



Lian og Kystadmarka, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.03.2023

Dato for godkjenning av bystyret : <dato>

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 06.02.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å bevare området karakter som et gammelt bynært hytteområde med nøktern bebyggelse i og nært marka. Strøkskarakteren tilsier små boliger uten eksponerte bygningselementer. Det er et mål å hindre ytterligere bebyggelse utover det som er vist i planen. Videre skal planen ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Bevertning
- Skianlegg
- Skiløypetrase
- Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trase for sporvei/forstadsbane
- Holdeplass/plattform
- Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag
- Turveg
- Friområde

LNFR-områder (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål
- Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø
- Faresone høyspenningsanlegg
- Frisikt

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Slokkevannstank
- Bestemmelsesområde #2 Slokkevannstank

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles

Arealer merket o_ skal være offentlige formål.

3.2 Boenheter

Det tillates en boenhet per eiendom regulert til bolig. Utover dette tillates ikke fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter.

3.3 Gjerder

Innenfor planområdet tillates ikke permanente gjerder, med følgende unntak:

- Eiendommen 104/1929 som kan brukes til barnehage, tillates inngjerdet.
- Arealer med aktiv jordbruksdrift tillates inngjerdet.

3.4 Overvann

Ved alle byggetiltak skal overvann håndteres lokalt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for all bebyggelse

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

Byggegrenser er avsatt på plankartet.

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

4.2 Boligbebyggelse

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

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

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

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

4.3 Fritidsbebyggelse

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

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

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

4.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Bebyggelsen skal nyttes til foreningshytte og kan ikke tas i bruk som bolig eller annet formål. Bebyggelsen kan ikke utvides. For eiendommene 104/1929 og 106/2 gjelder spesielle presiseringer under.

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

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

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

Eiendommen gnr/bnr 104/1929

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

Parkering for hente- og bringetjeneste skal skje innenfor eiendommen, eventuelt på utfartsparkering.

Eiendommen gnr/bnr 106/2

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

4.5 Bevertning

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

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

4.6 Skiløypetrasé

Innenfor traseer regulert til skiløype kan det opparbeides løypetrasé. Opparbeiding av traseen skal ta hensyn til naturmangfold. Det tillates etablert turveger i skiløypetraseer. Motorisert ferdsel er forbudt med unntak av organisert løypepreparering.

På strekningen fra Nilsbyen, vest for Lianvatnet og opp forbi Lian Restaurant kan skiløypen lyssettes. Det kan etableres planfrie over- eller underganger der dette er avmerket på plankartet.

Skiløype gjennom Marilia og fram til parkeringsplass ved Diket kan ikke etableres før brønn og pumpehus er sikret eller erstattet av annen vannkilde. Videre må VA-anlegget sikres mot eventuelle frostskafer.

4.7 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor områder avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates slamavskillere nedgravd i bakken. Område avmerket til høydebasseng skal nyttes til dette. I område avmerket VA-1 tillates pumpehus og veg for drift- og vedlikehold, samt slamavskillere.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Lianvegen, Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg FA1-4 skal være felles kjøreveg for de angitte eiendommene:

FA1: 109/56, 109/76 og 109/139

FA2: 437/50 og 437/51

FA3: 437/49 og 437/52

FA4: 110/6, 110/10 og 110/28

5.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg langs Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

På strekningen Solemsvegen - Lian stasjon tillates nødvendig trafikk til bolig gnr/bnr 110/53 og nyttekjøring til Lian stasjon.

5.3 Trase for sporveg/forstadsbane og holdeplass/plattform

Areal merket O1 kan benyttes til sporveg. Areal merket O2 kan nyttes til plattform og venteskur knyttet til banedriften.

Alle innretninger og anlegg skal tilpasses landskap og vegetasjon.

5.4 Utfartsparkering

Innenfor områder avsatt til utfartsparkering tillates avfallscontainere.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Hensikten med friområdene er at de skal fungere som rekreasjonsområder for hele byens befolkning.

Området har betydelige kulturlandskapsverdier med stor tidsdybde. Ut fra dette er graving, masseforflytting, fylling og andre tiltak som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for tilrettelegging av stier og løyper vist på plankart, etablering av slukkevannstank i bestemmelsesområde #1, eller tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

Innenfor områder satt av til friområde tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen.

Lekeområde

Avmerket lekeområde skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates etablering av balløkke og sandlekeplass.

6.2 Turveg

Langs turveg o_TV2 tillates ikke motorisert ferdsel, utover drift og vedlikehold av kommunen.

o_TV1 kan fungere som kjøreveg for tilliggende eiendommer. For eiendommer regulert til boligformål kan adkomst via turveg brøytes.

Skråstien kan benyttes til kjøreveg fra Solemsvegen og til og med eiendommen 109/58. Videre kan Skråstien benyttes som kjøreveg fra Lianvegen og ned til eiendommene 109/104 og 109/97. Den delen av Lianvegen som er regulert til turveg kan benyttes til kjøreveg fram til Lianvegen 23.

Turveg inn mot Leirsjøen og turvei til høydebasseng ved Herlofsonløypa kan benyttes som driftsveg for kommunaltekniske installasjoner.

§ 7 LNFR-OMRÅDER

7.1 Landbruksformål

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

Bebyggelse skal, så langt som mulig, legges i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses omgivelsene når det gjelder bygningsformer, materialbruk og farge. På hvert av gårdsbrukene kan det tillates inntil to boenheter.

7.2 Friluftsmål

Hensikten med områder avsatt til friluftsmål er å fungere som en del av marka, som natur- og friluftsområde med skog- og utmarkspreg.

Innenfor områder satt av til friluftsmål tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen. Det tillates tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktssoner

I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs kryss 0,5 m over terreng. Vegetasjon, gjerder eller andre innretninger som hindrer sikten er ikke tillatt.

8.2 Bevaring kulturmiljø

Kulturminner i marken:

Kulturminner i terrenget (gravanlegg, tjæremiler i myr, eldre dyrkingsgroper og kullgroper) er vist med hensynssone bevaring kulturmiljø og påskrift i plankartet. Disse er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et fem meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Bygninger:

Bygninger merket med hensynssone kulturmiljø og juridisk linje bygg som skal bevares, har antikvarisk verdi og skal bevares. Eksteriøret skal beholdes uforandret eller kan rekonstrueres i samsvar med dokumentert tidligere utforming. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

8.3 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø skal kulturmarka bevares. Skjøtsel tillates for å ivareta de botaniske og biologiske verdiene, etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

§ 9 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 slokkevannstanker

Innenfor områdene skal det etableres nedgravde tanker for slokkevann til etterfylling av brannvesenets tankbil.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Veg, vann og avløp

Før omdisponering fra hytte til bolig må adkomst være sikret, samt godkjent tilknytning til vann og avløp.

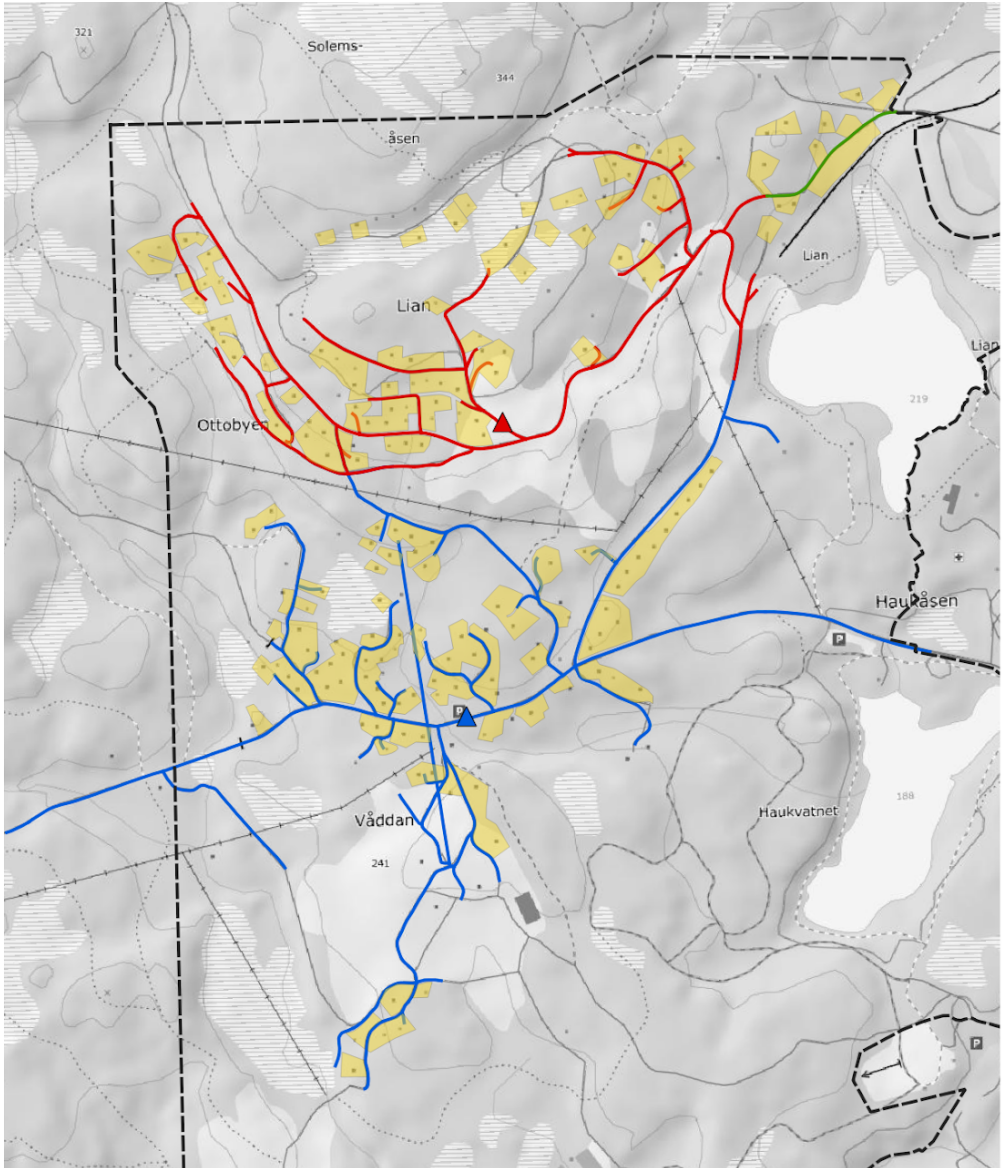
10.2 Eiendommen 109/5

Før det tillates å ta i bruk ny bebyggelse på eiendommen 109/5 skal rester etter tidligere bebyggelse være fjernet.

10.3 Brannslukkevann

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter i planområdet skal nedgravde vanntanker til brannslukkevann være etablert i samsvar med tabell under.

Hver slokkevannstank skal være på minst 72 m³ og kunne levere 20 l/s ved tapping. Trøndelag brann- og redningstjeneste skal samtykke til valg av løsning.

Krav til etablering av slokkevannstanker
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i rød farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #1.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i blå farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #2.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i grønn farge, gjelder ikke rekkefølgekravet. Brannvesenets tankbil vil etterfylles fra kum på Ugla.


Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).