

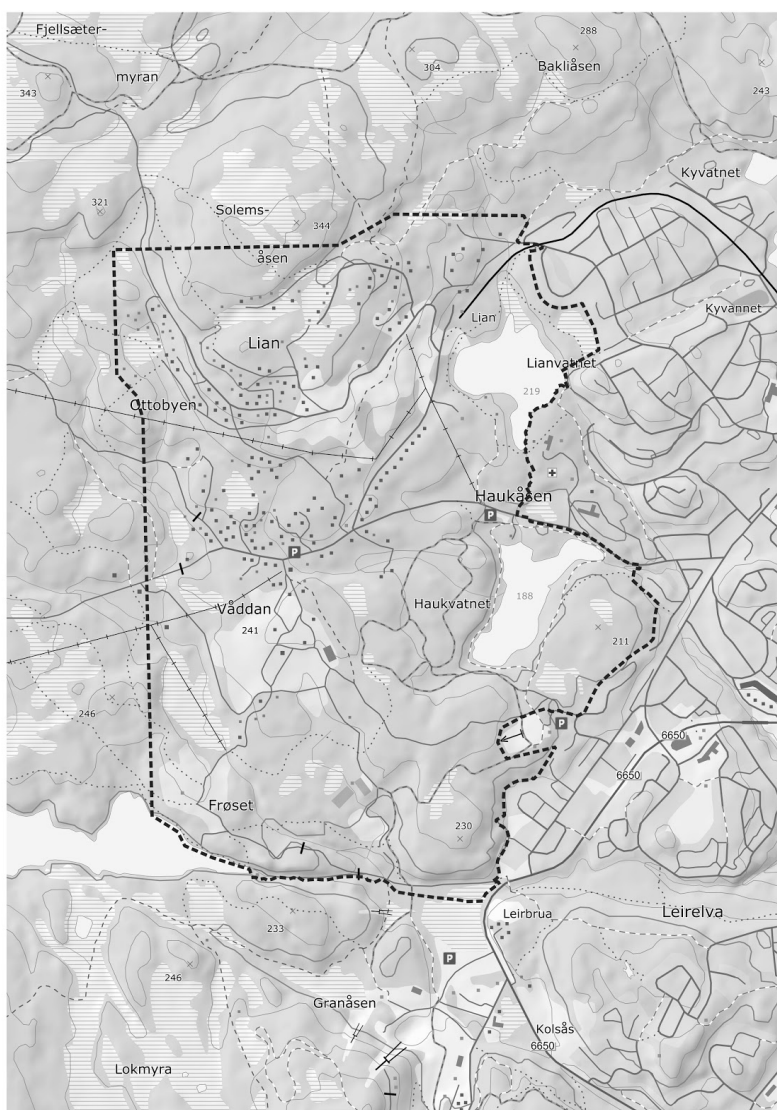


TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Endring av reguleringsplan for Lian og Kystadmarka

Planprogram – høringsforslag, desember 2020



Kart over planområdet

INNLEDNING

Dette planprogrammet beskriver hvordan Trondheim kommune planlegger å gjennomføre en ny planprosess for å endre reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka. Et planprogram skal være en “plan for utarbeidelse av planen” og redegjøre for planarbeidets bakgrunn, mål og premisser. Det skal vise hvilke tema som skal konsekvensutredes. Det skal videre redegjøre for planlagt medvirkning og prosess¹. Planprogrammet skal på denne måten sikre at forhold som kan ha betydning for reguleringsplanen blir utredet og belyst.

Planprogrammet sendes på høring og gjennom det åpnes det for innspill til hvordan prosessen skal legges opp. Planprogrammet fastsettes deretter av politikerne i bygningsrådet.

Denne planprosessen handler om å vurdere et utvalg av eiendommene innenfor reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka på nytt. Kommunen tar sikte på at det i dette planprogrammet avgjøres hvilke eiendommer som skal vurderes, ut fra nærmere fastsatte kriterier.

Kommunen vil spesielt oppfordre grunneiere og interesseorganisasjoner til å komme med innspill dersom det er tilleggsopplysninger om bebyggelse, historikk eller liknende om enkelteierdommer, som har betydning ut fra kriteriene i planprogrammet her.

Ragna Fagerli
Byplansjef

Olav Nikolai Kvarme
Byplanlegger

¹ Plan- og bygningsloven § 4-1.

1. MÅL OG RAMMER

1.1 Bakgrunn

Trondheim kommune skal gjøre endringer i reguleringsplan for Lian og Kystadmarka (r0185p), vedtatt 20.11.2008. Formålet er å gjennomgå og vurdere på nytt et utvalg av eiendommene innenfor planen som ikke er regulert til bebyggelse. Kommunens og Fylkesmannens behandling av 2008-planen er kritisert av Sivilombudsmannen, og den er behandlet i domstolene for én eiendom. Tingretten fant at reguleringsplanen var ugyldig for eiendommen gnr/bnr 110/82.

I ettertid er planen opphevet av Fylkesmannen som ugyldig for fem eiendommer, inkl. eiendommen gnr/bnr 110/82. Opphevelsene skyldes mangelfulle vurderinger og begrunnelser ved valg av reguleringsformål i reguleringsplanen av 2008. Trondheim kommune er bedt om å se på disse eiendommene på nytt. Bygningsrådet har vedtatt at også flere eiendommer skal gjennomgås, dette omtales lenger nede.

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

Planendringen gjennomføres med planprogram og konsekvensutredning. Det er Trondheim kommune ved byplankontoret som gjennomfører planprosessen.

1.2 Planområdet

Planområdet ligger vest for Ugla og Nilsbyen på Byåsen, med kjøreadkomst via Vådanvegen forbi Haukvatnet. Gråkallbanen går opp til Lianvatnet innenfor planområdet. Området er avsatt til Landbruk- Natur og Friluftsliv (LNF) i kommuneplanens arealdel.

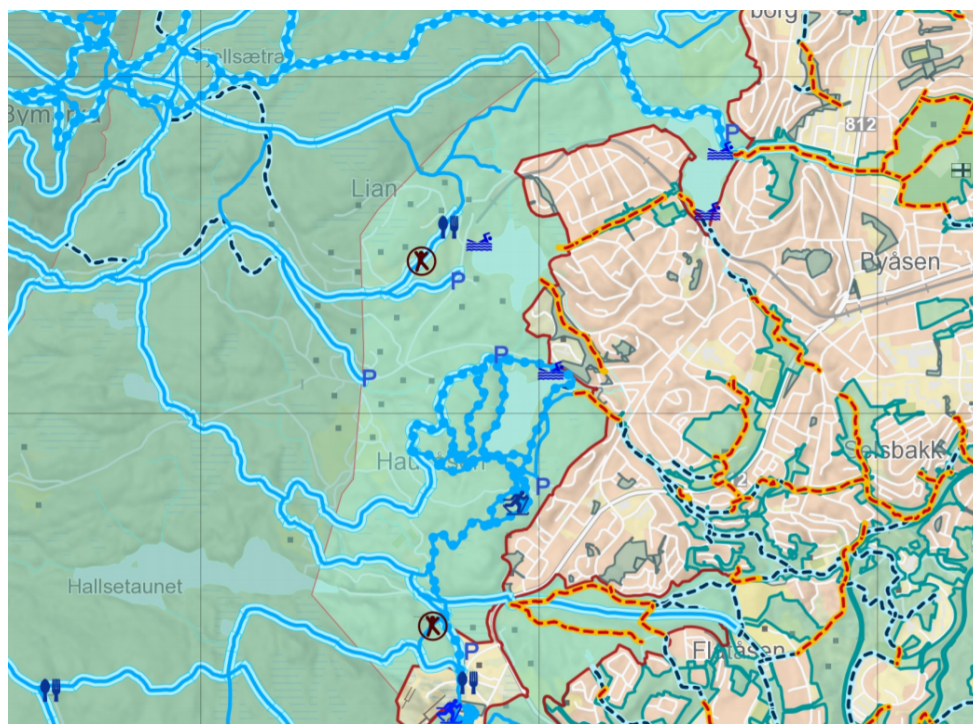
Ut fra kommunens overordnede planer og strategier er ikke Lian et område hvor det skal legges til rette for mer bebyggelse. Det ligger innenfor markagrensen. Her skal hensynet til natur og friluftsliv vektlegges tungt. Området er en inngangsport til resten av Bymarka og et viktig utfartsterreng for hele byen.

Området har ikke god kollektivdekning eller nærhet til handel, service og tjenesteyting. Dette er viktige faktorer når Trondheim kommune vurderer lokalisering av boliger. Det er viktig å hindre byspredning og redusere transportbehovet. På denne bakgrunnen vil nye boliger kunne være i konflikt med ulike mål i overordnede planer.



Kartet viser arealformål fra kommuneplanens arealdel, med ytteravgrensning for reguleringsplanen med stiplet linje.

Kartutsnitt fra plan for friluftsliv og grønne områder. Løypenett vist med blå streker. Markagrensen vist med rød strek. De ulike grønne bakgrunnsfargene viser hhv. "nærsone" og "mellomsone" i markaområdene.



Eiendomsstruktur på Lian

Det er utparsellert mange eiendommer på Lian, som i sin tid var tiltenkt bebyggelse. Bebyggelsen har gjennom tiden vært blandet mellom boliger og hytter. Flere eiendommer er ubebygd, og enkelte har vært bebygd tidligere uten at de er det i dag.

Totalt er det 375 eiendommer helt eller delvis innenfor planområdet, det vil si unike gårds- og bruksnummer. De fordeler seg slik:

Reguleringsformål fordelt på eiendommer, plan av 2008			Antall	Kommentar
Alle eiendommer regulert til bebyggelse	Næring		1	Lian Restaurant
	Foreningshytte/ forsamlingslokale		15	
	Fritidsbolig		4	
	Bolig		195	Om lag halvparten av boligene var regulert til bolig i tidligere plan av 1985. Resten var hytter bebygd og i bruk som ble regulert til bolig i 2008.
Totalt, regulert til bebyggelse			215	
Alle eiendommer som ikke er regulert til bebyggelse	Ikke potensielle byggetomter		90	Vei-, rest- og tilleggsareal, større skog- og utmarksparseller, diverse areal eiet av kommunen
	Var regulert til bebyggelse i 1985, men mistet slik status i 2008	Var registrert som bebygd i 2008	15	Alle disse 70 (15+4+51) er i privat eie og kunne ha vært potensielle byggetomter ut fra sin størrelse og utforming.
		Ubebygd	4	
	Aldri regulert til bebyggelse		51	I gruppa på 51 har en del vært bebygd tidligere, og noen er det fremdeles.
Totalt, alle eiendommer			375	
Opptellingen er gjort etter beste skjønn. Det kan være glidende overganger mellom hva som f. eks er et tilleggsareal og ikke. Opptellingen er basert på et uttak fra matrikkelen i januar 2020.				

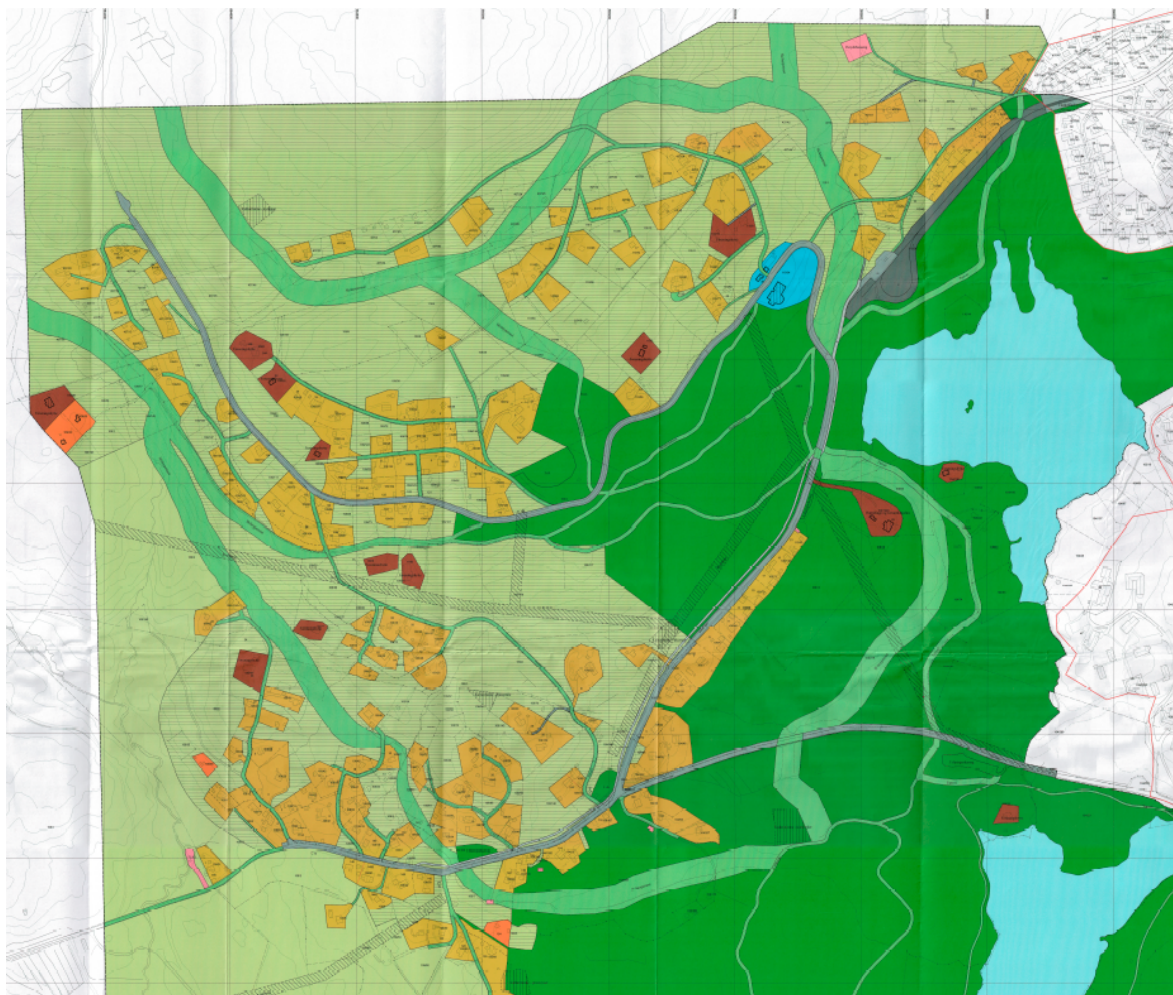
Som det fremgår av tabellen er det 70 eiendommer som er i privat eie og kunne ha vært en byggetomt ut fra sin størrelse og utforming. Alle de 70 er eksplisitt nevnt med gårds- og bruksnummer i tabeller lenger nede.

1.3 Mangelfulle vurderinger i 2008-planen

I 2008 ble om lag 100 eiendommer som var bebygd og i bruk, regulert til boligformål. De aller fleste av disse var regulert til bebyggelse fra før, men da som fritidsbolig. 15 bebygde eiendommer, som også tidligere var regulert til bebyggelse, ble regulert til friluftsførmål i 2008. Det er i denne gruppa planen har blitt opphevet for fem eiendommer. I ettertid er det slått fast at det ikke har vært tilstrekkelig begrunnet hvorfor disse fem skulle reguleres til et annet formål enn de fleste bebygde eiendommer i planområdet.

Spesielt er det blitt fremhevet av tingretten og Fylkesmannen at vurderinger og begrunnelser knyttet til *bebyggelsens tilstand* på disse eiendommene ikke har vært grundig nok. Det ble i 2008 lagt vekt på at eiendommer hvor bebyggelsen i tilstrekkelig grad var til nedfalls, burde kunne likestilles med ubebygde eiendommer. I tråd med planens målsetting om å forhindre ytterligere utbygging ble disse ikke regulert til bebyggelsesformål. Vurderingen av bebyggelsens tilstand fikk på denne måten stor betydning. Det er blitt kritisert at begrepet "bebyggelse til nedfalls" ikke var tydelig nok definert, at bebyggelsen i seg selv ikke ble vurdert tilstrekkelig grundig, og at det ble lagt for lite vekt på andre planfaglige forhold ved eiendommene.

Denne gruppa på 15 eiendommer, hvor planen er opphevet for fem, ble alle omregulert med vekt på bebyggelsens tilstand. I lys av opphevingene som har skjedd, er det kommunens vurdering at alle disse 15 eiendommene bør vurderes på nytt. Dette er for å være sikker på at det ikke hefter saksbehandlingsfeil ved de vurderingene som er gjort.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan fra 2008

1.4 Mål og premisser

Det er forholdene nevnt over som er foranledningen for at kommunen skal endre reguleringsplanen. Samtidig ønsker kommunen å gjøre en ny vurdering av flere eiendommer enn gruppa på 15.

I forkant av prosessen har bygningsrådet hatt til behandling en sak² om hvilke premisser som skal legges til grunn i planarbeidet. Bygningsrådet fattet følgende vedtak i sak 91/20:

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

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

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

Eiendommer regulert til foreningshytter skal ikke inngå i vurderingen.

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

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

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

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

Formålet med planarbeidet er en ny gjennomgang av et utvalg eiendommer i planområdet. Den nye planen skal være en endring av enkeltelementer i 2008-planen, og ikke en helt ny plan. Størstedelen av gjeldende reguleringsplan fra 2008 forventes å beholdes uendret. De eiendommene som er regulert til bolig og næring i dag, skal ikke endre reguleringsformål.

De eiendommene som gjennomgås, skal vurderes helhetlig på et planfaglig grunnlag. Det konkrete spørsmålet for hver enkelt eiendom som gjennomgås, vil være om den skal reguleres til bebyggelse eller ikke. Utover enkeltvis vurderinger, må den samlede virkningen av reguleringsforslaget vurderes. Som i alle reguleringsplaner vil det til slutt være en politisk avgjørelse hvordan ulike hensyn vektlegges og hvor grensen skal trekkes for eiendommer til bebyggelse.

² Bygningsrådet sak 91/20, 09.06.2020

Ettersom hovedtrekkene i 2008-planen skal videreføres, legges det til grunn at målene for området fortsatt skal være slik:

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

I den utstrekning dette planarbeidet vil regulere ny bebyggelse, må det ses i sammenheng med gjeldende plan fra 2008. Ny bebyggelse må ses i lys av at det kan være riktig å behandle flere eiendommer på samme måte som andre som ble regulert til bolig i 2008. Der motstridende hensyn ikke tilsier noe annet, forventes denne planen å regulere flere eiendommer til bebyggelse. Dette kommer til uttrykk i Bygningsrådets vedtak med punktet *“De eiendommer som etter gjennomgangen vurderes egnet til bebyggelse skal reguleres til bolig eller hytte”*.

På den ene side er det i hele området hensyn som tilsier at det ikke skal reguleres mer bebyggelse. På den annen side må det for enkelte eiendommer framkomme vurderinger, begrunnelser og politiske prioriteringer på grunnlag av saklige og relevante hensyn, dersom de skal behandles strengere enn andre eiendommer som er tilstrekkelig like.

Samtidig er det viktig å understreke at alle reguleringsplaner skal utrede og avveie de hensyn som gjør seg gjeldende *på det konkrete arealet*. Ulike hensyn kan føre til ulike resultat på forskjellige eiendommer.

En ny reguleringsplan vil gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid³. Dette gjelder også markagrensen som har grunnlag i kommuneplanens arealdel.

³ Plan- og bygningslovens § 1-5

1.5 Hvilke eiendommer skal vurderes på nytt?

Ut fra bygningsrådets vedtak 91/20, skal følgende eiendommer vurderes på nytt:

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

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

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

Videre skal disse eiendommene vurderes:

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

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

Videre gjelder det fire bebygde eiendommer som er regulert til hytte i planen av 2008 som gjelder i dag. Dette er de eneste gjenværende eiendommene i dag som er regulert til hytte/fritidsbolig, med unntak av foreningshytter. Øvrige hytter som var bebygd og i bruk er blitt regulert til bolig. Dette gjorde man for å forenkle i 2008, da man ikke ønsket hus og hytter om hverandre. At disse fire fortsatt ble regulert som hytte, skyldes i stor grad at de hadde en beliggenhet og adkomst som gjorde dem uegnet som boligeiendommer.

Dette gjelde følgende eiendommer:

Ubebygde eiendommer, omregulert fra fritidsbolig (1985) til friluftsområde (2008)		Bebygde eiendommer, regulert som fritidsbolig (2008)	
Gnr/bnr	Adresse	Gnr/bnr	Adresse
108/95	Stykkesvegen 8	108/3	Vådanvegen 124
109/116	Kristian Larsens veg, unummerert	108/99	Stykkesvegen 6
109/136	Lianvegen 115	109/33	Lianvegen 176
110/31	Lianvegen, unummerert	109/50	Lianvegen 178

Andre eiendommer som skal vurderes

Videre framkommer det av vedtaket i bygningsrådet:

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

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

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

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

Det legges videre til grunn at dette skal gjelde eiendommer som etter 1985 har vært bebygd og i bruk som en selvstendig enhet. Det vil si at f. eks tilleggstomter med boder eller lignende, faller utenfor.

For dette punktet har vi gått gjennom alle resterende eiendommer som potensielt kan falle under kriteriet. Dette gjelder 51 stk, som det framgår av tabell vist ovenfor. Måten de er sjekket på, er at det er undersøkt historiske flyfoto, gjennomgått informasjon om bygg i matrikkelen, og det er gjort søk i kommunens arkiv. Ingen av disse kildene er feilfrie. Skulle det dukke opp ny informasjon i løpet av planprosessen, må dette tas hensyn til.

Under følger liste over alle 51 gårds- og bruksnummer. De eiendommene kommunen mener oppfyller kriteriet om bebyggelse og bruk etter 1985, er farget mørk blå:

104/62	104/272	108/80	109/66	109/92	109/140	110/63	437/41
104/75	108/29	108/84	109/72	109/101	109/144	110/65	437/45
104/113	108/52	108/85	109/73	109/106	109/149	437/4	
104/150	108/62	108/98	109/74	109/111	110/5	437/15	
104/175	108/63	109/9	109/76	109/117	110/13	437/19	
104/199	108/69	109/34	109/77	109/121	110/42	437/24	
104/221	108/75	109/42	109/88	109/137	110/61	437/28	

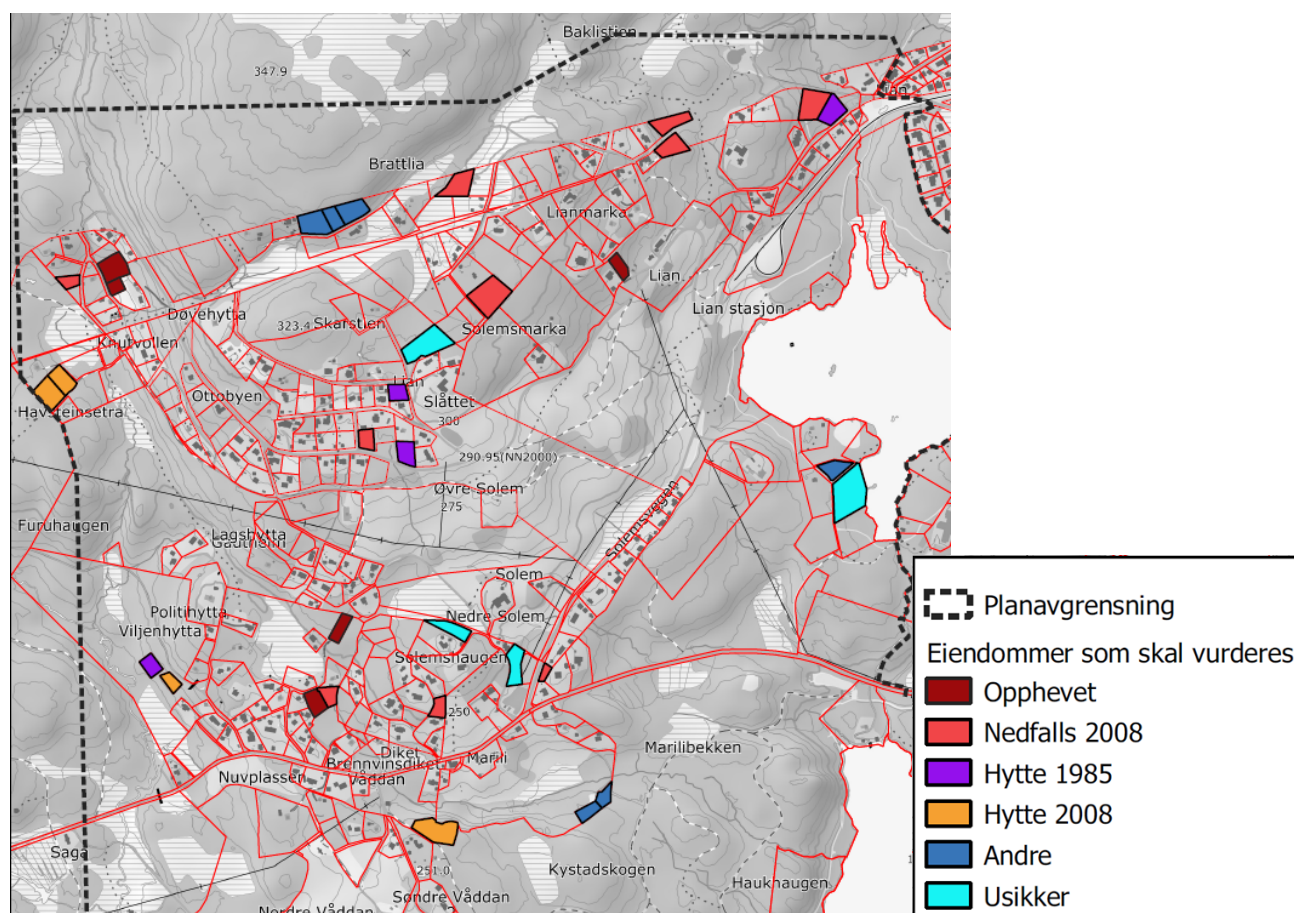
Mørk blå oppfyller kriteriet om bebyggelse og bruk etter 1985, lys blå er usikre

De fleste eiendommene er ubebygde, og har vært det lenge, eller alltid. Seks eiendommer markert i mørk blå, er fritidsboliger som er i bruk i dag. De faller derfor under kriteriet.

Eiendommene markert i lys blå er usikre. Usikkerheten er knyttet til hva slags type bebyggelse, i hvilken utstrekning, og til hvilken tid bebyggelsen har vært på eiendommene. Disse eiendommene må undersøkes nærmere.

Oppsummering

Totalt innebærer dette at det i forbindelse med planarbeidet skal gjøres en ny, helhetlig vurdering av de 15, 8 og 6 eiendommene gjennomgått her, totalt 29 eiendommer. Ytterligere 4 eiendommer må vurderes om de kvalifiserer til en ny helhetlig vurdering i planarbeidet.



Den samlede virkningen av alle punkter i bygningsrådets vedtak, er at det omfatter alle eiendommer som siden reguleringsplanen av 1985, *enten* har vært regulert til bebyggelse, *og/eller* faktisk har vært bebygd og i bruk, men som ikke ble regulert til bebyggelse i 2008. Disse kan sies å ha hatt en viss forventning knyttet til reguleringsformål til bebyggelse, sett i lys av at mange andre eiendommer som var bebygd og i bruk fikk dette i 2008. Derfor skal de *vurderes* på nytt.

Samtidig pekes det på 4 usikre eiendommer. Dette illustrerer at det er utfordrende å dele inn eiendommer ut fra historikk og type bebyggelse, da det kan være uklare grensetilfeller. Selv om denne type kriterier ikke skal avgjøre valg av reguleringsformål, er det foreløpig oppstilt som et kriterium for hvilke eiendommer som skal kvalifisere til en ny, helhetlig vurdering.

Eiendommer som faller utenfor kriteriene, vil ikke bli vurdert, og vil reguleres på samme måte som før. Begrunnelsen for dette er at Lianområdet er et område hvor kommunen ikke ønsker mer bebyggelse på et generelt grunnlag. Av hensyn til natur og friluftsliv skal totalbelastningen holdes lavest mulig.

2. ANDRE ENDRINGER I REGULERINGSPLANEN SOM SKAL VURDERES

2.1 Bestemmelser for byggetomter

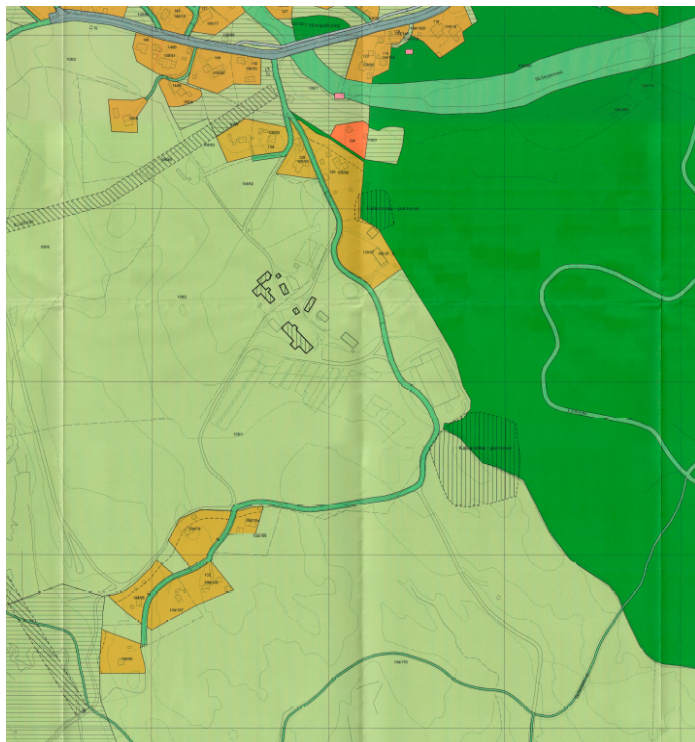
Kommunen vil vurdere å justere reguleringsbestemmelsenes § 4 som avgjør omfanget av bebyggelsen på tomter til bolig. Dette vil i tilfelle gjelde alle boligtomter i planområdet.

Bakgrunnen for at dette vurderes, er at dagens grense på maks 100 m² BRA for boliger, ikke nødvendigvis er den beste måten å styre bebyggelsens omfang på. Blant annet er det mulig å bygge mer areal dersom det ikke er måleverdig. Det legges til grunn at intensjonen om hus av begrenset størrelse er den samme som før, og at det skal vurderes om det er hensiktsmessig med en viss justering av bestemmelsene.

Kommunen tar gjerne imot synspunkter på dette punktet.

2.2 Endring av turvei forbi Vådan Gård

Kommunen vil vurdere å endre regulert trasé av turvei forbi Vådan gård. Dette blir en avveining mellom hensynet til friluftsliv og hensynet til gårdsdrifta. Det forutsettes at det fortsatt skal være en god turvei fra Frøsetvegen i sør til Vådanvegen i nord.



*Utsnitt av regulert turvei
forbi Vådan Gård*

2.3 Andre mindre endringer

Ved behov kan det være aktuelt å gjøre andre mindre endringer. Dette kan for eksempel være oppdateringer som regulering av areal som benyttes til renovasjon o.l.

3. KONSEKVENsutREDNING

3.1 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Kommunen vurderer at dette planarbeidet utløser krav til planprogram og konsekvensutredning. Dette kravet gjelder planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn⁴.

Forskrift om konsekvensutredninger angir at reguleringsplaner som er i strid med overordnet plan, og som omfatter nye eller utvidelse av eksisterende områder til bolig eller fritidsbolig⁵, skal konsekvensutredes hvis de er over 15 daa⁶.

Hvor omfattende endringer som vil følge av dette planarbeidet, vil avgjøres gjennom prosessen. Ettersom 29 eiendommer skal vurderes på nytt, kan det ikke utelukkes at endringene vil omfatte mer enn 15 daa.

⁴ Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2

⁵ Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b), vedlegg I nr. 25 og 30

⁶ Veileder til forskrift om konsekvensutredning, s. 41

3.2 Utredningstemaer og metode

Konsekvensutredningen vil være en gjennomgang av hver enkelt eiendom som skal vurderes. Det er i praksis tale om to alternativer for hver eiendom. Enten skal den reguleres til bebyggelse, eller ikke. Ved regulering til bebyggelse kan bolig eller fritidsbolig ha ulike virkninger. Dette må tas i betraktning der det er aktuelt.

Null-alternativet vil være at dagens regulering fortsetter, det vil si at den ikke reguleres til bebyggelse. Konsekvenser ved å regulere til bebyggelse skal beskrives, og sammenlignes med null-alternativet. Konsekvenser må også beskrives utover selve eiendommen. For eksempel ved behov for etablering av adkomst eller andre virkninger som strekker seg utover den enkelte eiendom.

Kunnskap om utredningstemaer og verdier i området skal hentes fra kjente registreringer. Tabellen under lister opp de temaer som vurderes som nærliggende og aktuelle i denne saken.

Utredningstema	Innhold	Metode
Friluftsliv	Allmennhetens ferdsel kan påvirkes av ny bebyggelse. Hele området er generelt sett et svært viktig tur- og utfartsområde for hele byen.	Vurdering av løyper og andre ferdselsområder. Det vil ses hen til skiløyper og ferdselsårer, planlagte og eksisterende.
Naturmangfold	Ny bebyggelse kan påvirke torv og myr, naturverdier, dyr- og planteliv. Det finnes registreringer av viktige naturtyper og sårbare og truede arter i området.	Gjennomgå naturverdier på den enkelte eiendom eller i nærheten, vurdering av dyr- og planteliv som kan påvirkes. Aktuelle kilder er bl.a. artsdatabanken og naturtypekart.
Landskap	Ny bebyggelse kan endre landskapsbildet. Spesielt er Lianjordene et viktig kulturlandskap.	Beskrivelse og vurdering av synlighet, silhuett, terrengforhold, vegetasjon, eventuell annen påvirkning.
Kulturminner	Ny bebyggelse kan påvirke kulturminner. Det finnes registrerte kulturminner i området.	Gjennomgå kulturminner som eventuelt blir berørt. Vurdering av konsekvens og avbøtende tiltak. Byantikvarens aktosmhetskart (for bygg) og riksantikvarens kulturminneregister vil benyttes.
Transportbehov og tilgjengelighet	Ny bebyggelse vil utløse mer transport. Beliggenheten avgjør hvordan transportbehovet løses. Dette kan ha konsekvenser for reisevaner og målsettinger for transport, inkludert nullvekstmålet.	Vurdere aktuelle transportmuligheter, beliggenhet opp mot kollektivdekning, avstand til handel, tjenesteyting og service. Kommunens egen metode for måloppnåelse for nullvekstmålet vil benyttes.

3.3 ROS-analyse

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planen⁷. Denne skal avdekke risiko og sårbarhet ved planlagt arealbruk, og redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Prosess og frister

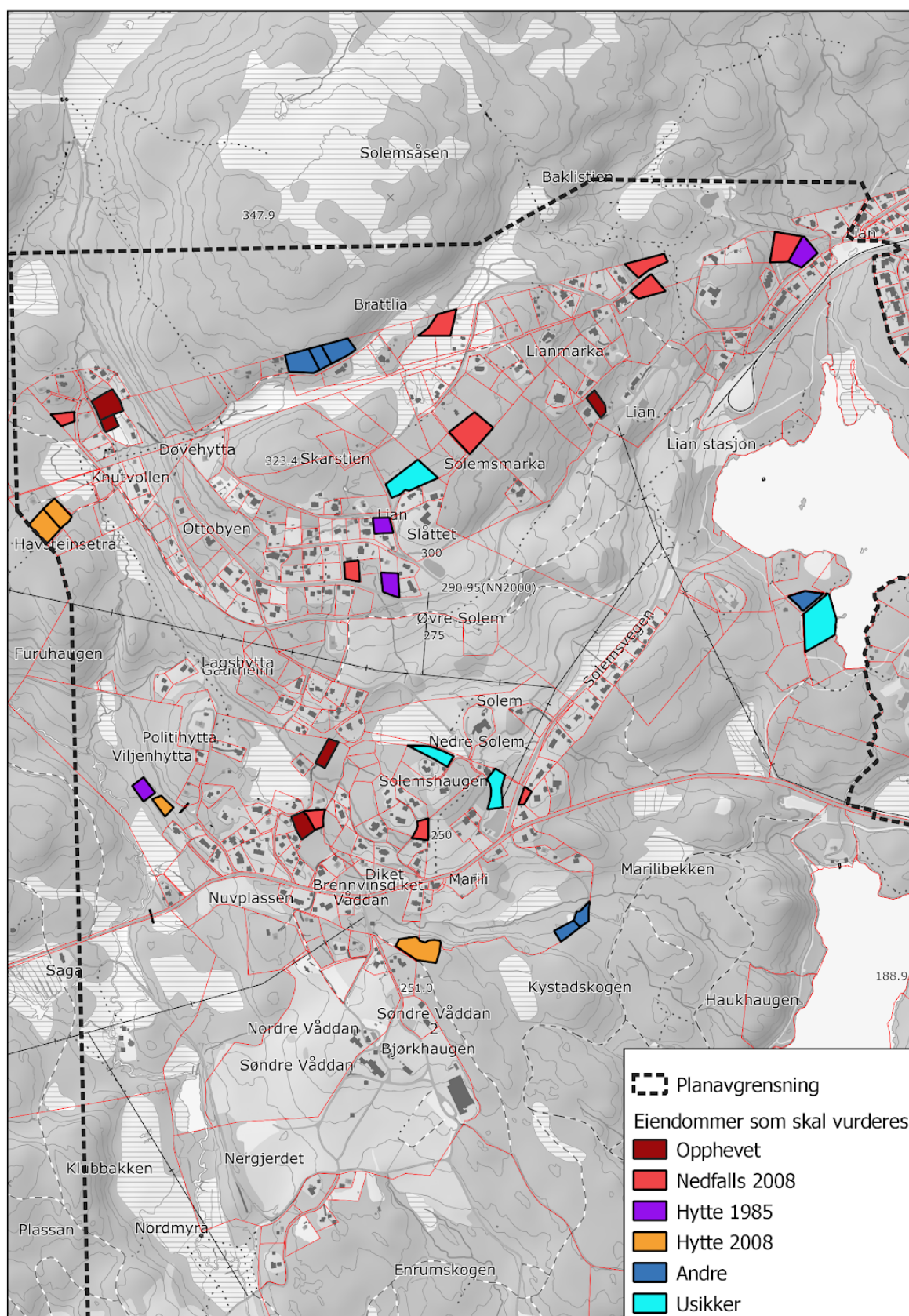
Tabellen under viser planlagt tidsestimat og arenaer for innspill og medvirkning.

Tid	Aktivitet
Desember 2020 - januar 2021	Varsling av oppstartet planarbeid og høring av planprogram. Ved høring av planprogram kan det gis innspill til hvordan prosessen legges opp. Planlagt møte med Lian Huseierforening og Lian Velforening.
06. februar 2021	Høringsfrist planprogram
Mars 2021	Fastsetting av planprogram i bygningsrådet
Vår og sommer 2021	Planarbeid, vurderinger
September 2021	Befaringer. Det vil settes av tid til befaring av alle eiendommer som skal vurderes. Grunneiere vil varsles særskilt og gis mulighet til å delta.
Høst 2021	Utarbeiding av planforslag og konsekvensutredning.
Januar 2022	Førstegangsbehandling i bygningsrådet. Dette er en politisk behandling og politikerne avgjør om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
Januar - mars 2022	Ved offentlig ettersyn legges hele planforslaget og konsekvensutredning ut til høring for alle interesserte. Alle kan komme med innspill. Høringsperioden er på 6 uker. Møter med interessegrupper avholdes ved behov eller ønske.
Mars - april 2022	Bearbeiding etter høring
Mai - juni 2022	Sluttbehandling, ved bygningsrådet, areal- og samferdselskomiteen og bystyret.

⁷ Et krav i plan- og bygningsloven § 4-3

VEDLEGG

Kart over eiendommer som skal vurderes



Kartet under viser eiendommer som skal vurderes, lagt over eksisterende reguleringsplan. Markerte eiendommer har farger ut fra illustrasjonshensyn, dette er uten reguleringsmessig betydning.

