punkterer et belte av natur. Det vil føre til ytterligere oppstyking av markaområdene. Virkningen for landskap vurderes som negativ.</p>
Kulturminner	<p>Bygget på eiendommen har antikvarisk verdi klasse C i byantikvarens register. Byantikvaren opplyser at bygningen anses å være en god representant for den tradisjonelle Lian-bebyggelsen, med små, nøkterne hytter.</p>	<p>En omregulering til boligformål uten vernebestemmelser, vil kunne føre til at antikvariske verdier går tapt eller blir vesentlig forringet. Dette vil isåfall ha negativ konsekvens. Andre alternativer som ivaretar disse verdiene diskuteres lenger nede under "samlet vurdering".</p>
Transportbehov og tilgjengelighet	<p>Om lag 600 meter til trikkestoppet på Lian.</p>	<p>Trikken ligger nærmere enn for mange andre boliger i området, men avstanden er større</p>

		enn hva som generelt regnes for god kollektivtilgjengelighet. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her vil uansett medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Myra på eiendommen er registrert som dyrkbart areal i NIBIOs kart.	Myra anses ikke aktuell for oppdyrking og en eventuell omdisponering vil ikke ha konsekvenser for landbruksinteressene.




Samlet vurdering

En omdisponering til boligformål på denne eiendommen vurderes samlet sett å ha for mange negative konsekvenser. Plasseringen midt i et belte av natur gjør at en ny bolig her vil føre til negative konsekvenser for både friluftsliv og landskap, samt konsekvenser for naturmangfoldet da eiendommen delvis ligger på myr. Det er ikke ønskelig å etablere nye boliger for seg selv på denne måten, et stykke unna andre boliger og vegger som finnes i dag. Det anses heller ikke aktuelt å "koble" denne eiendommen nordover, hvor den nærmeste nabobebyggelsen ligger. Dette på grunn av at adkomst nordfra vil måtte gå tvers over eksisterende belte av myr.

Byplankontoret har fått innspill fra byantikvaren om at bygningen vurderes å kunne istandsettes av en eier som har evne og vilje. I forbindelse med dette har det vært vurdert å regulere til fritidsbolig med bevaring, for at planen skulle kunne legge mer til rette for en istandsetting og forsiktig oppgradering. Dette vil i tilfelle legge bedre til rette for bevaring av kulturminneverdiene, en representant for den tradisjonelle Lianbebyggelsen i opprinnelige omgivelser. Det ville også være en måte å utnytte det faktum at bygningen tross alt står der, og det vil den gjøre uavhengig av resultatet i planarbeidet.

Etter en samlet vurdering har byplankontoret likevel kommet til at beliggenheten vurderes som spesielt krevende for å regulere til bebyggelse av noe slag. Økt aktivitet vil kunne medføre privatisering og press/forventning om tiltak som er uønskede. Herunder adkomst til den isolerte beliggenheten ut mot myra, tiltak som kan skade myra, samt påvirkning på øvrig natur og friluftsliv. Det er derfor konkludert med at det ikke anbefales noen form for regulering til bebyggelse. Og at det riktige da blir å videreføre gjeldende reguleringsformål friluftsområde.

Adresse	Kristian Larsens veg 19	gnr/bnr	109/42
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til friluftsmål både i plan av 1985 og 2008. Den har ikke endret reguleringsformål og har ikke vært regulert til bebyggelse tidligere. Men den har vært bebyggt historisk, og hovedhytta ble brent av tyskerne under krigen. Siden ble det ifølge grunneier satt opp et bygg i 1944 ved bruk av restematerialer, dette bygget står enda, samt en bod.</p> <p>I reguleringsplan av 1985 var bebyggelsen vist som krysset ut, og i saksgrunnlaget ble bebyggelsen omtalt som et uthus/brakk med et innredet oppholdsrom. Konklusjonen da var at den ikke vil fungere som hytte uten en vesentlig ombygging og at den berøres i sterk grad av hovedturløype over Solemsmyra. Reguleringsformålet ble videreført i plan av 2008.</p> <p>Grunneier har tidligere anført at eiendommen skulle ha vært regulert til bebyggelse, alt fra 1985. Argumentet har i korte trekk gått ut på at familien er blitt forhindret i å gjenoppbygge hovedhytta som brant, først på grunn av rasjoneringer etter krigen, og senere av kommunen, gjennom kritikkverdig saksbehandling ifølge grunneier. Dette nevnes som bakgrunnsinformasjon, men tas ikke stilling til her.</p> <p>Etter endelig stadfesting av plan av 2008, har grunneier levert omgjøringsbegjæringer til statsforvalteren, disse har ikke blitt tatt til følge. I den siste avgjørelsen fra 2019, legger statsforvalteren vekt på at eiendommen ikke er i den gruppen eiendommer som ble omregulert fordi de ble ansett å stå "til nedfalls". Etter statsforvalterens syn er det kun eiendommer i denne gruppa det kan være</p>		

relevant å vurdere på nytt i lys av tingrettsdommen om gnr/bnr 110/82. De finner heller ikke andre grunner til at plan av 2008 var sterkt urimelig for denne eiendommen. Momenter i denne vurderingen var at veldig mange eiendommer, i likhet med denne, fikk videreført samme reguleringsformål og at dette må anses kurant. Videre er det etter statsforvalterens syn ikke sterkt urimelig at en ikke får boligstatus på en eiendom som aldri har vært i bruk som bolig og som heller ikke har vært bebygget med hytte siden krigen.

Skal eiendommen vurderes på nytt i dette planarbeidet?

I planprogrammet til reguleringsplanen her, er det besluttet at det skal tas opp til ny vurdering eiendommer som er eller har vært bebygget (etter 1985), eller som tidligere har vært regulert til bebyggelse. Denne eiendommen er i planprogrammet markert som "usikker" tilknyttet dette spørsmålet. Usikkerheten dreier seg om graden av bebyggelse. Som det står innledningsvis har ikke hovedhytta eksistert siden krigen. Det er etter byplankontorets syn rimelig å legge til grunn at ikke enhver form for mindre bebyggelse, for eksempel vedskjul, skal kvalifisere til en vurdering. Sentralt i dette ligger den politiske intensjonen hos bygningsrådet som fastsatte planprogrammet. Byplankontoret legger til grunn at bygningsrådet har ment å ta opp til ny vurdering eiendommer som har eller har hatt en viss grad av bebyggelse og aktiv bruk etter at området først ble regulert i 1985.


Eiendommen er åpenbart "bebygget" i bokstavelig forstand. Se bilde lenger nede. Med en liten slags bod, og et noe større, men svært nøkternt bygg som altså skal ha blitt satt opp av restematerialer i 1944 etter at hovedhytta brant. Dette bygget virker ikke å ha vært tilstrekkelig til at eiendommen i tidligere prosesser har vært vurdert på samme linje som andre bebygde eiendommer.

Selv om bebyggelsen ikke skal tillegges vekt i *vurderingene* i dette planarbeidet, har den betydning for *utvelgelsen* av hvilke eiendommer kommunen vurderer på nytt. Dette fordi kommunen tar et tydelig standpunkt om at eiendommer uten bebyggelse eller aktiv bruk heller ikke skal reguleres. I dette spørsmålet er eiendommen i en gråsoner.

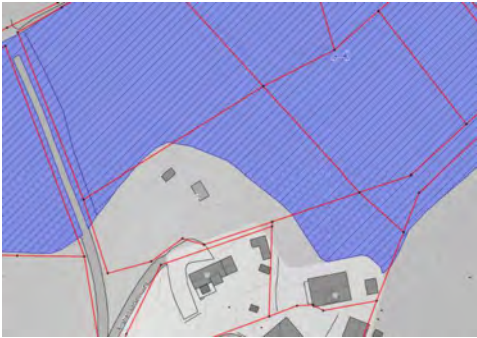

Byplankontoret har under tvil kommet frem til at eiendommen bør sortere under "bebygde" eiendommer i betydningen at den omfattes av intensjonen i planarbeidet om å vurdere bebygde eiendommer på nytt. Som det framgår over, er ikke graden av bebyggelse og bruk like klart i dette tilfellet. Det er også viktig å trekke et skille mot ubebygde eiendommer som altså ikke skal vurderes nærmere. Byplankontoret legger her vekt på at eiendommen samlet sett er og har vært preget av noe bruk. Herunder en viss bebyggelse i mange år, som også har blitt forsiktig vedlikeholdt, i kombinasjon med avkjørsel fra veg og rydding av skog.

Det er dette faktiske preget på eiendommen over tid, inkludert nyere tid, som blir avgjørende for konklusjonen. Det har sånn sett ikke betydning at det sto en annen, større hytte her frem til den brant under krigen. Dette medfører at det etter byplankontorets vurdering ikke vil være grunnlag for å si at andre eiendommer som

eventuelt hadde bebyggelse langt tilbake i tid, tilsvarende hovedhytta her, må vurderes på samme måte.

Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser
<p>Eiendommen ligger langs Kristian Larsens veg og har vegtilknytning. Det ligger også vann og avløp i nærheten der.</p> <p>Den ligger i en viss tilknytning til boligbebyggelse i sør. Det ligger også en boligeiendom lenger nord i vegen, men utover dette ligger eiendommen nord for nabobebyggelsen på en slik måte at den ligger i et øst-vestgående belte av skog som ellers i liten grad er preget av privatisering / bebyggelse. Se plankart over.</p>	

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
<p>Friluftsliv</p>	<p>I likhet med 110/19 vurdert over, ligger denne eiendommen inn mot et belte av natur over Solemsmyra. Denne ligger imidlertid i ytterkant med veg og nabetomt på to sider. Regulert skiløype øst for eiendommen prepareres ikke per i dag, men er fortsatt aktuell.</p>	<p>En omdisponering vurderes å ha negativ virkning for friluftslivet, men i begrenset grad. Dette ettersom eiendommen ligger i ytterkant av naturbeltet og i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i sør.</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Sårbare fuglearter observert på myra nord for eiendommen. Eiendommen ligger i ytterkant av djup myr klassifisert som naturtype C- lokalt viktig:</p>	<p>Dersom hele eiendommen reguleres til boligformål, vil dette tillate tiltak som kan omdisponere myra. Dette vil innebære negative konsekvenser for naturmangfoldet.</p> <p>Dersom bare deler av eiendommen reguleres til bolig, vil de negative konsekvensene bli mye mindre. Fra eksisterende bebyggelse og sørvestover er det allerede i dag opparbeidet tomt på fastmark. Adkomsten ligger også her.</p>

		<p>For fugleligvet anses ikke en omregulering å innebære stor merbelastning, da det er allerede er boligeiendommer rundt myra.</p>
<p>Landskap</p>	<p>Landskapsmessig ligger eiendommen i grenselandet mellom bebygd strøk og med veg, og inn mot Solemsmyra.</p>	<p>En omregulering til bolig vil medføre at landskapet rundt Solemsmyra blir innskrenket noe fra ytterkanten. Vurderes å innebære en negativ konsekvens for landskapet, men ikke i betydelig grad.</p>
 <p><i>Skråstilt flyfoto mot nord/nordvest (Norge i bilder). Eiendommen med rød ring.</i></p>		
<p>Kulturminner</p>	<p>Ingen registrerte.</p>	<p>Ingen konsekvenser.</p>
<p>Transportbehov og tilgjengelighet</p>	<p>Ca 1 km fra trikkestoppet på Lian.</p>	<p>En bolig her vil være avhengig av bil og medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.</p>
<p>Landbruk</p>	<p>Myra på deler av eiendommen er registrert som dyrkbar jord i NIBIOs kart.</p>	<p>Myra anses ikke aktuell for dyrking og en eventuell omdisponering vurderes å ikke innebære konsekvenser for landbruksinteressene.</p>

Foto

Bebyggelsen på eiendommen i dag.



Samlet vurdering

Som konsekvensutredningen viser er det noen negative konsekvenser ved å regulere til boligformål her. Eiendommen har en eksisterende bolig som nabo i sør, og ligger ved veg. Slik sett er den i en viss tilknytning til eksisterende bebyggelse. Samtidig ligger den i ytterkant av det åpne området rundt Solemsmyra.

Eiendommen er stor, noe over 3,3 dekar og ligger delvis inne på registrert myr. Etter byplankontorets syn er det avgjørende at det ikke omdisponeres myr, da konsekvensene av dette anses å være for store til at det kan anbefales. Myra ligger øst på eiendommen, "bak" dagens bebyggelse sett fra innkjørselen. Vestre halvdel av eiendommen består av bebyggelse, fastmark og innkjørsel, om lag 1,6 dekar totalt.



Dette arealet kan omreguleres uten vesentlige negative konsekvenser. Det vil ikke ha store konsekvenser for naturmangfoldet da arealet allerede er i bruk. En ny bolig med tilhørende anlegg vil likevel prege de umiddelbare omgivelsene i større grad enn i dag slik at det får en liten negativ konsekvens for landskap og friluftsliv.

Sett opp mot planområdet ellers, og at bestillingen i planarbeidet er å regulere bebygde eiendommer til bolig så langt de er "egnet", mener byplankontoret at den vestre halvdel av eiendommen kan reguleres til boligformål. Dette vil være mer enn nok areal til å kunne oppføre en hensiktsmessig bolig etter reguleringsbestemmelsene, og kan skje uten for store negative konsekvenser.

Adresse	Kristian Larsens veg 10	gnr/bnr	109/116
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985, og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den har også hatt bebyggelse etter 1985, se flyfoto fra 1992. Den skal vurderes på nytt fordi den tidligere har vært bebygd og regulert til bebyggelse. Eiendommen er i dag delvis oppgruset og brukes til lagring av ved i noe større skala.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger i krysset mellom Kristian Larsens veg og Reidar Lyseths veg. Den ligger omsluttet av eksisterende veger og boliger.</p> <p>Veiadkomst, vann og avløp vil være gjennomførbart uten interessekonflikter da eiendommen ligger i direkte tilknytning til infrastruktur.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Ingen særskilte friluftsinnteresser.	Beliggenheten gjør at eiendommen ikke har betydning for friluftslivet. Ingen konsekvenser.
Naturmangfold	Ingen registreringer.	En omdisponering vil føre til noe hugging av skog. Anses som en ubetydelig konsekvens.
Landskap	Ingen spesielle landskapsverdier. Eiendommen er dels bevokst med trær. Ligger omsluttet av veger og boliger.	En omdisponering vil føre til at skog og grønt preg forsvinner. Dette inngår ikke i noen viktig landskapsmessig sammenheng. Anses som en ubetydelig konsekvens.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvens.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1 km fra trikkestoppet på Lian.	En bolig her vil være avhengig av bil og medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Ingen betydning for landbruket.	Ingen konsekvens.

Foto	
Samlet vurdering	Eiendommen anses klart egnet til boligformål. Størrelsen er ca 1000 m ² . Beliggenheten mellom veger og boliger gjør at en omdisponering til bolig ikke utfordrer hensynet til friluftsliv eller naturmiljø. Eiendommen anbefales regulert til bolig.

Adresse	Lianvegen 115	gnr/bnr	109/136
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985, og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den skal vurderes på nytt fordi den tidligere har vært regulert til bebyggelse.</p> <p>Eiendommen er ubebygd og har vært det en god stund. Det har imidlertid stått bebyggelse her tidligere. Hovedhytta er synlig på flyfoto fra 1982, kun uthuset på flyfoto fra 1992.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger langs Lianvegen, i tilknytning til en del bebyggelse rundt vegen Ottobyen / Lianvegen/Reidar Lyseths veg.</p> <p>Vegadkomst, vann og avløp vil være gjennomførbart uten interessekonflikter da eiendommen ligger i direkte tilknytning til infrastruktur.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Ingen særskilte friluftsinnteresser.	Beliggenheten gjør at eiendommen ikke har betydning for friluftslivet. Ingen konsekvenser.
Naturmangfold	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Landskap	Eiendommen ligger synlig og eksponert langs Lianvegen. Flere boliger rett ved, men også noe grønt preg.	Lianvegen er mye brukt for ferdsel videre inn i marka. En omregulering vil føre til at landskapet langs strekningen mister noe av det grønne preget. Det imidlertid flere boliger rett i nærheten og konsekvensen av dette anses derfor som liten.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvens.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1 km fra trikkestoppet på Lian.	En bolig her vil være avhengig av bil og medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Beliggenheten gjør at arealet ikke har landbruksmessig interesse. Ingen konsekvenser.

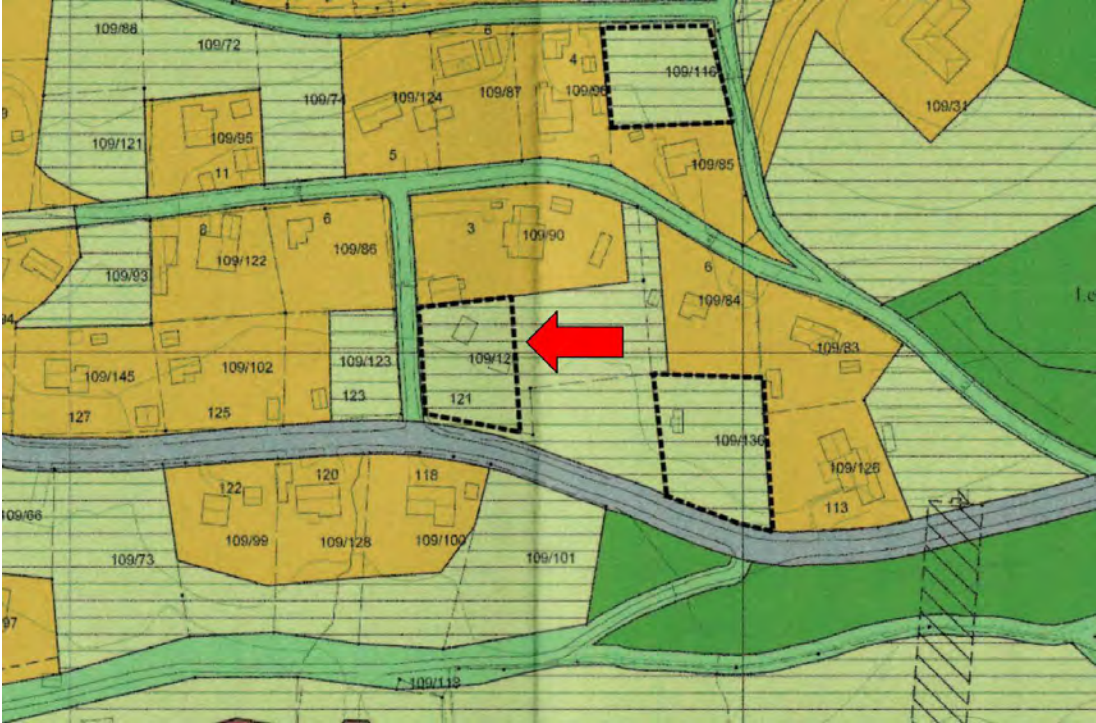

Foto



Eiendommen sett fra Lianvegen, Google Street View

Samlet vurdering

Eiendommen egner seg til boligformål. Den har en hensiktsmessig størrelse og utforming for boligformål og ligger langs Lianvegen i tilknytning til andre boliger. Konflikten mot andre aktuelle interesser, relativt til å være på Lian, anses å være begrenset. Byplankontoret vurderer at eiendommen kan reguleres til boligformål.

Adresse	Lianvegen 121	gnr/bnr	109/125
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den er bebyggt med en eldre hytte, og er blant dem som ble ansett å være "til nedfalls" og regulert til friluftsmål. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger ved krysset Lianvegen / Ottobyen. Det vil kunne etableres adkomst uten interesse motsetninger. Vann og avløp ligger ikke under vejen her, men går omtrent i eiendommens østlige grense krysser så vejen. Det kan hentes relativt enkelt.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Ingen særskilte friluftsinnteresser.	Beliggenheten gjør at eiendommen ikke har betydning for friluftslivet. Ingen konsekvenser.
Naturmangfold	Ingen registreringer. Eiendommen er tett bevokst med trær.	En omregulering vil føre til hugging av trær som dekker hele eiendommen i dag. Dette inngår ikke i noen større sammenheng og det er ikke registrert noen spesielle verdier. Konsekvensen anses som ubetydelig.
Landskap	Eiendommen ligger synlig og eksponert langs Lianvegen.	Lianvegen er mye brukt for ferdsel videre inn i marka. En omregulering vil føre til at landskapet langs strekningen mister noe av det grønne preget. Det imidlertid flere boliger rett i nærheten og konsekvensen av dette anses derfor som liten.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvens.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1 km fra trikkestoppet på Lian.	En bolig her vil være avhengig av bil og medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Beliggenheten gjør at arealet ikke har landbruksmessig interesse. Ingen konsekvenser.

Foto



Eiendommen sett fra krysset Lianvegen / Ottobyen. Bebyggelsen lenger inn på eiendommen står enda, men er forfallen og var ikke enkel å ta gode bilder av, fordi det er så gjengrodd.

Samlet vurdering

Eiendommen egner seg til boligformål. Den har en hensiktsmessig størrelse og utforming for boligformål og ligger langs vegnett og i tilknytning til andre boliger.

Etablering av bolig vil redusere opplevelsen av skogspreg for turgåere langs Lianvegen. Mye vegetasjon på eiendommen i dag må forventes fjernet ved omdisponering til boligformål. Ettersom det ligger flere boliger langs vegen rett ved siden av, vurderes denne ulempen for friluftslivet å være av begrenset betydning.

Konflikt mot andre aktuelle interesser, relativt til å være på Lian, anses å være begrenset. Byplankontoret vurderer at eiendommen kan reguleres til boligformål.

Adresse	Lianvegen 168	gnr/bnr	437/9
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den er bebygget med en eldre hytte, og er blant dem som ble ansett å være "til nedfalls" og derfor regulert til friluftsmål. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt.</p> <p>Reguleringsplanen av 2008 er opphevet for denne eiendommen, etter at statsforvalteren opphevet sitt stadfestelsesvedtak etter omgjøringsbegjæring fra grunneier. Årsaken til dette var at 2008-planens begrunnelse tilknyttet bebyggelse "til nedfalls", ikke ble ansett god nok i lys av tingrettsdom for gnr/bnr 110/82.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger langs Lianvegen, i Benjaminbyen, det siste området med bebyggelse når en følger vegen innover i marka. Det er i underkant av 2 km fra trikketoppet på Lian og langs vegen hit. Vegnavnet Lianvegen bøyer av med stikkvegen vestover (se plankart over), slik at Lianvegen ligger både øst og vest for eiendommen. I øst ligger vegen en del høyere og eventuell adkomst må da skje i forlengelse av stikkveien til nabo i sør. Det ligger vann- og avløpsledninger på eiendommen, som husene rundt benytter.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det er viktige forbindelser generelt i området: Lianvegen i øst og skiløype i vest. Her går det svært mye allmenn ferdsel. Det er likevel ikke særskilte friluftstinteresser på selve eiendommen.	Området anses generelt veldig viktig for friluftslivet. Eiendommen blir imidlertid liggende mellom andre boligeiendommer, slik at konsekvensen for friluftslivet vurderes som begrenset.
Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer. Har vært skog av middels bonitet, men mye er hogd.	Ingen konsekvenser.
Landskap	Eiendommen ligger i en vestvendt skråning som er lokalt veldig eksponert fra vest i stikkvegen av Lianvegen.	Dersom adkomst skal etableres nederst i skråningen vestfra, vil det bli behov for flere inngrep i skråningen som vil gå utover markapreget. Dette vurderes å ha en negativ landskapsmessig konsekvens. Dersom adkomst etableres fra øst vurderes denne konsekvensen å bli vesentlig mindre.
Kulturminner	Hytta på eiendommen har antikvarisk verdi klasse B i byantikvarens register.	Dersom hytta rives vil dette få negativ konsekvens for kulturminneinteressene.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 2 km til trikkestoppet på Lian.	Eiendommen ligger langt fra trikken og alle andre servicetilbud, og man er bilavhengig på dette stedet. Det vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto

Eiendommen sett fra vest, fra den delen av Lianvegen som går nedenfor eiendommen.



Fra øst er det gjengrodd i dag. Kartet til venstre viser at adkomsten til nabohuset i sør kan forlenges til denne eiendommen. Denne adkomsten går over kommunal grunn.

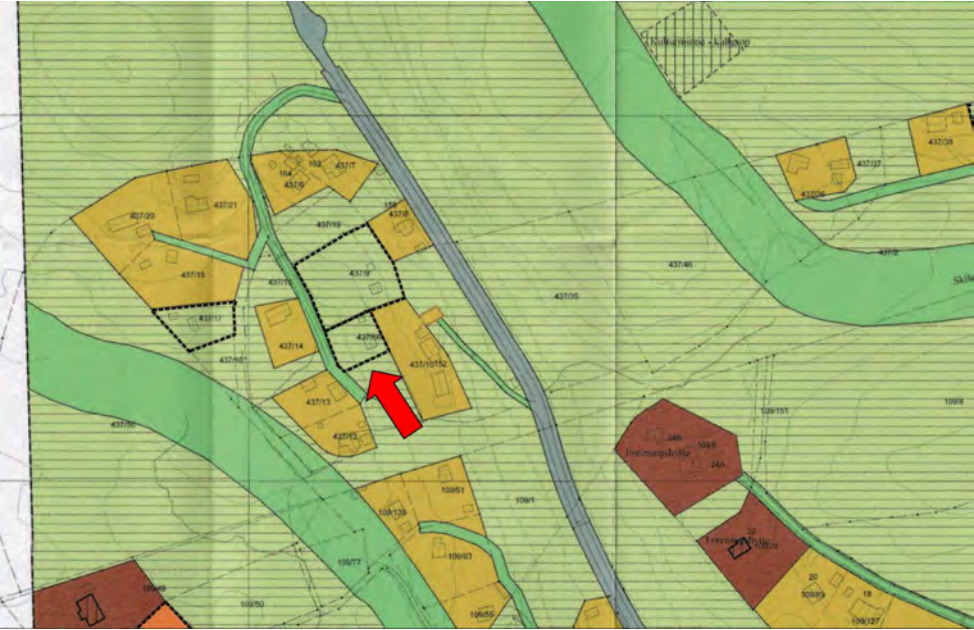

**Samlet vurdering**

Eiendommen har en god del høydeforskjeller, men kan brukes til boligformål. Det er veg på begge sider og noen andre hus i nærheten. Derfor vil ikke en omdisponering til bolig medføre betydelig konflikt med friluftsimteresser på selve eiendommen. Området er likevel langt inn på Lian og inn i marka, med viktige friluftsimteresser generelt sett. Det er mye friluftstrafikk langs Lianvegen nordover mot Fjellsetermyrene, og langs sti og skiløype vest for Benjaminbyen. Dette er en viktig og mye brukt skiløype mellom Lian og Stykket/Grønlia.

Byplankontoret vurderer det som viktig med minst mulig terrenginngrep, selv om eiendommen har høydeforskjeller. Terrenget synker mot vest, og eiendommens store vestvendte skråning vil kunne være synlig fra skiløypa, litt avhengig av vegetasjonen på andre

eiendommer. Inngrep i skråninga vil gi et sterkt preg av opparbeidelse som vi ønsker å unngå her.

På grunn av dette bør adkomsten legges fra øst. Det går allerede en stikkvei til naboeiendommen i sør, som kan forlenges til denne eiendommen. Den ligger på kommunal grunn. Endel kratt vil måtte fjernes, men ikke viktig skog med høy bonitet. Eiendommen er rett i overkant av 2 mål, og det er ikke nødvendig å ta i bruk alt arealet for å kunne opparbeide hus, adkomst og hage. For å ivareta et sterkere preg av natur, bør ikke hele eiendommen inngå som boligformål. Den øvre halvdel av eiendommen settes av til boligformål, slik at dette også kommer på linje med tilsvarende for naboeiendommene i sør og øst. På denne måten samles arealet til opparbeida hustomter i større grad, arealet til bebyggelse blir konsentrert rundt gammel bebyggelse og aktuell adkomst, og en unngår behovet for større inngrep fra nederst på eiendommen i form av trapper eller terrenginngrep.

Adresse	Lianvegen 170	gnr/bnr	437/66
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den er bebyggt med en eldre og liten hytte, og er blant dem som ble ansett å være "til nedfalls" og derfor regulert til friluftsmål. Etter 2008 ser hytta ut til å være satt i bedre stand.</p> <p>Også for denne eiendommen er plan av 2008 opphevet av Statsforvalteren. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger i Benjaminbyen, nesten innerst langs veien. Eksisterende hytte er koblet til vann og avløp. Det går veg frem til tomta.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det er viktige forbindelser generelt i området: Lianvegen i øst og skiløype i vest. Her går det svært mye ferdsel. Det er likevel ikke særskilte friluftsjntresser på selve eiendommen.	Området anses viktig for friluftslivet. Eiendommen blir imidlertid liggende mellom andre boligeiendommer, slik at konsekvensen for friluftslivet vurderes som begrenset.
Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer.	Ingen konsekvenser.
Landskap	Eiendommen ligger mindre eksponert enn naboeiendommen nevnt over, lenger ned i en skråning, og mindre i utstrekning.	En omregulering til boligformål vil føre til at eiendommen, som er relativt liten og skrånende (680 m ²), vil ha behov for høy utnyttelse for å kunne fungere hensiktsmessig. Dette vil føre til stor grad av opparbeidelse for å håndtere skrånende terreng med biloppstilling og adkomst. Dette vil gå utover markapreget. Det er likevel på et begrenset areal og mellom andre boliger. Konsekvensen vurderes å være negativ i begrenset grad.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 2 km til trikkestoppet på Lian.	Eiendommen ligger langt fra trikken og alle andre servicetilbud, og man er bilavhengig på dette stedet. Det vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Ingen potensielle landbruksinteresser på dette arealet.	Ingen konsekvens.

Foto

Hytta slik den ligger i dag, sett fra vegen i vest.

Samlet vurdering


Beliggenheten langs veg og nært andre boliger, gjør at denne kan være egnet for boligformål uten for store konflikter. Til tross for at området som sådan er viktig for friluftsliv, berøres ikke selve eiendommen vesentlig av dette. Det største ankepunktet i denne vurderingen her knytter seg til det estetiske og landskapsmessige, altså natur- og markapreget. Dette blir vanskelig å opprettholde ved boligbygging fordi eiendommen er liten og skrånende, se konsekvensutredning.

Tomtestørrelsen på 680 m² er i og for seg tilstrekkelig, andre steder i byen bygges det tilsvarende på mindre tomter. Det vil imidlertid medføre et preg kommunen ønsker å unngå i dette området langt inn i marka.

Ettersom det flere andre eksisterende boliger rundt, konkluderer vi med at området kan tåle at også denne lille eiendommen kan bebygges med bolig. Konsekvensene vurderes ikke som så negative at landskapshensynet blir avgjørende. Det foreslås derfor å regulere eiendommen til bolig.

Adresse	Lianvegen 188	gnr/bnr	437/17
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den er bebyggt med en sammenrast hytte og er blant dem som ble ansett å være "til nedfalls" og regulert til friluftsmål. Derfor skal den vurderes på nytt.</p> <p>Hytta på eiendommen er i dette tilfellet helt sammenrast i tak og flere vegger. Fra grunneiers innspill til planen og fra kommunens arkiv (05/6224) følger følgende historikk:</p> <p>Hytta kollapset under snø vinteren 2000. Ifølge grunneier skyldtes det en dårlig konstruksjon og ikke dårlig vedlikehold, og det tok det lang tid å få avklart forsikringsoppgjøret.</p> <p>Grunneier søkte om gjenoppbygging av ny hytte i 2004/5, men fikk avslag fordi det på dette tidspunktet var innført midlertidig bygge- og deleforbud forut for vedtak av 2008-planen. Denne planen regulerte så eiendommen til friluftsmål, hvor det ble vektlagt at bebyggelsen var til nedfalls.</p> <p>Fylkesmannen stadfestet at kommunens avslag for unntak fra byggeforbudet var begrunnet i saklige hensyn, som var behovet for ny regulering. Senere (2010) er det også stadfestet et avslag på dispensasjon fra reguleringsplanen.</p> <p>Grunneier har anført at de samlet sett er urimelig behandlet. Dersom hytta hadde</p>		

kollapset tidligere, ville de rukket å få bygget den opp igjen med grunnlag i 1985-planen (formål hytte). Dersom de eventuelt hadde tatt seg til rette og bygget opp igjen uten søknad, fremholder de at eiendommen antagelig ville blitt regulert til bebyggelse, i likhet andre bebygde eiendommer i 2008. Grunneier uttaler at de er uforskyldt i situasjonen med at hytta raste sammen, de har prøvd å gjøre alt rett med hensyn til søknader, og er likevel kommet ut av det med et dårlig resultat og er behandlet strengere enn andre bebygde eiendommer.

Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser
<p>Eiendommen ligger i vestre kant av Benjaminbyen, ytterst mot marka og skiløype. En kan se på bildet til høyre at eiendomsstrukturen minner om grenser rundt adkomstvei, men det er ikke adkomstvei helt fram til denne eiendommen per i dag. Naboen i nord har en opparbeidet plass nærmest Lianvegen, og derfra er det skogsmark mot denne eiendommen. Adkomst helt frem vil innebære omdisponering av skogsmark over ca 20-30 meter.</p> <p>Vann og avløp ligger tilgjengelig mellom eiendommene.</p>	

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
<p>Friluftsliv</p>	<p>Det er sterke friluftsinnteresser i området. Skiløypa mot Stykket/Grønlia går forbi. På reguleringskartet ligger løypa nesten inntil eiendommen, men den er ikke opparbeidet med en slik bredde. I realiteten er det ca 30 meter skog mellom dagens løype og eiendommen, se bilde under.</p>	<p>Eiendommen ligger i ytterkant av bebygd strøk og en omregulering vil føre til opparbeidet preg og privatisering lenger ut i marka enn i dag.</p> <p>Ettersom skiløypa er avskjermet med 30 meter skog fra eiendommen, og eiendommen ligger i tilslutning til en boligeiendom mot nord, begrenser dette de negative konsekvensene noe.</p> <p>Samlet vurderes en omregulering til bolig å ha negative konsekvenser for friluftslivet.</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Eiendommen er dels bevokst med</p>	<p>En omregulering vurderes å ha negative</p>

	skog av middels bonitet. Skogsmark over en strekning på ca 30 meter må omdisponeres for å etablere adkomst. Ingen andre registreringer.	konsekvenser for naturmangfold, da noe skog går tapt ved etablering av adkomsten og ny bebyggelse for øvrig.
Landskap	Eiendommen ligger i ytterkant av bebyggelsen og ut mot marka.	En omregulering vurderes å ha negative konsekvenser for landskapet, da det vil medføre at preg av bebyggelse og opparbeidelse vil strekke seg lenger ut enn i dag på bekostning av marka.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 2 km til trikkestoppet på Lian.	Eiendommen ligger langt fra trikken og alle andre servicetilbud, og man er bilavhengig på dette stedet. Det vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto	 <p><i>Over: Hytta på eiendommen</i></p>	 <p><i>Over: En eventuell adkomst fra Lianvegen må komme rett frem innover i dette bildet</i></p>
-------------	---	---



På reguleringskartet ligger skiløypetraseen til dels veldig nært eiendommen, på grunn av den regulerte bredden. Den faktisk opparbeida traseen ligger imidlertid ca 30 meter unna, med skog imellom.

Samlet vurdering

Det er teknisk mulig å bebygge eiendommen. Det må da opparbeides veg, vann og avløp over en strekning på ca 30 meter nordøstover, med omdisponering av skogsmark.

Dette vil innebære negative konsekvenser, som knytter seg til at arealet benyttet til veg, boliger og opparbeida private hager, strekker seg lenger ut i marka enn før. Det påvirker både friluftsliv, naturmiljø og landskap. Dette gjelder spesielt med en slik beliggenhet fordi eiendommen ligger helt i ytterkant av bebygd strøk. Den er sånn sett mer krevende enn de andre eiendommene i Benjaminbyen, rundt enden på Lianvegen i nærheten her.

En omregulering vil ikke være kritisk for skiløypa, som bildet over viser. Det må likevel vurderes om en omregulering vil være over terskelen for hva kommunen ønsker å akseptere av ulemper i området.

Byplankontorets samlede vurdering er at det ikke anbefales å tillate at boligområdet flyter ytterligere ut i marka. Det legges her mest vekt på beliggenheten i ytterkant, samt at det må opparbeides ny adkomst. Dette medfører totalt sett mye inngrep og konsekvenser. Med ett unntak er det heller ingen andre nye eiendommer i planforslaget som anbefales regulert til bolig, der det er nødvendig med ny adkomst. Unntaket er 437/9 hvor det foreslås en kortere forlenging av eksisterende

stikkveg i en skråning bevokst med kratt/løvskog. Dette arealet ligger i en skråning mellom Lianvegen og boligeiendommer og anses å være uten interessekonflikter.

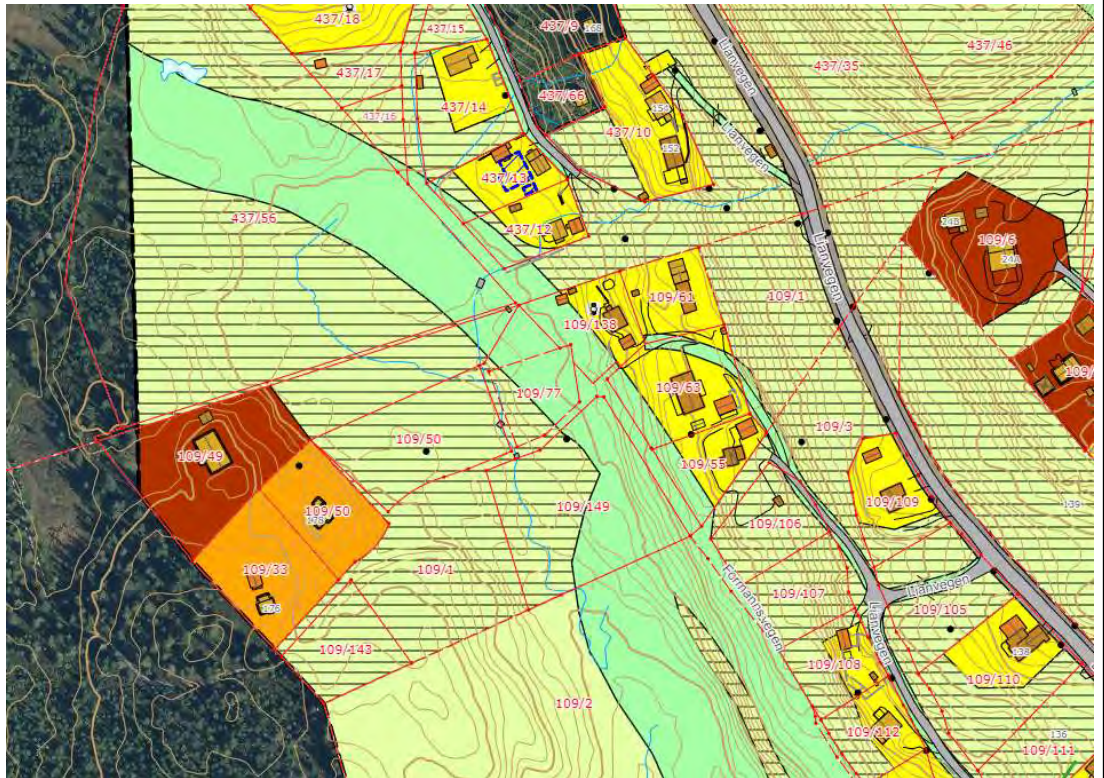
Byplankontoret konkluderer derfor med at en regulering til boligformål vil ha større negative konsekvenser enn hva som bør aksepteres, med hensyn til at Bymarka spises opp og reduseres. Etter dette anbefales det at reguleringsformålet bør være friluftsområde under LNF-kategorien, i tråd med marka forøvrig. Dette er det samme som i gjeldende plan.

Felles vurdering av to eiendommer			
Adresse	Lianvegen 176, 178	gnr/bnr	109/33, 109/50
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Begge eiendommene er bebygd med eldre hytter i grei stand, begge med antikvarisk klasse B. De var regulert til hytte i både plan av 1985 og av 2008. De er også regulert til hensynssone bevaring-kulturmiljø.</p> <p>Det er i dagens plan fire hytteeiendommer, sett bort fra foreningshyttene. Disse fire skal på nytt vurderes til boligformål, ut fra politisk vedtak til planprogrammet her. Dette er to av disse fire.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommene ligger ca 100 meter vest for nærmeste boliger i Formannsvegen og Lianvegen. Ifølge Vaadan Vann og avløp, skal det gå vann- og avløpsledninger til foreningshytta som er nabo rett nord for eiendommene.</p> <p>En eventuell kjørbar adkomst ville kreve mye omdisponering av skogsmark.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Området er svært viktig for friluftslivet. Det er mye ferdsel og det går turstier rett forbi.	En omregulering til bolig vil føre til privatisering og fortrenging av friluftslivet midt ute i marka, og på tursti i umiddelbar nærhet. Adkomstvei vil komme i veien for løyper og stier. Konsekvensen vurderes som sterk negativ.
Naturmangfold	Eiendommene ligger godt ut i skogen uten sammenheng med øvrig bebyggelse. For å skaffe kjørbar adkomst vil det medføre omfattende inngrep i marka på godt brukte turstier rundt eiendommene. Før turstien måtte man ha ført en adkomst enten fra sør på selve skiløypa, eller i noen meget bratte smett mellom bebyggelsen i øst, se meterskoter på kartet under. Arealet som berøres er skog med middels bonitet. Det fremstår i hovedsak som godt etablert skog i marka.	Mengden skogsmark som må omdisponeres ved en omregulering er betydelig, særlig for etablering av kjørbar adkomst. Vurderes å innebære sterk negativ konsekvens for naturmangfoldet.
Landskap	Landskapet i marka vil bli endret som følge av beskrivelse under naturmangfold i raden over.	Oppstykkingen av markalandskapet vil bli betydelig på grunn av adkomst og en øy av boliger. Konsekvensen vurderes som sterk negativ.
Kulturminner	Begge hyttene har status som antikvarisk verdi klasse B i byantikvarens register, som klassiske markahytter.	En omregulering til bolig vil enten føre til at de antikvariske verdiene går tapt ved nybygg, og uansett at de mister sin historiske kontekst som markahytter i skogen. Konsekvensen for kulturminner vurderes som negativ.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 2 km til trikkestoppet på Lian.	Eiendommen ligger langt fra trikken og alle andre servicetilbud, og man er bilavhengig på dette stedet. Det vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Det er skog med middels bonitet på arealene.	Eiendommene er allerede i bruk som hytte. Anses ikke å være noen nye konsekvenser for

landbruket.

Foto



Reguleringskart med høydekoter

Samlet vurdering

Ved reguleringsplanen av 2008 ble de fleste hyttene regulert til bolig. For de fire som fortsatt ble regulert som hytte, skyldtes det at det ikke ble ansett som mulig/aktuelt med formål bolig. For disse to eiendommene her gjelder dette fortsatt.

De er ikke aktuelle som bolig. De ligger godt ut i marka, med turstier ved siden av. Dette ville medført en øy med boliger midt i skogen som ville fortrenge friluftslivet. Det ville medført en helt ny presedens med hensyn til gamle hytter i marka i strid med øvrig markaforvaltning. Kjørbar adkomst er ikke mulig på en akseptabel måte.

Det eneste aktuelle alternativet i dette tilfellet er at eiendommene reguleres til hytte som tidligere, det vil si uendret regulering. De reguleres fortsatt med hensynssone kulturmiljø som tidligere, sonen ligger over bygningskroppene.

Vurdering av fire eiendommer samlet

Gjelder gnr/bnr 104/221 (Vådanvegen 95), 104/62, 104/75, 104/219,

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Denne vurderingen er litt annerledes- her vurderes ikke eiendommer enkeltvis som i resten av prosessen. Grunnen til det er at i dette tilfellet blir et større område som disse fire eiendommene er del av - avgjørende for resultatet. Det aktuelle området er arealet mellom Vådanvegen og Solemsvegen, sør for Lianvannet. Området foreslås regulert på samme måte som i gjeldende plan av 2008. Det vil si i all hovedsak til offentlig friområde med turveg og skiløype. I tillegg videreføres rekken av boligeiendommer langs Solemsvegen, barnehage/allmenntilleggsformål i Solemsvegen 29 og foreningshytta inntil Lianvannet, Vådanvegen 97. Dette på bakgrunn av politisk vedtak til planprogrammet om at foreningshytter skal videreføres.

Det har vært en del bebyggelse i området historisk sett. Denne har for det meste forsvunnet til litt ulike tider. Noen eiendommer er ervervet av kommunen tidligere, andre ikke. En privat hytte er fremdeles vedlikeholdt og i bruk. Se kart på neste side.

Flyfoto fra 1969 - viser hvor mye bebyggelse som var.

104/1929: barnehage i dag, videreføres i planforslaget

104/188: Foreningshytte, videreføres

104/221: Privat vedlikeholdt hytte som finnes fremdeles. Vurderes i planen her

104/75: Bare rester i dag.

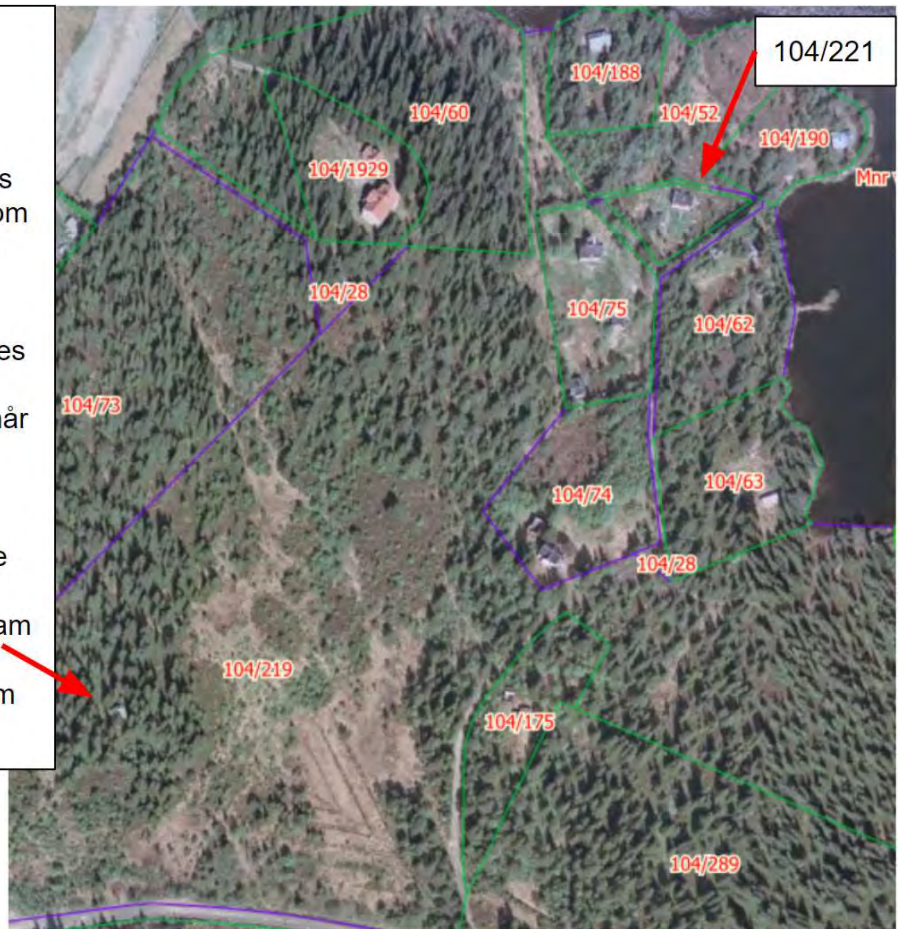
Bebyggelsen sto til 90-tallet. Vurderes i planen her

104/62: Bare rester i dag. Usikkert når bebyggelsen forsvant. Vurderes i planen her.

104/74 og **104/63:** Bebyggelse forsvant mellom 1971 og 1992 ifølge flyfoto. Er i dag eiet av kommunen.

104/219: Hadde en hytte som sto fram til 90-tallet. Vurderes i planen her.

104/175: Bebyggelse forsvant mellom 1971 og 1992 ifølge flyfoto.

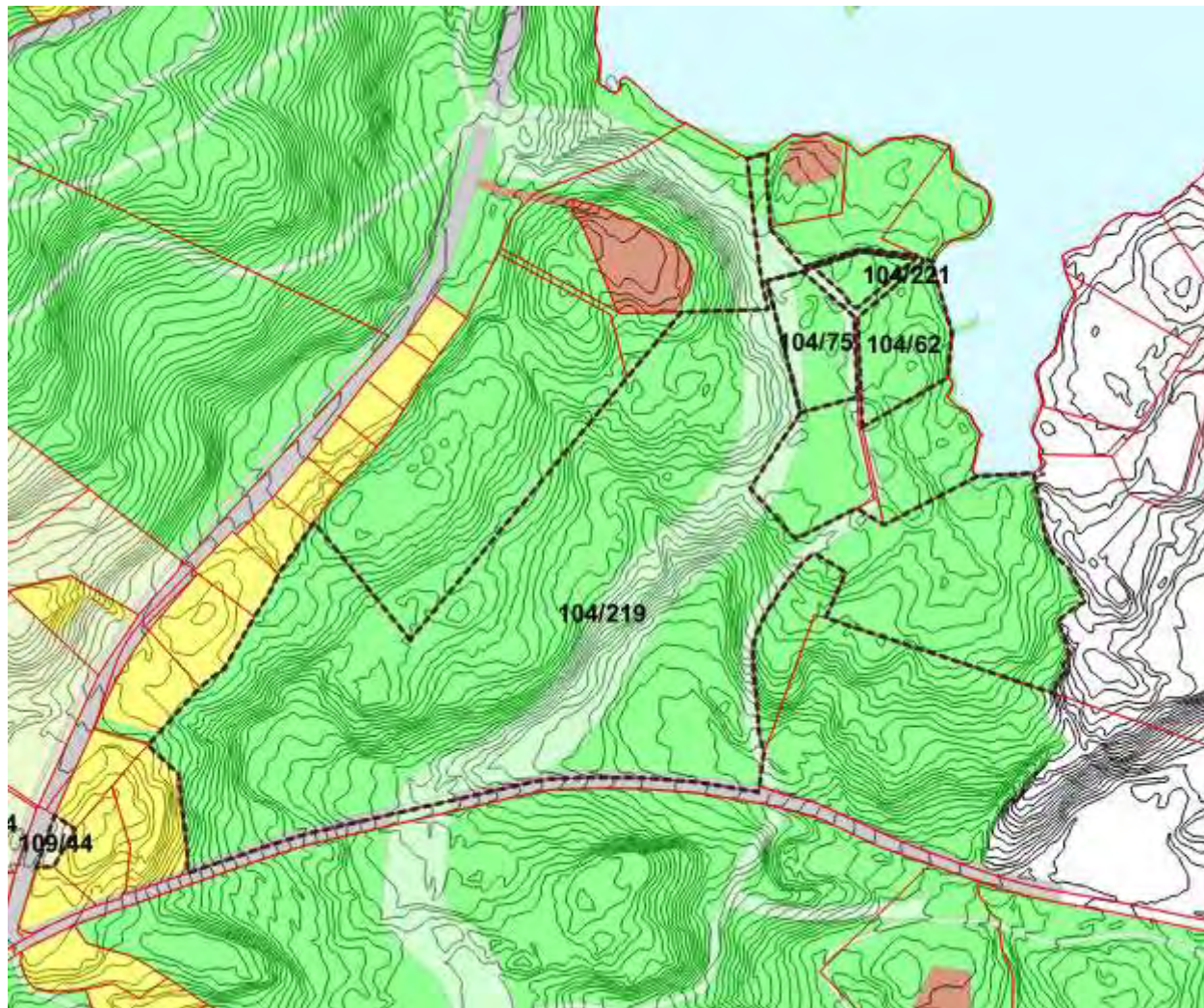


Flyfoto fra 1969 med forklaring

Det er fire eiendommer i området som er nevnt for ny vurdering i planprogrammet til planen her. Dette gjelder altså eiendommer i privat eie som har vært bebygd etter 1985. 104/221 er bebygd og i bruk som hytte i dag.

104/75 og 104/219 hadde bebyggelse som sto frem til 90-tallet.

104/62 er nevnt i planprogrammet som at den må vurderes nærmere, mens 104/175 er ikke det. Det er usikkert når bebyggelsen forsvant fra eiendommene. I dette tilfellet blir det uansett ikke avgjørende. Ingen nye eiendommer i dette området foreslås regulert til bebyggelse. I tilfellet her anses et annet formål - offentlig friområde - å måtte prioriteres uavhengig av eiendommenes historikk ellers.



Viser arealformål fra gjeldende plan av 2008 med høydekoter, for å vise terrenget, samt eiendomsgrenser.

Nærmere om de aktuelle eiendommene:

104/221: Dette er en hytteeiendom i aktiv bruk. Bebygd med godt vedlikeholdt, eldre hytte. Regulert til friluftformål i plan av 1985 og friområde i 2008, aldri regulert til bebyggelse. Den er inngjerdet og har godt brukte turstier rett utenfor gjerdene. Grunneier har i innspill ønsket seg regulering til fritidsbolig i samsvar med dagens bruk.

104/62 og 104/75:

For begge disse to gjelder: Regulert til friluftsområde i plan av 1985 og friområde i 2008. Ubebygde i dag, men har hatt bebyggelse. På 104/62 er det enkelte synlige gamle bygningsrester. På 104/75 er det en synlig grunnmur/kjeller i terrenget. 104/75 var bebygd til utpå 90-tallet. Grunneier ønsker 104/75 til boligformål.

104/219:

Dette har vært en større utmarkseiendom for området her, og den er åpenbart ikke utparsellert som en enkelt byggetomt. Det sto en hytte der tidligere. Ifølge innspill fra grunneier var den i aktiv bruk og med egen adkomst på 1960-tallet, falt gradvis ut av bruk og ble revet i 2000 etter en periode med problemer knyttet til at uvedkommende brukte hytta. Hytta lå for seg selv og midt inne i området, se bilde under.


Eier av 104/219 har i innspill skrevet at de ønsker seg regulering av boliger i området mellom Solemsvegen og myra, og at dette arealet ikke brukes til friluftsliv.



Flyfoto fra 1964. Hytte på 104/219 vist med rød pil. Adkomsten kan også skimtes. Rester av hytte og adkomst er knapt mulig å finne i dag. Terrenget er bratt og tett bevokst. Grunneier av 104/219 ønsker regulering av boliger mellom myra midt i bildet, og Solemsvegen til venstre.

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Hele området er svært viktig for friluftslivet, med store kvaliteter. Det gir allmennheten god tilgang til Lianvannet, stiene gjennom området er viktige forbindelser fra Haukåsen, og videre inn i marka. Lianvannet og området rundt er relativt nært store boligområder på Byåsen og dermed en svært viktig	Regulering til nye boliger i dette området vil komme i konflikt med spesielt stor grad av allmenn ferdsel og privatisere verdifulle friluftsområder for hele byens befolkning. Konsekvensen vurderes som svært negativ for friluftsliv.

	del av nærmarka og nærnatur for mange mennesker.	
Naturmangfold	<p>Området består av barskog med middels bonitet. Det er et parti med myr sør i området. Det er observert sårbare og truede fuglearter i skogen og ned mot vannet. Lenger sørvest i skogen, i nærheten av tidligere hytte på 104/219, er det observert sårbare og truede sopparter.</p> <p>Ved eventuell etablering av boliger vil det bli behov for mye omdisponering av skogsmark for kjørbare adkomst.</p>	Etablering av boliger med tilhørende adkomst vil medføre tap av natur. Særlig adkomst vil omdisponere mye natur i tillegg til selve eiendommene. Naturen i området anses verdifull. Konsekvensen for naturmangfoldet vurderes som negativ.
Landskap	Landskapet i dag fremstår som et sammenhengende parti med skog mellom vegene og vannet, med store opplevelseskvaliteter langs turstiene.	En fragmentering av landskapet med boliger og adkomster, vurderes som svært uheldig. Det vil klart stykke opp landskapet slik det oppfattes i dag. Konsekvensen for landskap vurderes som sterk negativ.
Kulturminner	Ingen bygningsmessige kulturminner. En kullgrop registrert på eiendommen 104/175.	Eventuell etablering av bolig på 104/175 kan få negative konsekvenser for kullgropa. Ellers ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	I overkant av 500 meter fra trikketoppet på Lian til eiendommene.	En viss nærhet til trikken gir en relativt sett god kollektivtilgjengelighet i dette området. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	<p>Bonitet og dyrkbar jord:</p> 	Den dyrkbare jorda her anses ikke aktuell, mye av den ligger på myr. Området som helhet å ha en viss verdi i skogbrukssammenheng. Ved en omdisponering vil området punkteres av boliger og adkomstveger og dette potensialet forringes vesentlig. Dette vurderes som en negativ konsekvens for landbruksinteressene.

Arealene er i hovedsak registrert med middels bonitet. Høg bonitet i vest bak boligene i Solemsvegen (i mørkegrønn). Dyrkbar jord registrert på noen av arealene (rød skravur).

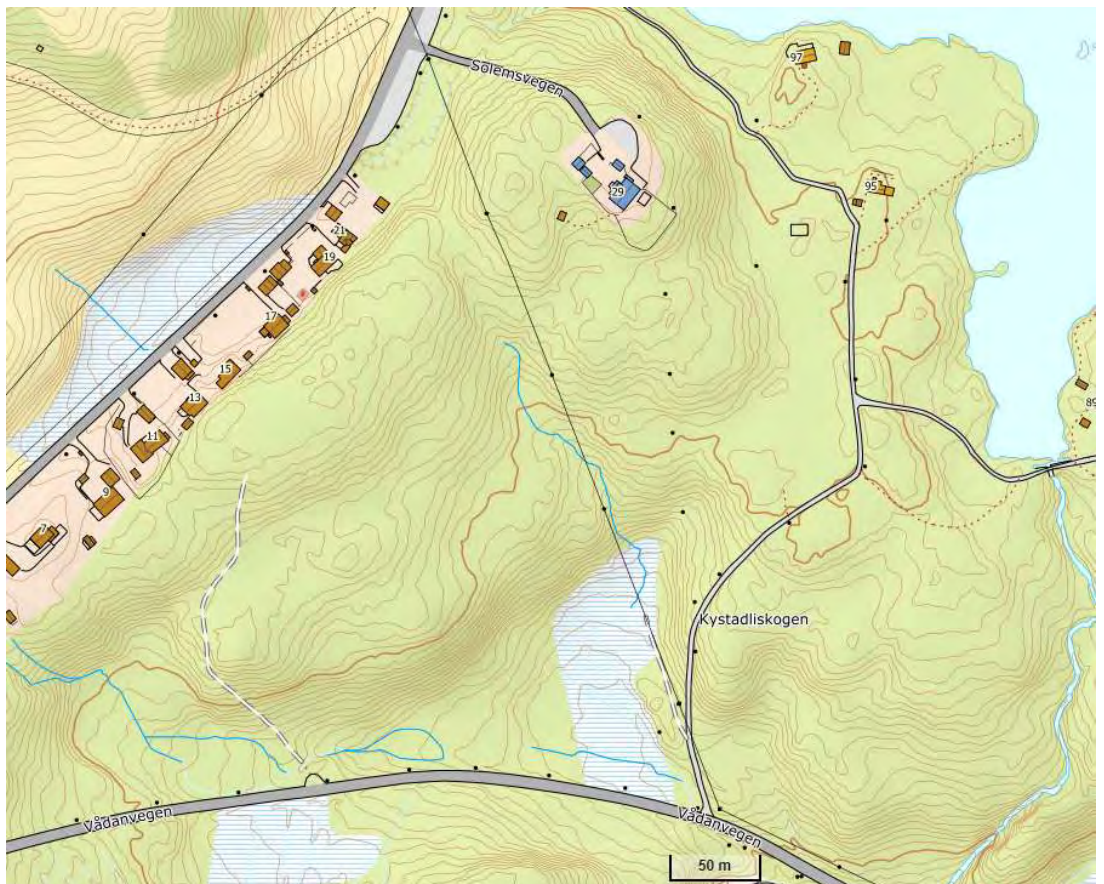
Foto/kart



104/221: Velholdt hytte i bruk



104/75: Rester av grunnmur/kjeller





Kartet viser turstien gjennom området som er svært mye brukt. Høydekotene viser terrenget opp mot der det tidligere sto en hytte på en 104/219.

Samlet vurdering

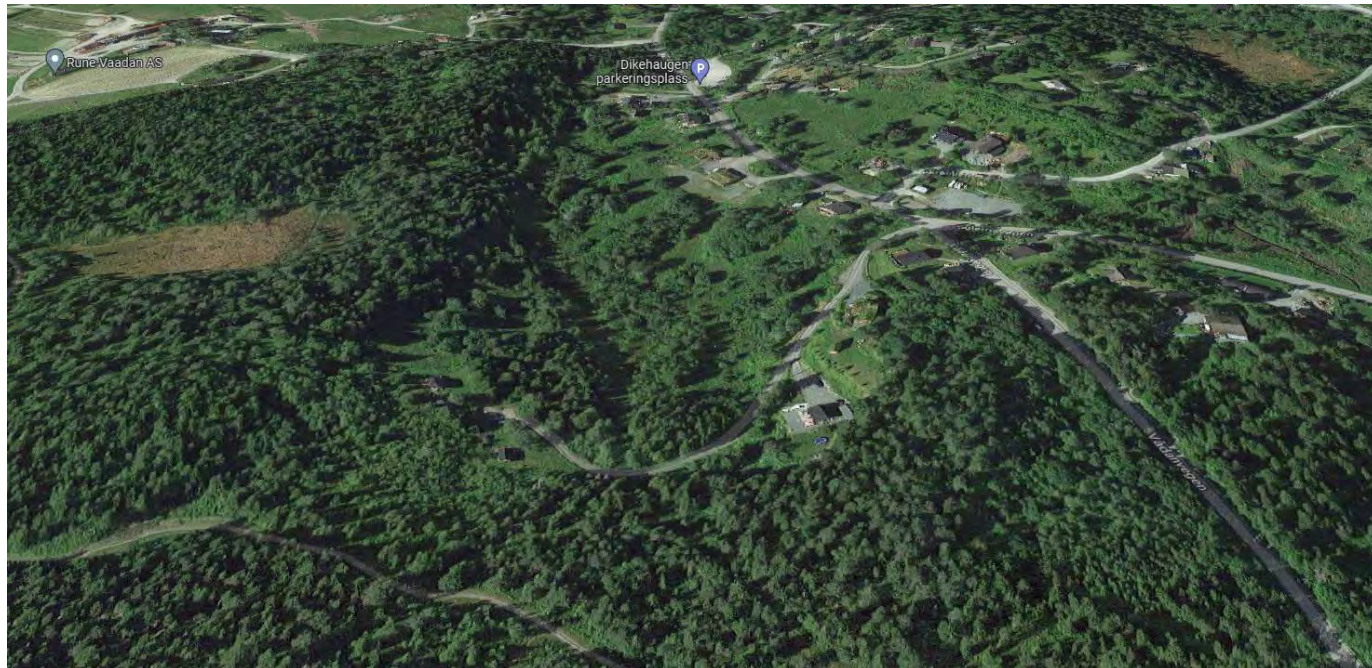
Hele dette området vurderes som svært viktig for rekreasjon og friluftsliv. Det gir allmennheten god tilgang til Lianvannet, og stiene gjennom området er viktige forbindelser fra Haukåsen, og videre inn i marka. Lianvannet og området rundt er relativt nært store boligområder på Byåsen og dermed en svært viktig del av nærmarka og nærnatur for mange mennesker. I gjeldende plan er området derfor regulert til offentlig friområde. I tillegg til bestemmelser som ikke tillater byggetiltak, er det i gjeldende plans § 7.1 for dette området inntatt bestemmelse om at området har betydelige kulturlandskapsverdier med stor tidsdybde, og forbud mot alle terrenginngrep. Dette gjelder alle områdene rundt Lianvannet og Haukvatnet.

Byplankontoret vurderer at dette gjelder på samme måte i dag. Av denne grunnen alene er det ikke aktuelt å tillate boliger i dette området. Dette gjelder uavhengig av eiendommenes historikk ellers. Videre vil det ikke være mulig å anlegge biladkomster inn til de private eiendommene her, uten at det går på sterk bekostning av turveier og vegetasjon. Dette gjelder også for hele gnr/bnr 104/219, selv om det ikke går etablerte turstier vest for myra i området. Det går heller ikke vannledninger inn i området, kun en avløpsledning. Det mangler i det hele tatt infrastruktur til boliger.

Når det gjelder eiendommen 104/221 som fortsatt er bebygd og i bruk, så ville et alternativ vært å regulere til fritidsbolig i samsvar med dagens bruk. Dette er grunneiers ønske. Situasjonen rundt eiendommen er at den ligger inngjerdet midt i området, og den mest brukte turstien går rett utenfor gjerdet. Etter hva byplankontoret kjenner til, har sameksistensen mellom hytte og offentlig friområde fungert greit i senere år. Det anses imidlertid å være et konfliktpotensiale her. Det er ganske mye ønsket trafikk på turstiene, og det anses å være fare for at brukere av hytta og området rundt vil kunne sjenere hverandre på en uheldig måte. Dette vurderes som en generell fare, selv om ikke dagens eiere av hytta nødvendigvis opplever det slik. Byplankontoret vurderer videre at en regulering til fritidsbolig, med tilhørende forventninger til eventuelle utbedringer og standardhevinger, inkludert behov for eventuell anleggstrafikk periodevis, vil kunne være konfliktfylt. Det anses som riktig for området som helhet at det må gis prioritet gjennom reguleringsformålet til at dette er ønsket som et friområde for allmennheten.

Vurdering av to eiendommer samlet			
Adresse	Vådanvegen 108 og 110	gnr/bnr	104/113 og 104/150
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommene er bebygde og i bruk som hytte. De har aldri vært regulert til bebyggelse. De var regulert til skogbruk i plan av 1985 og offentlig friområde i plan av 2008. De skal vurderes på nytt fordi de er bebygde.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommene ligger innerst i en stikkveg til Vådanvegen. De har opparbeidet adkomst, som krysser regulert skiløype. Denne skiløypetraseen er ikke ryddet og i bruk per idag.</p> <p>Litt lenger opp i stikkvegen, der det allerede er tre regulerte boliger, er det mulig å tilkoble vann/avløp.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	<p>Eiendommene ligger i et større område rundt Haukvatnet regulert til offentlig friområde. Her er det mye ferdsel året rundt, særlig på turstier og med lysløype om vinteren. Eiendommene ligger ca 70 meter fra den mest trafikkerte delen med dagens løype.</p> <p>Det er regulert en skiløypeforbindelse fra Haukvatnet-lysløypa vestover mot Diket utfartsparkering på Lian, som går rett forbi eiendommene. Forbindelsen er foreløpig ikke opparbeidet. Denne blir en viktig kobling mellom nærløyper der mange bor (Haukvatnet og Nilsbyen-anlegget) mot løypenettet lenger inn i marka fra Diket og videre. Denne løypa anses viktig og ønsket for framtida. Løypa krysser adkomstveien til disse to eiendommene.</p>	<p>Ved en omregulering til boligformål vil man krysse en framtidig, viktig skiløype med biladkomsten til boligene. Dette vil innebære potensiell fare og en ulempe for friluftslivet.</p> <p>Hyttene slik de ligger i dag er nøkterne. Ved en omregulering vil det bli en kraftigere grad av opparbeiding og privatisering i et område som er viktig for friluftslivet.</p> <p>Per i dag, ettersom skiløypa forbi ikke er opparbeidet, antas det å være noe mindre allmenn ferdsel rett forbi eiendommene, sammenlignet med friområdet nord for Vådavegen. Det er likevel et område som anses verdifullt for friluftslivet.</p> <p>Samlet vurderes konsekvensene for friluftslivet som sterkt negative.</p>
Naturmangfold	<p>Ingen spesielle registreringer på eiendommene. Eiendommene er omgitt av skog med høy bonitet, men selve arealet er allerede opparbeidet tomt/fastmark ettersom eiendommene har vært i bruk som hytteeiendommer i mange år. Også adkomsten er allerede opparbeidet.</p>	<p>Det vil være mulig å ta eiendommene i bruk som bolig uten å omdisponere ny natur. Vann og avløp kan legges i eksisterende adkomstveg, og tomtene er allerede opparbeidet.</p> <p>Konsekvensene for naturmangfoldet vurderes å være ubetydelige.</p>



Skråstilt satellittfoto mot vest (Google). Eiendommene ligger innerst i veien ca midt i bildet. Nede til venstre ses løypa rundt Haukvatnet. Rett fram midt i bildet er regulert skiløype mot Diket øverst i bildet.

Landskap	Eiendommene ligger for seg selv ut i markalandskapet. Fra Vådanvegen mer sentralt på Lian ligger eiendommene nedenfor en skrent og på andre siden av en bekkedal (Marilibekken). Slik oppfattes området å landskapsmessig høre mer sammen med terrenget rundt Haukvatnet.	En omregulering til boligformål vil påvirke landskapet, ved at man får en større grad av opparbeidet preg og privatisering et stykke inn i skogen. Det vil i noen grad fremstå som en øy med mye natur rundt seg. Dette vurderes som uheldig landskapsmessig. Eiendommene ligger dog ikke så veldig eksponert til. Konsekvensen for landskap vurderes som negativ.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	I overkant av 1 kilometer fra trikketoppet på Lian til eiendommene.	Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Eiendommene er kun fastmark uten landbruksmessig betydning.	Ingen konsekvens.

Foto

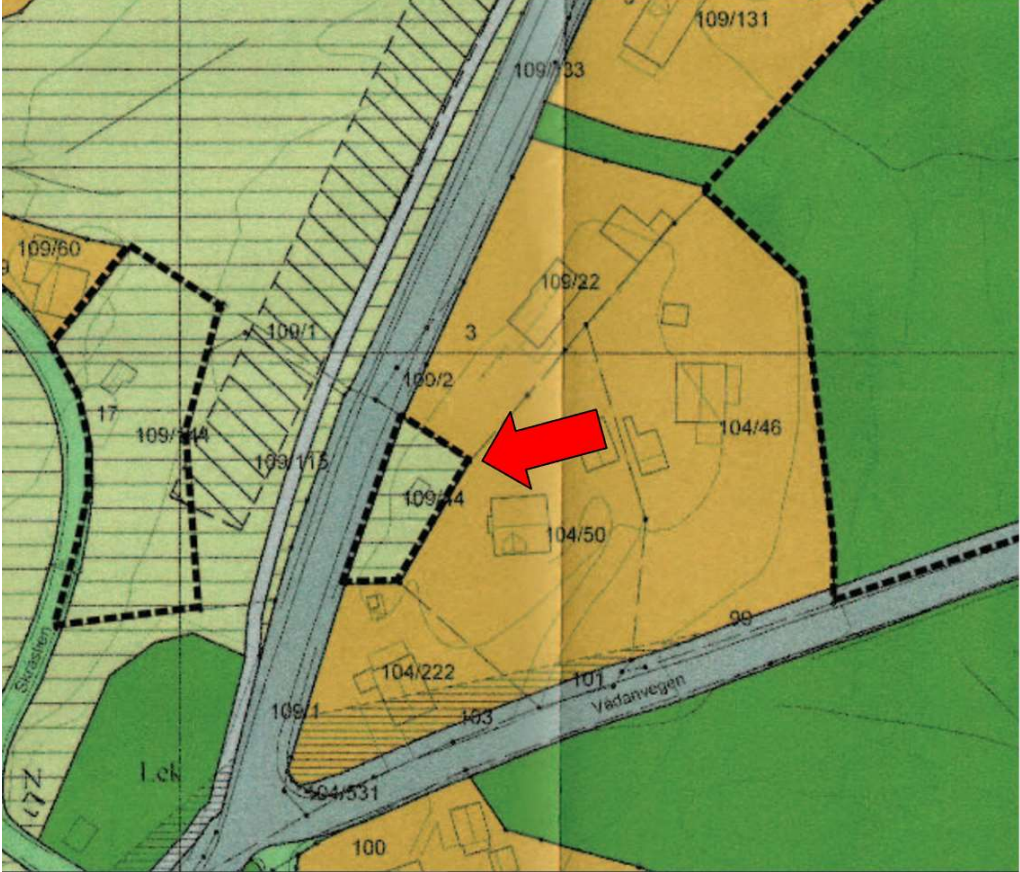

Bildet er tatt foran det innerste huset gnr/bnr 104/150, mot opparbeidet parkering og gnr/bnr 104/113.

Samlet vurdering

I likhet med området nord for Vådanvegen, er hele området rundt et viktig friområde for allmennheten. Disse eiendommene er dog noe mindre eksponert og turstiene går ikke rett forbi. De går likevel ganske nært. Videre er det av betydning at planlagt skiløype forbi eiendommene fortsatt anses aktuell og viktig. Denne skiløypa vil supplere tilbudet fra Nilsbyen hvor det bor mye folk, og innover i marka. Byplankontoret vurderer at det vil være uheldig å planlegge slik at man får to boligtomter med adkomst over denne skiløypa. Dette vil utgjøre en ulempe og en potensiell risiko.

Det er også en mulighet å regulere eiendommene til fritidsbolig. Dette vil være i samsvar med dagens bruk. Det vil ikke medføre konsekvenser for naturmangfoldet ettersom adkomst, tomt og bygninger allerede står der. Det vil likevel bli et problem med adkomst over skiløypa, selv om trafikken vil være mindre med fritidsboliger.

Byplankontorets samlede vurdering er at å regulere disse eiendommene til bebyggelse, vil medføre ulemper, som konsekvensutredningen viser. Det er ingen sterke samfunnshensyn som tilsier at det bør reguleres bebyggelse her. Det legges vekt på friluft- og landskapshensyn, og foreslås at planen ikke endres for disse eiendommene. Det vil si at de fortsatt reguleres til offentlig friområde i likhet med alt arealet rundt seg.

Adresse	Solemsvegen 1	gnr/bnr	109/44
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Regulert til friluftsmål i 2008. Var tidligere regulert til fritidsbolig i plan av 1985. Er bebygd, men bebyggelsen ble vurdert som til "nedfalls" i 2008. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt. Den er bebygd med eldre bebyggelse i antikvarisk klasse B.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger sentralt på Lian nær krysset Vådanvegen/Solemsvegen.</p> <p>Eiendommen er liten, 432 m².</p> <p>Vann og avløp er løsbart uten omdisponering av skogsmark.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Det er en inneklemt eiendom mellom veg og andre hus. Ingen friluftsjnteresser.	Ingen konsekvenser.
Naturmangfold	Ingen registreringer. Det er noe vegetasjon på eiendommen.	Ingen konsekvenser.
Landskap	Med sin lille størrelse og beliggenhet er eiendommen lite eksponert i et markaperspektiv. Den er godt synlig akkurat når man ferdes forbi mellom andre boligeiendommer.	Med boliger på begge sider vil det ikke ha landskapsmessige konsekvenser.
Kulturminner	Bygget på eiendommen er registrert med antikvarisk klasse B i Byantikvarens liste.	Ved en omregulering til boligformål må det legges til grunn at bygget rives. Eiendommen er liten og må utnyttes på en annen måte for å få en funksjonell utnytting til bolig med adkomst m.v. Dette vil ha konsekvenser for kulturminneverdiene.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1 km til trikketoppet på Lian, flatt og lettgått.	Grei tilgang til trikken, relativt til å være i dette området. Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Ingen betydning.	Ingen konsekvens.

Foto

Eiendommen sett fra Solemsvegen

Samlet vurdering

Det er ingen konflikter med natur, landskap eller friluftsliv med denne beliggenheten.

Spørsmålet har vært om eiendommen kan anses egnet ettersom den er såpass liten og smal at det kan bli krevende å utnytte den på en hensiktsmessig måte. Selv om eiendommen er liten i forhold til andre eiendommer i området, er den ikke mindre enn hva som brukes til eneboliger ellers i byen. Byplankontoret har derfor konkludert med at dette ikke bør være avgjørende.

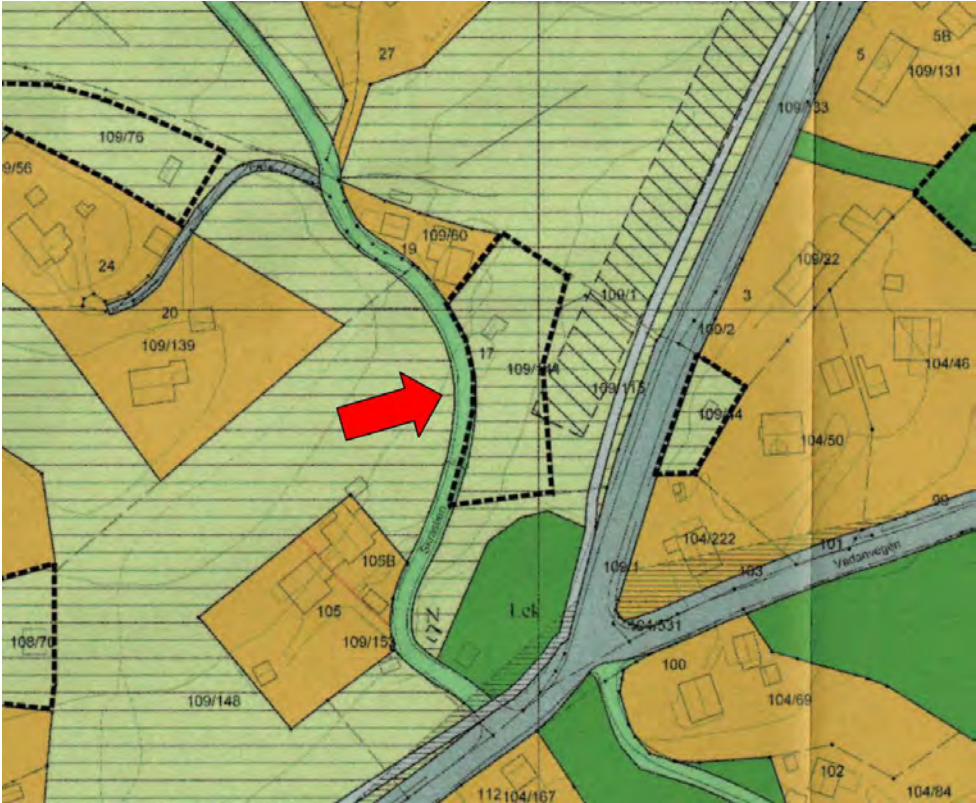

Det er sannsynlig at bygget må rives for å få til en hensiktsmessig utnyttning. Dette er et tap for kulturminneinteressene, men vurderes som akseptabelt. Det er andre eiendommer i området, med og uten hensynssone kulturmiljø, som kan ivaretas.

Det vil være mulig å etablere en avkjørsel fra Solemsvegen og bygge et hus tilpasset eiendommen. Det reguleres byggegrenser i dette tilfellet for å gi rom for dette: 5 meter fra ytterkant veg, for å ivareta sikt og vinterdrift, og 2 meter fra naboeiendommer.

Det er ikke krav til uteoppholdsareal i reguleringsplanen på Lian, og det er generelt ikke behov for det. På grunn av tilstrekkelig store tomter med begrenset utnyttelse, og nærhet til marka. På denne eiendommen blir det derimot mer knapt med plass. I utgangspunktet vil krav til uterom i den overordna kommuneplanens arealdel (KPA) gjelde. I skrivende stund er ny KPA på høring hvor forslaget innebærer at det ikke stilles spesifikt krav til uteoppholdsareal for områder utenfor angitte byggesoner, og Lian er utenfor disse. Dersom det ikke skulle gjelde noen størrelseskrav til uteoppholdsarealet i kommunens planer, vil det måtte gjøres en

skjønnsmessig vurdering i byggesaksbehandling opp mot det generelle kravet til uteoppholdsareal i plan- og bygningslovens § 28-7. Byplankontoret vurderer at det er akseptabelt i dette tilfellet. I planområdet er det bare denne eiendommen som er såpass liten at uteoppholdsarealet blir knapt. På en liten tomt må det uansett skje en skreddersøm hvor den faglige prosjekteringen må løse dette. Byplankontoret vurderer at dette vil være akseptabelt fordi det uansett er rikelig med uterom i marka i nærheten.

Etter dette konkluderes det med at eiendommen kan reguleres til bolig. Det vurderes at det ikke er tungtveiende hensyn imot, og at boligformål er løsbart på en akseptabel måte.

Adresse	Skråstien 17	gnr/bnr	109/144
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen var regulert til friluftsmål i både plan av 1985 og 2008. Altså har den aldri vært regulert til bebyggelse. Den er bebygd og har vært det lenge. Dette er tydelig på flyfoto. Altså har den vært bebygd etter 1985, og skal etter bestillingen i planen her vurderes på nytt til boligformål.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
Eiendommen ligger i nærheten av krysset Vådanvegen / Solemsvegen. Adkomst langs Skråstien. Det går stikkledninger for vann og avløp i nærheten.			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Eiendommen ligger på et nokså smalt areal mellom Vådanvegen og Skråstien. Dette vurderes å ikke ha betydning for friluftslivet.	Ingen konsekvenser.
Naturmangfold	<p>I Artsdatabanken er en registrering fra 1950 av sterkt truet edelkreps, på eiendommen. Registreringen har lav presisjon og kan ikke være aktuell for hoveddelen av eiendommen i dag.</p> <p>Det er videre registrert myr på store deler av eiendommen i Nibios kart, men dette kan heller ikke være med oppdatert avgrensning. Selve platået med fastmark inntil Skråstien, er ikke myr i dag. Fra platået synker terrenget, og det kan være myrlendt nedenfor eiendommen mot Solemsvegen. Slik terrenget ligger an kan ikke byplankontoret se at det faktisk er myr på selve eiendommen.</p>	Etter befaring og konkret vurdering, kan vi ikke se at selve eiendommen har naturmangfoldverdier som berøres. Konsekvensen vurderes som ubetydelig.
Landskap	Eiendommen ligger langt ned i Skråstien, nært andre hus og ballplass. Litt lenger nord ligger Lianjordene, som har status som nasjonalt viktig naturtype som beitemark/slåtteeeng. Eiendommen ligger imidlertid utenfor og lenger ned i terrenget, mindre eksponert enn Lianjordene.	Eiendommen er lite synlig på avstand og blir først og fremst liggende nært veg og andre hus. Det vurderes ikke å ha stor betydning for landskapet.
Kulturminner	Ingen registreringer.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1 km til trikkestoppet på Lian.	Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Registrert dyrkbar jord her, men dette må være knyttet til myrdraget nedenfor der bebyggelsen står.	Arealet anses ikke aktuelt for dyrking. Ubetydelig konsekvens.

Foto/kart til å
supplere ytterligere



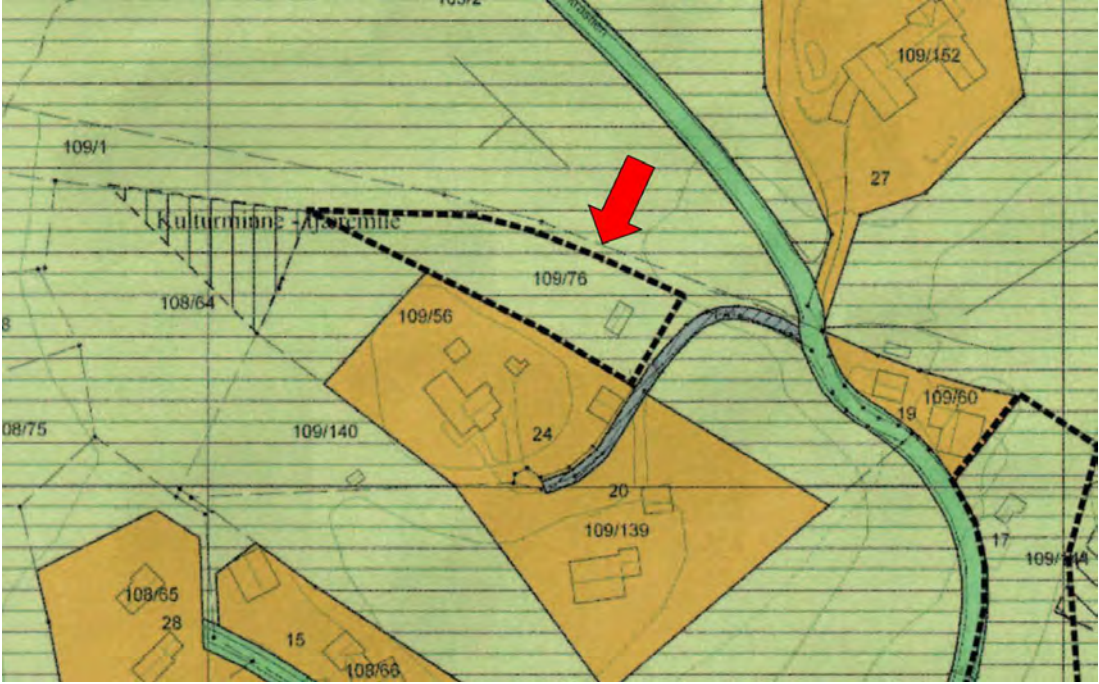

Dagens bygg sett fra Skråstien

Samlet vurdering

Eiendommen ligger relativt sentralt på Lian ned mot balløkka og krysset ved Vådanvegen. Den har et eldre, nøkternt bygg, som har blitt holdt ved like i senere år. Konsekvensutredningen viser at det ikke er spesielle verdier som blir utfordret dersom eiendommen reguleres til boligformål.

Byplankontoret vurderer at det er nordre halvpart av eiendommen som egner seg best til boligformål. Det er her det allerede er opparbeidet tomt og bebyggelse, og i direkte tilknytning til nabobebyggelse. På søndre halvdel er eiendommen dels berørt av hensynssone mot høyspentledning. Videre vil denne delen bli mer synlig fra balløkka og vegkrysset der folk ferdes, det er positivt hvis dette beholder et grønt preg. Her er det heller ikke noe flatt areal, slik at nordre halvdel som er delvis flatt, anses bedre egnet til å benyttes til hus eller hage.

Etter dette konkluderes med at nordre halvdel av eiendommen, ca 930 m², reguleres til boligformål.

Adresse	Skråstien, ikke angitt nr	gnr/bnr	109/76
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen var regulert til friluftsmål i både plan av 1985 og 2008. Altså har den aldri vært regulert til bebyggelse. Den er ikke bebygd i dag, men har vært det tidligere. Dette er tydelig på flyfoto fra blant annet 1992. Bebyggelsen er også nevnt i kartlegging av kommunen i 2003. Altså har den vært bebygd etter 1985, og skal etter bestillingen i planen her vurderes på nytt til boligformål.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger i Skråstien, med adkomst fra en stikkveg som går til to eksisterende boliger. Eiendommen ligger mellom boligene og hoveddelen av vegen.</p> <p>Det ligger ikke vann- og avløpsledninger langs Skråstien som ville vært enklest for denne eiendommen. Naboene har ledningene i stor grad fra motsatt side i forhold til denne eiendommen. Ledningene ligger imidlertid relativt nært og må eventuelt gå over naboeiendommer etter privatrettslig avtale for å skaffe vann/avløp. Eventuelt må det graves noe lenger langs veg for at eiendommen skal få vann- og avløpstilknytning.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Eiendommen ligger mellom Skråstien og eksisterende boliger, langs en stikkveg som er en blindveg. Beliggenheten anses ikke som viktig for friluftslivet.	Etablering av bolig vil ha ubetydelige konsekvenser for friluftslivet.
Naturmangfold	Det ligger myr nord for eiendommen, og til dels i en kile mellom eiendommen og Skråstien. Det er ikke registrert myr på eiendommen. Det er registrert skog av middels bonitet, ellers ingen registreringer.	Det er mye vegetasjon på eiendommen (se bilde under) som vil gå tapt ved en omregulering til boligformål. Det er imidlertid ikke registrert naturmangfoldverdier av spesiell betydning. Konsekvensene for naturmangfoldet vurderes derfor som moderat negative.
Landskap	Eiendommen ligger lite eksponert til og en kile med skog/myr skjuler den også i stor grad fra Skråstien. Ligger inntil annen bebyggelse.	En omregulering til boligformål vil ikke ha konsekvenser for landskapet.
Kulturminner	Ingen på selve eiendommen. Rett inntil eiendommen i vest ligger en tjæremile regulert med hensynssone kulturmiljø. Naboieendom i sør har antikvarisk bebyggelse klasse C.	Det er viktig at bebyggelse og opparbeiding holder en viss avstand til tjæremile. Under denne forutsetningen vurderes det ikke å være konsekvenser for kulturminner.
Transportbehov og tilgjengelighet	Overkant av 1 km til trikketoppet på Lian.	Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

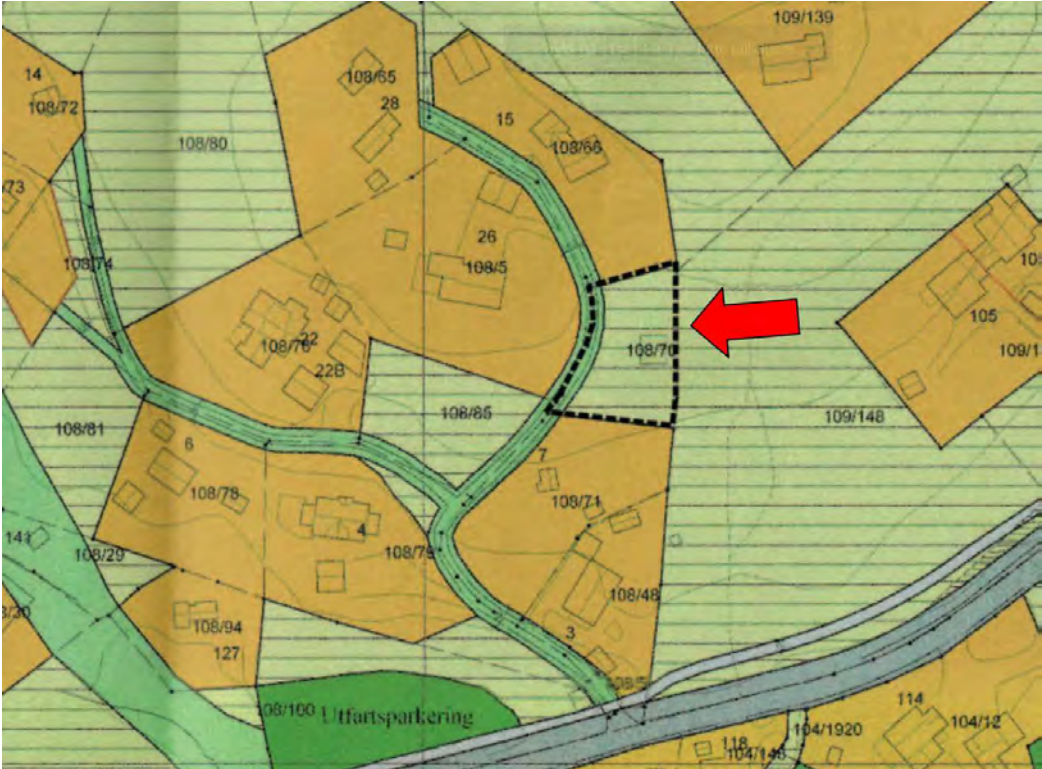

Foto

Bildet viser eiendommen sett fra stikkveg/adkomst. Lysningen i skogen er relativt flat og det er her det tidligere har stått hus.

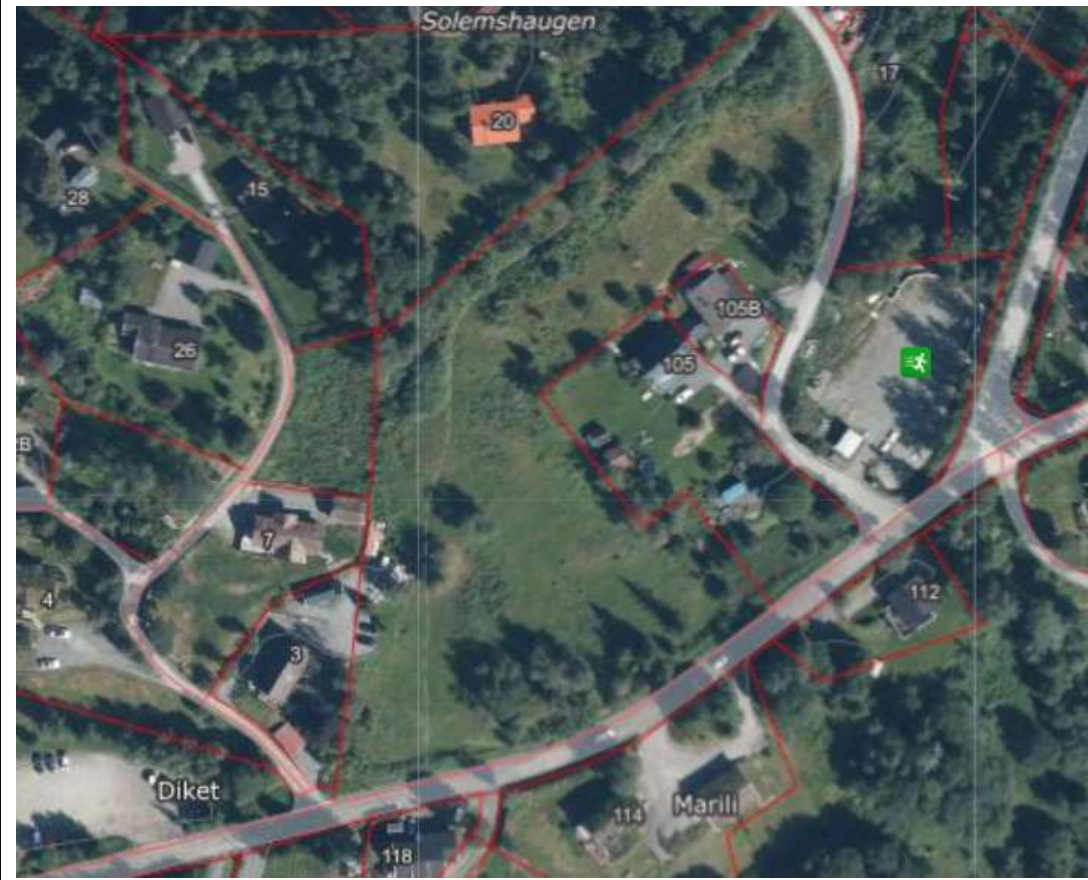
Samlet vurdering

Eiendommen vurderes samlet sett egnet til boligformål. Ned mot stikkvegen øst på eiendommen er et flatt parti og en lysning som vurderes egnet. Konsekvensene ved en omregulering vurderes som akseptable.


I den vestlige spissen av eiendommen (se kart over), er terrenget noe høyere og mer eksponert fra nord, og mer bevokst med skog som har en viss verdi både landskapsmessig og naturmessig. Dette arealet bør også beholdes med naturpreg som en ramme rundt tjæremila, som ligger rett vestenfor. Derfor settes grensen for boligformål i vest, i flukt med naboeiendommen i sør, slik den er regulert fra tidligere. På denne måten reduseres negative konsekvenser, og den mest eigna delen av eiendommen, ca 1 dekar, reguleres til boligformål.



Adresse	Dikehaugen, ikke angitt nr	gnr/bnr	108/70
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Regulert til friluftsmål i 2008. Var tidligere regulert til fritidsbolig i plan av 1985. Den har vært bebyggt i nyere tid, men er det ikke i dag. Under forrige planprosess ble bebyggelsen vurdert som til "nedfalls" i 2008. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger med adkomst langs vegen Dikehaugen, mellom eksisterende boliger i nord og sør.</p> <p>Tilkobling til vann- og avløpsledninger må skje noe lenger sør eller nord i Dikehaugen, de går ikke rett forbi. Det er gjennomførbart uten omdisponering av natur.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Tema	Registreringer	Vurdering
		
<p>Området rundt, eiendommen ligger nord for Dikehaugen 7.</p>		
Friluftsliv	<p>Det ligger boliger på begge sider langs Dikehaugen. Mot øst er det innmarksbeite, og ellers boliger og veier rundt eiendommen. Det er et lite tråkk fra Skråstien mot Dikehaugen, som bøyer ned mot Vådanvegen langs eiendommen. Dette er synlig med stiplet linje på plankart over.</p>	<p>Det kan være noe ferdsel langs tråkket mot Skråstien, men dette antas å være helt lokalt. Dette går også forbi eiendommen nedenfor. Det er ingen egenskaper ved beliggenheten som er i veien eller fortrenger friluftsliv av betydning. Konsekvensen vurderes som ubetydelig.</p>
Naturmangfold	<p>Eiendommen er i dag bevakst med lav lauvskog av høy bonitet. Ellers ingen registreringer.</p>	<p>Konsekvensene ved en omregulering til bolig anses å være ubetydelige.</p>
Landskap	<p>Eiendommen vil ligge eksponert fra innmarksbeitet ved siden av. Naboeiendommen nr 7 er i begrenset grad synlig fra Vådanvegen. Terrenget stiger såpass</p>	<p>Det blir noe mer preg av bebyggelse rundt innmarksbeitet, men det er det i stor grad fra før. Beliggenheten anses ikke å forstyrre viktige landskapstrekk. Konsekvensen for landskap vurderes å være liten.</p>

	fra Vådanvegen, at eiendommene ikke blir veldig eksponert fra der flest ferdes.	
Kulturminner	Ingen registrerte.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1,3 km til trikkestoppet på Lian.	Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Eiendommen ligger inntil et innmarksbeite. Arealet er registrert som lauvskog med høy bonitet.	Skog vil bli omdisponert. Aktuelt innmarksbeite er allerede omkranset av flere boliger. Arealet er eiet av kommunen. Dette vurderes å ikke utgjøre noen ytterligere belastning for potensielle driftsulemper. Konsekvensene anses derfor som små / ubetydelig.

Foto		
	<p><i>Eiendommen sett sørfra idet man kommer oppover Dikehaugen.</i></p>	
Samlet vurdering	<p>Eiendommen ligger inntil et beite og et lite tråkk, jf. konsekvensutredningen. En boligetablering vil medføre en bolig inntil et åpent og grønt område. Det vil imidlertid være begrenset eksponering mot omgivelsene fra sentrale ferdselsårer. Samtidig er det en flere boliger langs Dikehaugen, slik at eiendommen totalt sett ikke vil stikke seg mye ut i landskapet.</p> <p>Eiendommen er egnet til boligformål og konsekvensene samlet sett ved en boligetablering vurderes å være tilstrekkelig små. Det konkluderes med at eiendommen kan reguleres til boligformål.</p>	

Adresse	Borghild Rottems veg 19	gnr/bnr	108/34
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Eiendommen var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Den er bebygd med en eldre hytte, og er blant dem som ble ansett å være "til nedfalls" og regulert til friluftsmål. Eiendommen skal derfor vurderes på nytt. Bebyggelsen på eiendommen er registrert med antikvarisk klasse B. Reguleringsplanen av 2008 er opphevet for denne eiendommen, fordi planens vurderinger rundt bebyggelse "til nedfalls", ikke ble ansett gode nok i lys av tingrettsdom for gnr/bnr 110/82.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p>Eiendommen ligger uten vegtilknytning, mellom Borghild Rottems veg og Skråstien. Mot Skråstien i nord vil det være krevende å etablere adkomst: bratt og trangt mellom hus, eventuelt i en lang sløyfe rundt hus som vil omdisponere mye skogsmark.</p> <p>En eventuell adkomst anses å måtte legges fra Borghild Rottems veg. Også dette vil være bratt og utfordrende. I rett linje er det ca 30 meter og 6 høydemeter fra platå nedenfor hytta og ned til vegen. En stigning på 1:5 er for bratt, og det må da legges en sløyfe som skjærer seg inn i terrenget. Vann og avløp ligger ca 40 meter øst for eiendommen i skogen, eller litt ned i Borghild Rottems veg.</p>			

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål



Eiendommens beliggenhet på flyfoto, i en noe større sammenheng.

Tema	Registreringer	Vurdering
<p>Friluftsliv</p>	<p>Planlagt skiløype fra utfartsparkering på Diket krysser Borghild Rottens veg øverst i vegen. I dag har bolig i nr 20 adkomst over løypa, denne eiendommen kommer i tillegg. Løypa er regulert og planlagt lenge, og grunnerverv lenger ned i traseen har startet. Eiendommen ligger midt i et belte av natur. Skogen rundt eiendommen er ikke der flest ferdes erfaringsmessig, men vurderes likevel som viktig for lokal ferdsel og friluftsliv, fra nærliggende veger og boliger og utover i marka. Det går også en sti nordøst-sørvest, altså rett forbi eiendommen mellom Borghild Rottens veg og Skråstien.</p>	<p>Det vil være uheldig å etablere ytterligere en bolig som får adkomst over skiløypa. Løypa blir sentral for alle som parkerer på Diket, en tilrettelagt P-plass for allmennheten. Biladkomst som krysser skiløype er både utrivelig for skigåere og potensielt farlig. Det vurderes videre som veldig uheldig å omdisponere arealet til bolig, da beliggenheten vil blokkere beltet av natur. I nord er det ca 10 meter på det smaleste mellom denne eiendommen og nabo i nord. I et ellers flott skogs- og turområde vil det ha stor betydning for opplevelsen dersom turgåere må trenge seg mellom husene. Konsekvensen for friluftslivet vurderes samlet sett som svært negativ.</p>

Naturmangfold	Eiendommen består av barskog med middels bonitet. Ingen spesielle registreringer på eiendommen. Skogarealer utover selve eiendommen vil kunne gå tapt ved etablering av adkomst.	Det vurderes som uheldig å ta hull på naturbeltet hvor eiendommen ligger, samt adkomst, hvor relativt mye skog må omdisponeres for å etablere 1 bolig. Konsekvensen for naturmangfold vurderes samlet sett som negativ.
Landskap	Eiendommen ligger i et belte av natur. Den vil være godt synlig fra områdene nedenfor, særlig Borghild Rottems veg ved en omdisponering. Adkomst som snor seg ned fra Borghild Rottems veg vil skjære seg inn i terrenget og bli godt synlig.	Det vurderes som svært uheldig å ta hull på det grønne landskapet der eiendommen ligger. En omdisponering til bolig vil medføre skjæringer i terrenget og framstå som en øy i skogen, da den ikke ligger i tilknytning til andre boliger. Konsekvensen for landskap vurderes som svært negativ.
Kulturminner	Den gamle hytta på eiendommen er registrert som verdifull bebyggelse med antikvarisk klasse B. Et eksempel på en representant for den gamle Lian-bebyggelsen med nøkterne hytter i skogen.	Dersom bebyggelsen går tapt vil dette være negativt for kulturminneverdier. Byantikvaren vurderer at bebyggelsen kan reddes, dersom en eier har riktig evne og vilje.



Bebyggelsen på eiendommen

Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1,7 km til trikkestoppet på Lian.	Lang avstand til kollektivtrafikk og alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet har middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke

i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto



Foto fra enden av Borghild Rottems veg, opp mot stien som går forbi eiendommen.

Samlet vurdering

Etter byplankontorets syn vil det medføre for mange negative konsekvenser med en omregulering til boligformål på denne eiendommen. For friluftsliv, landskap og naturmangfoldet vil det være uheldig å skulle få en ny bolig med opparbeidet tomt og adkomst midt inne i et belte av skog, som i dag har verdi for friluftslivet og markalandskapet på Lian. En adkomst som skjærer seg inn i terrenget vil bli svært synlig og ikke i tråd med den grad av inngrep kommunen ønsker i området. Videre vil det være uønsket å ha flere adkomster som krysser framtidig skiløype.

Byantikvaren har fremhevet at eiendommen har antikvarisk verdi og kan reddes av en eier som har evne og vilje. For å i større grad legge til rette for det, kan kommunen velge å regulere eiendommen til fritidsbolig med hensynssone bevaring. Da vil reguleringsplanen i tilfelle gi en større sikkerhet for arealbruken og eventuelle investeringer med sikte på å ivareta bygningsmassen, samt tillate eventuelle tilbygg/standardhevinger. Det vil også være mulig å ivareta bygningsmassen uavhengig av reguleringsformål, dersom dette ikke krever søknadspliktige tiltak. Dette vil dog kunne anses mindre attraktivt.

Byplankontoret har etter en helhetlig vurdering kommet fram til at kulturminneinteressene ikke bør tillegges så stor verdi i dette tilfellet at det setter premissene. Eiendommens beliggenhet er såpass utfordrende, utenfor eksisterende strukturer av veg og bebyggelse ellers, at vi finner det riktig å regulere eiendommen til friluftslivformål i samsvar med det beltet av skog og mark hvor den ligger, som bør ivaretas.

Felles vurdering av to eiendommer

Adresse

Borghild Rottems
veg 11 og 13

gnr/bnr

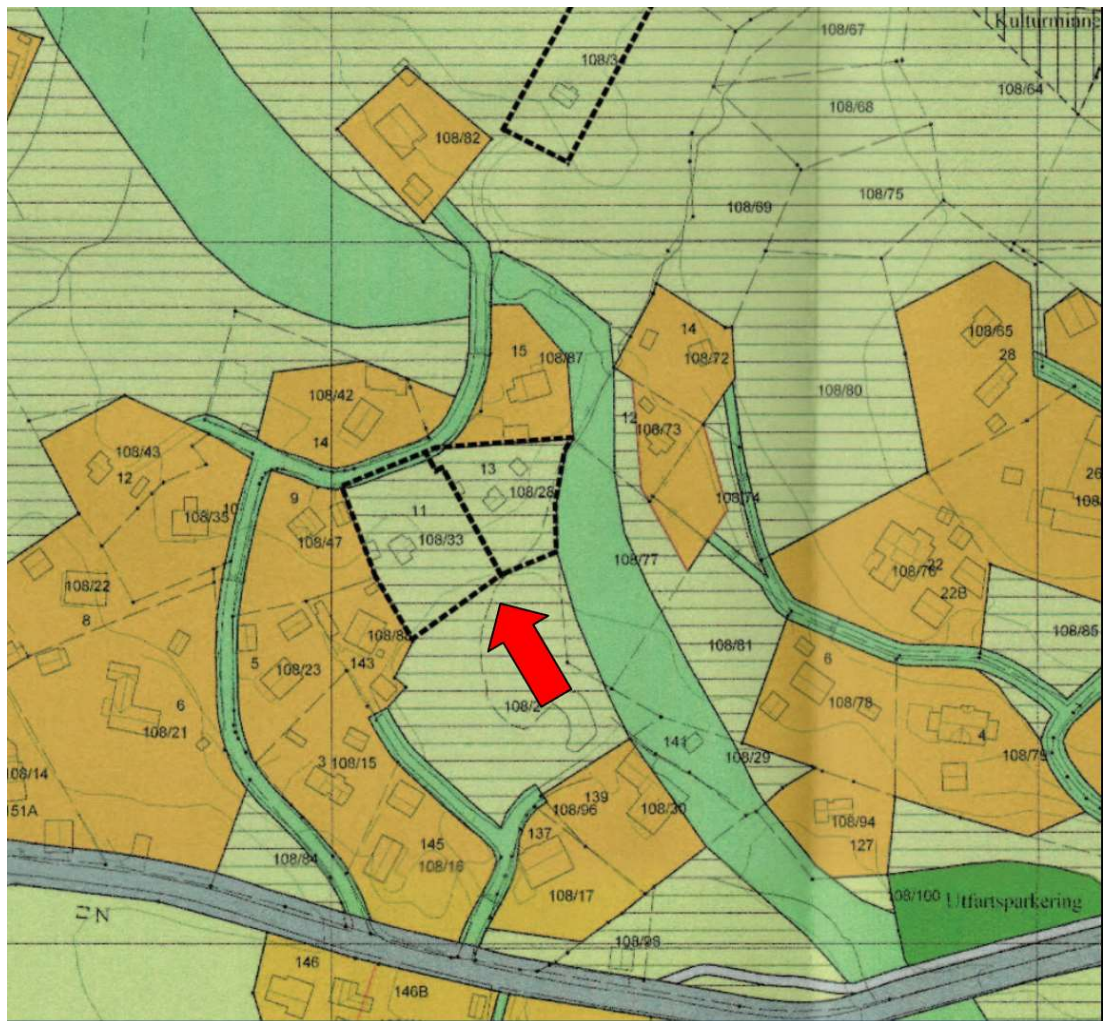
108/33, 108/28


Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk

Eiendommene var regulert til hytte i plan av 1985 og ble regulert til friluftsmål i 2008. Begge er bebygde, og ble vurdert å være "til nedfalls" og regulert til friluftsmål i 2008. Eiendommene i denne gruppa skal vurderes på nytt. På den ene eiendommen, nr 11, er plan av 2008 opphevet av Statsforvalteren.



På begge eiendommene den gamle hytta/hovedbygningen registrert med antikvarisk verdifull bebyggelse klasse B. Eiendommene ligger ved siden av hverandre og kan vurderes samlet.

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan






Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser
<p>Eiendommene ligger med vegtilknytning langs Borghild Rottens veg og med boliger rundt på flere sider.</p> <p>Vann og avløp ligger dels i vegen, dels i skogarealet sør for eiendommene. Tilknytning vil være mulig uten for store inngrep.</p>	

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål		
Tema	Registreringer	Vurdering
<p>Friluftsliv</p>	<p>Planlagt skiløype fra Diket utfartsparkering går rett forbi Borghild Rottens veg 13. Sør for eiendommene er et lite skogsareal, 2,5-3 dekar stort.</p>	<p>Denne delen av planlagt skiløype ligger allerede med flere boliger tett på. Det blir uansett nødvendig for skigåerne å komme gjennom dette området før det blir mer åpent lende. Øvrige friluftstinteresser anses ikke å bli påvirket. Samlet sett vil etablering av bolig påvirke skiløypa, men konsekvensen vurderes å være liten.</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Det går et lite bekkedrag omtrent i østlig grense for for Borghild Rottens veg 13 (se bilde under). Kotene viser at ytterkant av eiendommen synker ned mot bekkedraget. På andre siden av bekken, og eiendomsgrensen, ligger planlagt skiløype.</p> <p>Det er noe skog og gjengroing på eiendommene, men de også bebygde fra gammelt av, slik at naturmangfoldet anses å være begrenset på eiendommene. Dette er ikke del av noen større sammenheng utover noen dekar</p>	<p>Bekkedrag og kantvegetasjon utgjør viktige naturverdier som bør ivaretas. Inngrep i vassdrag med årssikker vannføring kan kun gjøres i spesielle tilfeller, jf. vannforskriften § 12. Dette bør unngås og en eventuell grense for byggeformål bør derfor settes med en viss avstand til bekken.</p> <p>Øvrige naturmangfoldverdier vurderes å være av mindre betydning, selv om noe skog må forventes omdisponert ved en omregulering.</p> <p>Samlet sett vurderes det å være en liten negativ konsekvens for naturmangfold, gitt at det holdes en avstand til bekkedraget.</p>

	skogareal i sør. Ingen spesielle artsregistreringer på selve eiendommene.	
	 <p><i>Bildene viser samme område med flyfoto og gjeldende regulering. Borghild Rottens veg 13 til venstre. Regulert skiløype i lysegrønt. Bekkedrag med blå strek.</i></p>	
Landskap	<p>Eiendommene skrår ned fra Borghild Rottens veg og den gamle bebyggelsen ligger på en relativt sett flatere del omtrent midt på eiendommene. I ytterkant mot sør og øst synker terrenget ned mot skog og bekkedal. Eiendommene "troner" i noen grad over skogarealet i sør: dette ligger på omtrent kote 238, mens dagens bebyggelse ligger omtrent 5 meter høyere.</p>	<p>Det vil etter byplankontorets syn være positivt å ta vare på de grønne skråningene i sør på eiendommene. Om det skulle komme bebyggelse i skråningen over dette skogsarealet vil dette kunne bli mer påtrengende og dessuten synlig fra Vådavegen. Bebyggelsen bør trekkes og orienteres mot Borghild Rottens veg, i likhet med nabobebyggelsen. Skråningene sørover bør beholdes grønne uten byggeformål. Under denne forutsetningen vil bebyggelsen innpasse seg strukturen langs vegen og utgjøre liten konsekvens for landskapet.</p>
Kulturminner	<p>Begge eiendommene har bebyggelse med antikvarisk klasse B.</p>	<p>Det vil ha konsekvenser for kulturminneverdiene dersom bebyggelsen går tapt. Begrenset rom på eiendommene, gjør at det sannsynligvis blir vanskelig å få en tidsmessig boligutnytting uten å starte på nytt med plassering av bebyggelse m.v.</p>
Transportbehov og tilgjengelighet	<p>Ca 1,6 km til trikkestoppet på Lian.</p>	<p>Lang avstand til kollektivtrafikk og alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her likevel vil medføre økt biltrafikk.</p>

		Dette påvirker nullvekstmålet og gir en negativ konsekvens.
Landbruk	På eiendommene står blandinsskog med middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto/kart til å supplere ytterligere	 <p><i>Borghild Rottens veg 13</i></p>	 <p><i>Borghild Rottens veg 11</i></p>
Samlet vurdering	<p>Som konsekvensutredningen viser er det noen ting å passe på i dette tilfellet. Spesielt bekken med tilhørende kantvegetasjon anses som viktig å ikke berøre. Det er et generelt prinsipp i arealplanlegginga i dag. Vi vet at bekk og kantsoner er viktig leveområde for mange små og store arter, altså naturmangfoldet. Vi har heller ikke detaljert kunnskap om verdiene i denne bekken spesielt. Ut fra et føre-var perspektiv, som også er nedfelt i naturmangfoldloven, mener byplankontoret det riktige her er å trekke bebyggelsen et stykke unna. I høringsforslaget til ny kommuneplan for Trondheim (ikke vedtatt i skrivende stund) er det foreslått minst 10 meters byggeavstand mot vassdrag i byggesoner. 10 meter blir krevende i dette tilfellet fordi eiendommene ikke er tilstrekkelig store. Dessuten er de allerede bebygd, og det er naboeiendommene også. Det fremstår ikke rimelig eller nødvendig å sette 10 meter i dette tilfellet.</p> <p>Etter en helhetlig vurdering mener byplankontoret at Borghild Rottens veg 13 bør ha grensen for boligformål 5 meter fra bekken, da kommer man også opp på et noe flatere parti som mer hensiktsmessig lar seg utnytte til boligformål. Videre bør begge eiendommene ha grense for boligformål over skrenten mot skogen i sør, slik at denne skrenten kan beholdes og boligene kan orienteres mot vegen i nord, begge deler av landskapshensyn. Grensen mot skrenten settes omtrent på kote 242.</p> <p>Med denne avgrensningen er det byplankontorets vurdering at begge eiendommene kan reguleres til boligformål uten for store negative konsekvenser. De ligger langs en veg med flere boliger og det vil derfor ikke utgjøre noen store konsekvenser utover det som er drøftet her.</p>	

Felles vurdering av to eiendommer			
Adresse	Stykkesvegen 6 og 8	gnr/bnr	108/99, 108/95
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	<p>Begge eiendommene var regulert til hytte i plan av 1985. Begge var også bebygd den gangen (se f.eks flyfoto fra 1992). I plan av 2008 ble Stykkesvegen 8 (den ytterste) regulert til friluftsområde fordi den var ubebygd. Bebyggelsen forsvant en gang på 90-tallet. Stykkesvegen 8 skal vurderes på nytt fordi den har vært tidligere bebygd og regulert til bebyggelse.</p> <p>Stykkesvegen 6, som har vært bebygd hele tiden fram til i dag, ble regulert til hytte også i plan av 2008, vist med oransje farge på gjeldende plan nedenfor. Denne var altså en av de fire som fikk videreført formål hytte i 2008-planen, da de fleste bebygde eiendommer ble regulert til bolig. Grunnen til det var at man ikke anså beliggenheten egnet til bolig i 2008. Det inngår i politisk bestilling til planarbeidet her å vurdere disse hytteeiendommene på nytt.</p> <p>Begge eiendommene skal derfor vurderes på nytt. Beliggenheten er omtrent lik og de kan vurderes samlet.</p>		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan			

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommene ligger langs Stykkesvegen, som starter ved Vådanstien i vestre ytterkant av planområdet. Stykkesvegen er en privat veg med veldig begrenset standard, som går inn til Stykket i marka. Ca 80 meter inn i Stykkesvegen er det opparbeidet en stikkveg ned til eiendommene.


Vann og avløp ligger i skrenten nedenfor eiendommene. Hytta på Stykkesvegen 6 har innlagt vann og avløp i dag. Den andre vil eiendommen vil kunne koble seg til uten store inngrep.

Flyfoto med eiendomsgrenser



Skråstilt satellittfoto mot nord (Norge i bilder), eiendommenes beliggenhet vist i forhold til øvrig bebyggelse og marka.

Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Tema	Registreringer	Vurdering
Friluftsliv	Styksesvegen er veldig mye brukt til allmenn ferdsel i friluftsyemed. Den er lettgått og ganske fast, og derfor av stor verdi for at mennesker med alle slags forutsetninger kan gå i marka. Den leder inn mot sentrale områder i marka som Stykket, Skjelbreia og Grønlia.	Det vurderes som uheldig å legge opp til boligtrafikk innover Styksesvegen. Det vil gjelde en strekning på ca 80 meter. Dette er ikke veldig langt, men en omregulering vil innebære at grensa for bebygde områder med trafikk og privatisert areal rundt bygg, flyttes lenger ut i marka. Dette vurderes å ha en negativ konsekvens for friluftslivet.
Naturmangfold	Ingen spesielle registreringer på eiendommene. Ifølge Nibios kart er arealet rundt eiendommene registrert som uproduktiv skog.	Det er ingen kritiske naturverdier på selve eiendommene. Den ene er bebyggt med hytte og den andre var det tidligere. Dermed er de preget av å være opparbeidet fastmark uten store naturverdier isolert sett. Det må imidlertid påregnes en mindre utbredning av Styksesvegen (se samlet vurdering). Dette vil få noen konsekvenser for skog og vegetasjon. Konsekvensene for naturmangfoldet samlet sett vurderes å være moderat negative.
	 <p>The map displays a topographic view of a hilly area. A prominent blue river flows from the top left towards the bottom right. The terrain is marked with brown contour lines. Several property boundaries are outlined in red, with parcel numbers such as 108/1, 108/2, 108/9, 108/12, 108/24, 108/26, 108/29, 108/31, 108/32, 108/35, 108/40, 108/43, 108/44, 108/45, 108/46, 108/47, 108/48, 108/49, 108/50, 108/51, 108/52, and 108/53. A road labeled 'Styksesvegen' runs through the center. Other roads include 'Vedanstien', 'Hållstauvegen', and 'Hållstauvage'. The map also shows some buildings and vegetation.</p>	

	<i>Flyfoto med eiendomsgrenser og høydekoter</i>	
Landskap	<p>Styksesvegen følger terrenget langs en skråning, med helning oppover og nedover fra ve-gen.</p> <p>Eiendommene ligger på hvert sitt lille opparbeida platå nedenfor ve-gen, og utenfor platået synker det videre ned mot bekk og myr i sørvest, i en lokal dalbunn. Derfra stiger terrenget opp igjen.</p> <p>Eiendommene vil være stedvis eksponert fra marka på motsatt side av dalbunnen og langsmed dalbunnen fra nord.</p>	<p>Styksesvegen 6 er alt bebyg-d med hytte i dag og det vil således være begrenset med nye konsekvenser for landskapet. En bolig, med tilhørende opparbeiding vil imidlertid prege omgivelsene noe mer. For Styksesvegen 8 vil en omregulering innebære nybygg hvor det ikke står noe i dag. Konsekvensen blir dermed større.</p> <p>Eiendommene ligger dels i tilknytning til øvrige boliger, men vil medføre et synlig og sterkere preg av bebyggelse og opparbeiding lenger ut i marka enn før. Samlet sett vurderes konsekvensen for landskap som negativ.</p>
Kulturminner	Ingen registrerte.	Ingen konsekvenser.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ca 1,8 km til trikkestop-pet på Lian	Eiendommen ligger langt fra trikken og alle andre servicetilbud, og man er bilavhengig på dette stedet. Det vil ha negativ konsekvens for nullvekstmålet.
Landbruk	Det er registrert uproduktiv skog på arealene.	Ingen konsekvenser.

Foto	 <p><i>Eksisterende hytte på Styksesvegen 6, sett fra Styksesvegen</i></p>	 <p><i>Ubebyg-d tomt, Styksesvegen 8, sett fra Styksesvegen.</i></p>
Samlet vurdering	<p>Arealet på selve eiendommene kan nyttes som byggegrunn, eiendommene er og har vært bebyg-d også tidligere. Adkomsten inn langs Styksesvegen er imidlertid ikke uproblematisk. Først oppsummerer byplankontoret her et innspill som grunneier har sendt til planen, da det tar opp relevante spørsmål. Innspillet argumenterer for</p>	

at eiendommene teknisk sett er egnet for boligbebyggelse.

Oppsummering av grunneierinnspill i kursiv: *I dag står det en bom ved starten av Stykkesvegen, men det fremholdes at denne kan flyttes, og at dette uansett ikke er til hinder for boligbebyggelse. Angående adkomst så er Stykkesvegen 3,0 meter bred, og felles stikkveg ned til tomtene, kan utbedres til stigning ca 1:6. Videre kan renovasjon plasseres ved starten av Stykkesvegen, selv om dette er noe lenger avstand fra eiendommene enn kommunale retningslinjer tilsier. Adkomst for brann og redning: Stykkesvegen er smalere enn brann- og redningsvesenets krav på 3,5 meter, men er rett og oversiktlig. Flere eksisterende boliger har også smalere adkomst. Det er ikke nødvendig for brannvesenet å komme ned stikkvegen, de kan stå i Stykkesvegen og rulle ut slanger derfra.*

Byplankontoret er enig i flere av vurderingene over. Det er ikke bommen i seg selv, men konflikt med friluftsinnteressene langs vegen vi vurderer som mest problematisk. Vi er videre enig i at dersom eiendommene reguleres til bolig, bør renovasjon kunne løses som foreslått. Det framstår som en tross alt brukbar løsning, og det framstår umulig at renovasjonsbiler skal inn i Stykkesvegen og deretter snu. Byplankontoret mener at vegbredde på 3,5 meter er nødvendig for å oppfylle kravet til adkomst for brannbiler, og nødvendig for nye byggetiltak etter teknisk forskrift. Kommunen kan ikke gjennom en reguleringsplan lempe på krav i teknisk forskrift, og det anses heller ikke aktuelt å lempe på krav relatert til sikkerhet. Dette til forskjell fra krav til renovasjonsløsning. Det vises til omtale av adkomst for brann og redning i generell planbeskrivelse. Kommunen er enig i at brannbil ikke trenger å komme ned stikkvegen da det blir mindre enn 50 meter til boligene.

Altså må Stykkesvegen breddes ut ca 0,5 meter langs de ca 80 første meterne. Dette er ikke et ubetydelig inngrep, og det vil også kunne bli behov for noe fyllinger og skjæringer, samt tilkomst under arbeidet. Det vil være teknisk mulig å få bygd boliger på eiendommene, men det vil kreve inngrep langs Stykkesvegen. Som konsekvensutredningen viser vil det også medføre andre negative konsekvenser.

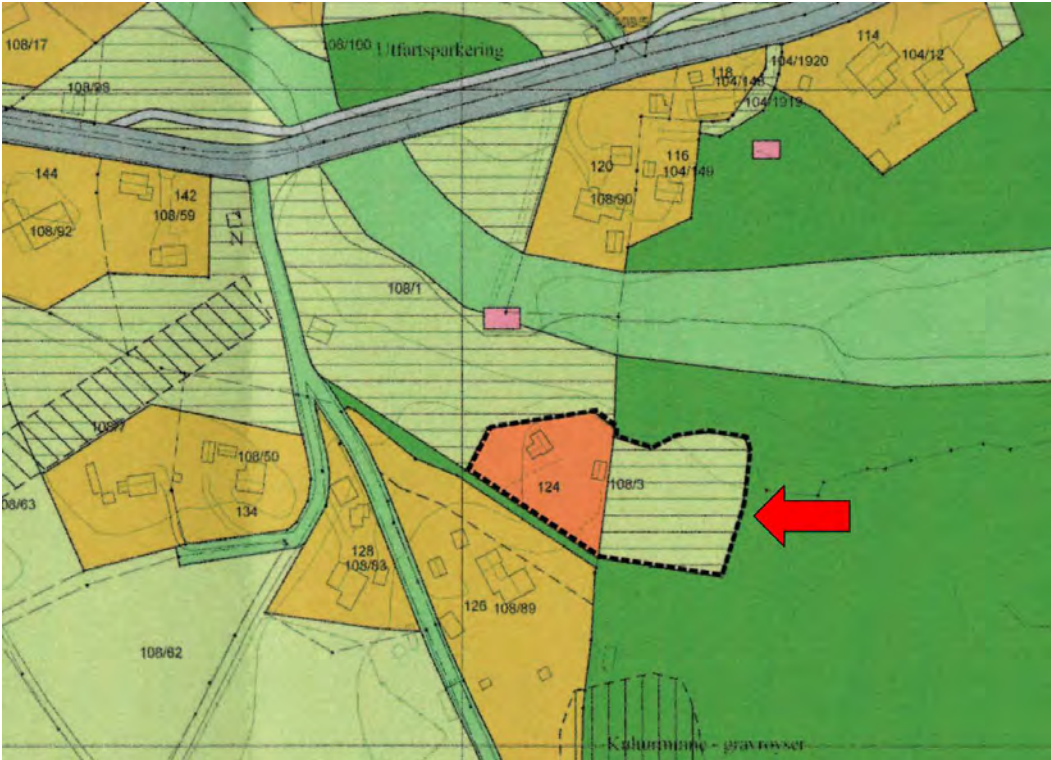



Slik ser det ut der Stykkesvegen tar av til venstre fra Vådanstien.

Etablering av boliger vil innebære at man legger opp til boligtrafikk inn langs en smal veg som er veldig viktig for friluftslivet. I dag framstår vegen som først og fremst en turveg, og det er etter byplankontorets syn slik det bør være. Når vegen må breddes ut vil det føre til naturinngrep og boliger lenger ut i marka, ettersom dette ligger i ytterkant av planområdet. Det er grunn til å spørre om det er riktig ut fra en helhetlig samfunnsmessig prioritering - å strekke seg ved å tillate denne type uønskede inngrep og konsekvenser for å kunne etablere boliger på eiendommene.

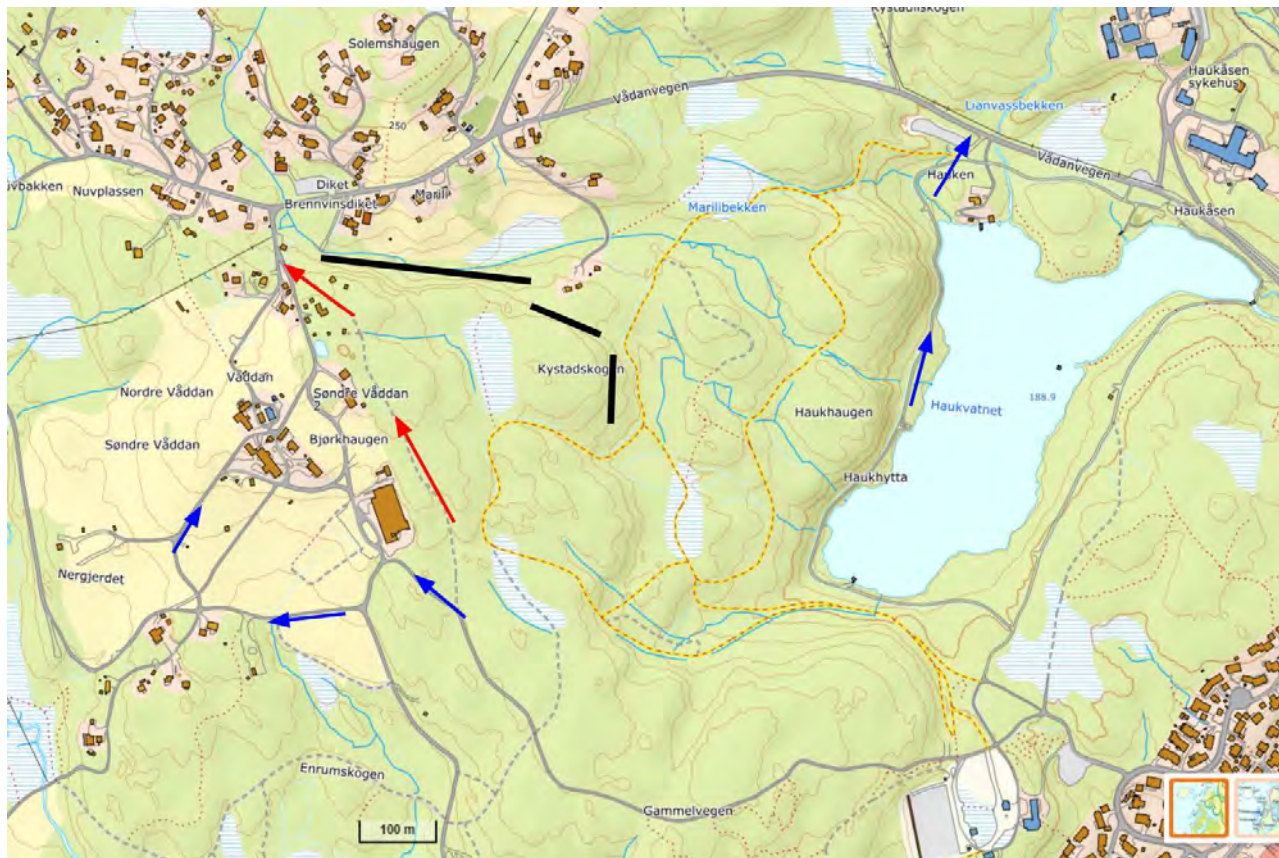
Etter en samlet vurdering har byplankontoret konkludert med i planforslaget at det ikke anbefales med boligformål på eiendommene. Det blir for mange negative konsekvenser når det blir nødvendig med nye inngrep i viktige friluftsområder, og beliggenheten medfører at bygging og privatiserende byggetiltak strekker seg lenger ut i marka enn i dag.

Etter dette foreslås at planen videreføres uten endring for de to eiendommene. Det vil si at Stykkesvegen 6 som er bebygd med hytte i dag, reguleres til fritidsbolig. Stykkesvegen 8 som er ubebygd reguleres til friluftformål.

Adresse	Vådanvegen 124	gnr/bnr	108/3
Reguleringsstatus, bebyggelse og historikk	Eiendommen er bebygd og har vært regulert til hytte i både plan av 1985 og 2008. Denne var altså en av de fire som fikk videreført formål hytte i 2008-planen, da de fleste bebygde eiendommer ble regulert til bolig. Grunnen til det var at man ikke anså beliggenheten egnet til bolig i 2008. Det inngår i politisk bestilling til planarbeidet her å vurdere disse hytteeiendommene på nytt.		
Utsnitt av gjeldende reguleringsplan	 <p data-bbox="384 1279 1430 1350"><i>Eiendommen er stor (2,78 dekar) og er regulert til hytte på den vestre halvdelen. Østre halvdel er regulert til friluftsområde og er omgitt av offentlig friområde.</i></p>		
Beliggenhet og infrastruktur	Flyfoto med eiendomsgrenser		
<p data-bbox="108 1458 676 1839">Eiendommen har ikke ordentlig vegtilknytning. Den ligger langs en tursti som tar av fra stikkvegen mot Vådan gård, som igjen tar av fra Vådanvegen. Det er laget en liten oppgruset parkering i sørvestre hjørne av eiendommen, men for å komme dit må man kjøre på turstien som er regulert til offentlig friområde. Dette er ikke omfattet av turvegbestemmelsene med kjøring til eiendommer i dagens plan.</p> <p data-bbox="108 1883 676 1995">Det vil være mulig å legge inn vann og avløp, mest trolig fra stikkvegen mot Vådan gård.</p>			

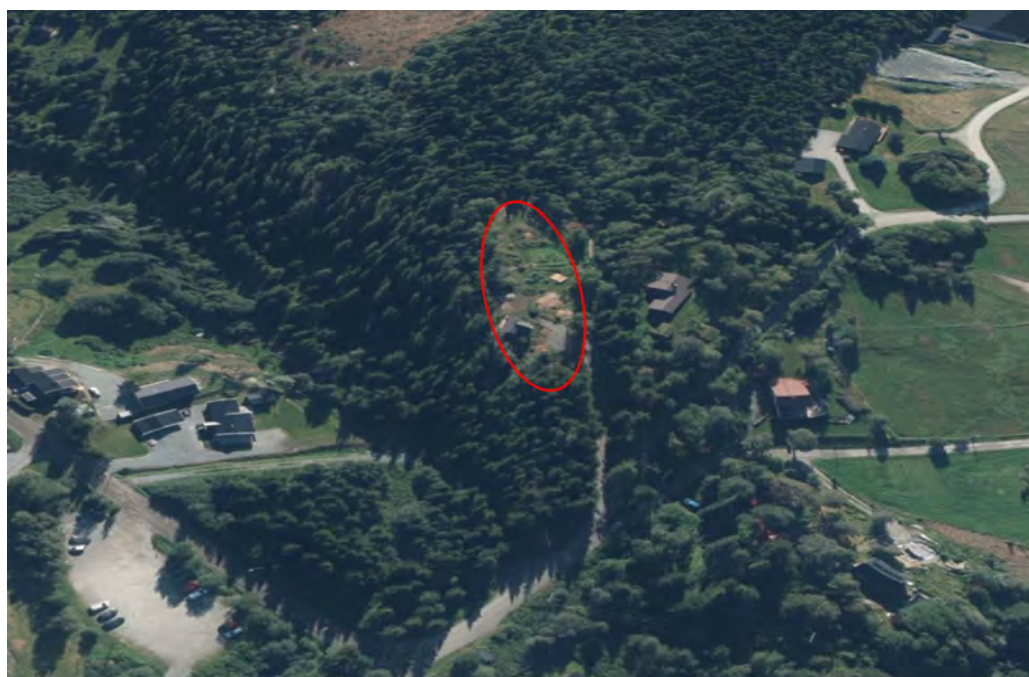
Konsekvensutredning ved omregulering til boligformål

Tema	Registreringer	Vurdering
<p>Friluftsliv</p>	<p>Eiendommen ligger langs en viktig tursti, som også er del av pilegrimsleden. Det er mye allmenn ferdsel langs turstien for alle som kommer sørfra ved Vådan gård, eller sørøst fra Nilsbyen, og skal inn mot Lian og videre. Fra Haukvatnet/ Nilsbyen, og nordvestover inn i marka så er dette en viktig forbindelse uten gode alternativer, se bilde under.</p>	<p>Turstien har stor verdi for allmenn ferdsel og friluftsliv. Den er allerede klemt mellom to eiendommer på stedet, det er under 3 meter mellom eiendommene. Dersom også denne aktuelle eiendommen reguleres til bolig, vil det oppleves trangt og utrivelig for både de som bor der og de som går forbi. Det blir en annerledes situasjon dersom turgåerne kommer rett forbi en fast bolig, kontra den nøkterne hytta som står der i dag. På grunn av at turstien anses svært viktig er dette ikke en ønsket situasjon. Det vil også være uheldig å få biladkomst inn på del av turstien. Konsekvensene for friluftslivet vurderes som svært negative.</p>



Litt av Nilsbyen synlig nede til høyre. Aktuell tursti vist med rød pil. Omveier vist med blå piler. Svart tykk strek viser en skrent som ikke er enkel å forsere. Skal du gå på sti fra Nilsbyen til Vådanvegen må du gå her, eller mye lenger øst nærmere Haukvatnet, eller ta omveien vest for dyrkamarka til Vådan gård. Dette ettersom det ikke legges opp til ferdsel gjennom hesteområdet til Vådan gård, se omtale av dette i generell planbeskrivelse.


Naturmangfold	<p>Det er flere observasjoner av truede og sårbare fuglearter i Vådanoområdet, inkludert Vipe som er kritisk truet. Etter hva kommunen kjenner til holder Vipa primært til på landbruksarealene rundt Vådan gård. Det er barskog av middels bonitet rundt eiendommen, men på selve eiendommen er det knapt skog per i dag.</p>	<p>Ettersom eiendommen allerede er bebyggt og i bruk, er det ikke store naturmangfoldverdier på selve eiendommen. Dersom det skal etableres bolig må turstien til eiendommen breddes ut, anslagsvis med ytterligere 1 meter bredde over 50 meter. Dette vil føre til omdisponering av skog. Samlet vurderes konsekvensene for naturmangfoldet som moderat negative.</p>
Landskap	<p>Eiendommen ligger ytterst på en skrent som reiser seg litt sør for Vådanvegen. Dersom det skulle hogges noe skog vil eiendommen bli godt eksponert. Den oppfattes ellers å ligge inn i skogen, utenfor eksisterende strukturer av bebyggelse og kjøreveger.</p>	<p>Selv om det er en naboeiendom like ved, er denne orientert mot stikkvegen til Vådan gård. Selv om den aktuelle eiendommen her ligger ved en tursti, vil en omregulering medføre biladkomst og mer opparbeida preg, som gjør at man utvider det bebygde strøket på bekostning av skogen slik landskapet fremstår. Dette vurderes som en negativ konsekvens for landskapet.</p>



Skråstilt flyfoto mot sørøst (Norge i bilder). Vådanvegen og Diket utfartsparkering nederst i bildet. Del av Vådan gård oppe til høyre. Eiendommen vist med rød ring.

Kulturminner	<p>Ingen registrerte.</p>	<p>Ingen konsekvenser.</p>
Transportbehov og tilgjengelighet	<p>Ca 1,4 km til trikestoppet på Lian.</p>	<p>Lang avstand til alle slags servicefunksjoner og arbeidsplasser gjør at en bolig her vil medføre økt biltrafikk. Dette påvirker nullvekstmålet og</p>

		gir en negativ konsekvens.
Landbruk	Arealet er registrert med middels bonitet.	Skog vil bli omdisponert, denne er heller ikke i dag tilknyttet en landbrukseiendom. Anses å ha ubetydelig konsekvens.

Foto	 <p><i>Turstien som tar av fra stikkvegen til Vådan gård. Eiendommen ligger til venstre etter ca 50 meter.</i></p>
Samlet vurdering	<p>Som konsekvensutredningen viser er det flere negative konsekvenser dersom eiendommen skal reguleres til bolig, især for friluftslivet. Dersom det skal etableres bolig må også turstien opprustes og breddes ut for adkomst til brannbil. Det er 50 meter på tursti til eiendommen starter, men drøyt 70 meter til bebyggelsen. Dette blir for langt å rulle ut slanger og brannbilen må derfor kunne kjøre helt frem. Turstien er forøvrig heller ikke egnet for normal biladkomst etter byplankontorets syn, selv om det er etablert en oppgruset parkeringsplass på eiendommen i dag. Å kjøre inn hit er etter vår vurdering i strid med gjeldende reguleringsformål på turstien som er offentlig friområde.</p> <p>Samlet sett vurderer byplankontoret at det blir for mange negative konsekvenser ved en omregulering til bolig her. Selv om det er teknisk gjennomførbart, vil det medføre at man går på kompromiss med flere viktige hensyn som bør ha prioritet i dette området, herunder friluftsliv og landskap. Det anbefales at gjeldende reguleringsformål til fritidsbolig videreføres.</p>