

## Saksfremlegg

### Detaljregulering av Lian og Kystadmarka, r20200039, offentlig ettersyn

Arkivsak 20/21444

#### Forslag til vedtak:

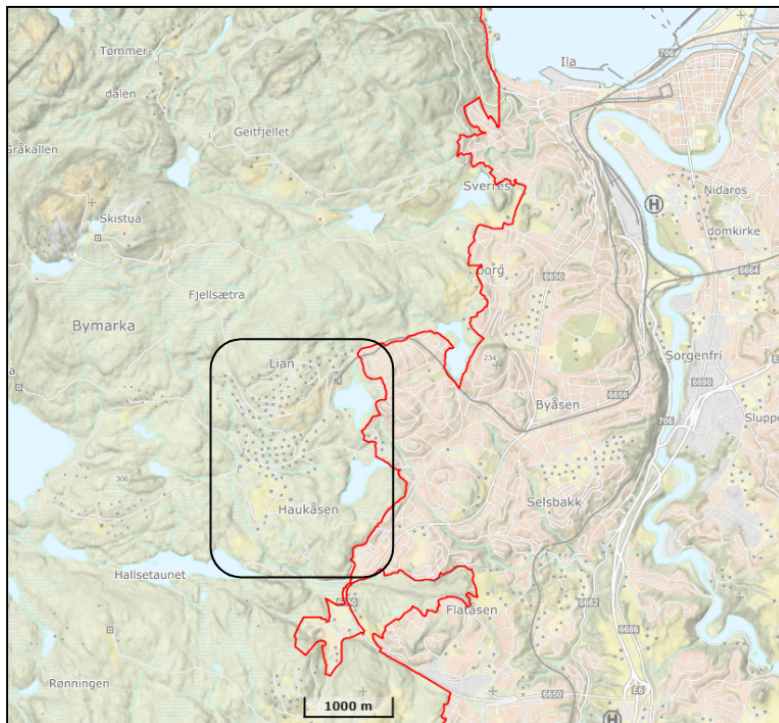
Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Lian og Kystadmarka ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart 1 og kart 2, i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 08.02.2023, med bestemmelser sist endret 08.03.2023, og beskrevet i planbeskrivelsen sist endret 08.03.2023.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Saken gjelder

Med bakgrunn i vedtak i bygningsrådet 91/20 den 09.06.20, har kommunedirektøren utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for Lian og Kystadmarka. Den omfatter hele planområdet og derfor blir den tidligere reguleringsplanen vedtatt i 2008 (r0185p), erstattet i sin helhet.



Planområdets beliggenhet i byen. Rød strek viser markagrensa.

Lian var historisk et hytteområde som vokste fram rundt Gråkallbanen. Gråkallbanen la til rette for utfart til endestasjonen på trikken her, og utparsellerte tomter. Området var

preget av enkle hytter i skogen. Dette er noe som fortsatt preger området i dag, i varierende grad. Vegetasjon, turstier og naturen gir et tydelig preg av marka mange steder, samtidig som det også har foregått utbygging av mange alminnelige, mer moderne boliger som skiller seg fra den opprinnelige karakteren.

Planområdet er vist som LNFR-formål i kommuneplanens arealdel og ligger i marka. Innenfor planen er det bynære og viktige marka- og friluftsområder, og i underkant av 200 boliger. Gjennom mange år og flere reguleringsplaner har det vært utfordrende å balansere hensynet til natur og friluftsliv på den ene siden og hensynet til hytte- og huseiere på den andre siden. Bakgrunnen for at det ble startet en ny planprosess var at tidligere reguleringsplan fra 2008 er opphevet som ugyldig for fem eiendommer.

### Planforslaget

Planarbeidet er gjennomført med konsekvensutredning. Planforslaget består av følgende dokumenter:

Reguleringsplankart 1 og 2	Juridisk bindende kart med regulerte arealformål for hele planområdet.
Reguleringsbestemmelser	Juridisk bindende bestemmelser for hele planområdet.
Planbeskrivelse del 1 - Generell planbeskrivelse	Beskriver bakgrunn, rammer, planens innhold, drøfting og begrunnelse for de valg som er gjort.
Planbeskrivelse del 2 - Gjennomgang av enkelteierdommer med konsekvensutredning	Den konkrete gjennomgangen av nærmere angitte eiendommer som er vurdert omregulert til bebyggelse. Inneholder beskrivelser og vurdering, inkludert konsekvensutredning.
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.
Vedlegg - innsendte innspill	Oversikt og kommentar til innkomne innspill til planarbeidet.

Det er viktig å lese planbeskrivelse del 1 for å få en fullgod oversikt over saken og spørsmålene som drøftes. Planbeskrivelse del 2 fungerer som en katalog over vurdering av eiendommer enkeltvis. Den trenger ikke å leses sammenhengende.

Bygningsrådets vedtak 91/20 har vært styrende for innretningen av planforslaget. Vedtaket innebærer at det skal gjøres en ny vurdering av reguleringsformål for en gruppe eiendommer. Dette gjelder eiendommer som ikke er regulert til bebyggelse i dag, men som har vært regulert eller i bruk med bebyggelse etter 1985. Dette er tidspunktet for den første reguleringsplanen for området.

Planbeskrivelse del 1 går gjennom:

- Historikk
- Overordna føringer

- Vedtak 91/20 for den nye planprosessen og gjennomgang av eiendommer som skal vurderes i tråd med vedtaket
- Planens hovedgrep i lys av kommunens arealpolitikk
- Rammene for konsekvensutredninger og vurderinger som er gjort for nye eiendommer til boligformål
- Vurdering rundt øvrige deler av planen: både drøfting av elementer som er foreslått videreført og forklaring av elementer som er foreslått endret.

### **Holdepunkter for planarbeidet**

Helt generelt har det vært lagt til grunn at tidligere reguleringsplan skal videreføres, med unntak av hovedspørsmålet om eiendommer som skal vurderes på nytt. Det dukker likevel opp mange spørsmål ved revidering av en stor plan, og noen andre endringer er derfor foreslått. Alt dette er gjennomgått i planbeskrivelsen.

Med grunnlag i overordnede føringer som kommuneplanens arealdel, byutviklingsstrategien og plan for friluftsliv og grønne områder, er det lagt til grunn at det fortsatt skal være en restriktiv tilnærming til boliger i markaområdene.

### **Oppsummering av de viktigste endringene:**

- 35 eiendommer er vurdert på nytt.
  - 15 av disse foreslås omregulert til boligformål.
  - 16 foreslås videreført som tidligere, til friluftsførmål eller offentlig friområde
  - 4 foreslås videreført som tidligere, til hytte
- Ytterligere 1 eiendom, tidligere regulert til bolig, foreslås regulert til hytte på grunn av manglende adkomst for brannbil. Se eget kapittel i planbeskrivelse.
- Det foreslås ikke endringer i bestemmelser for hvordan boligeiendommer kan bebygges og utnyttes. Dette er drøftet i planbeskrivelsen.
- Det foreslås et nytt rekkefølgekrav om etablering av slokkevannstanker før det kan bygges nye boliger. Disse skal etterfylle brannvesenets tankbil ved slokkeinnsats. Det mangler brannslukkevann i området i dag.
- Enkelte endringer for stier og løyper.

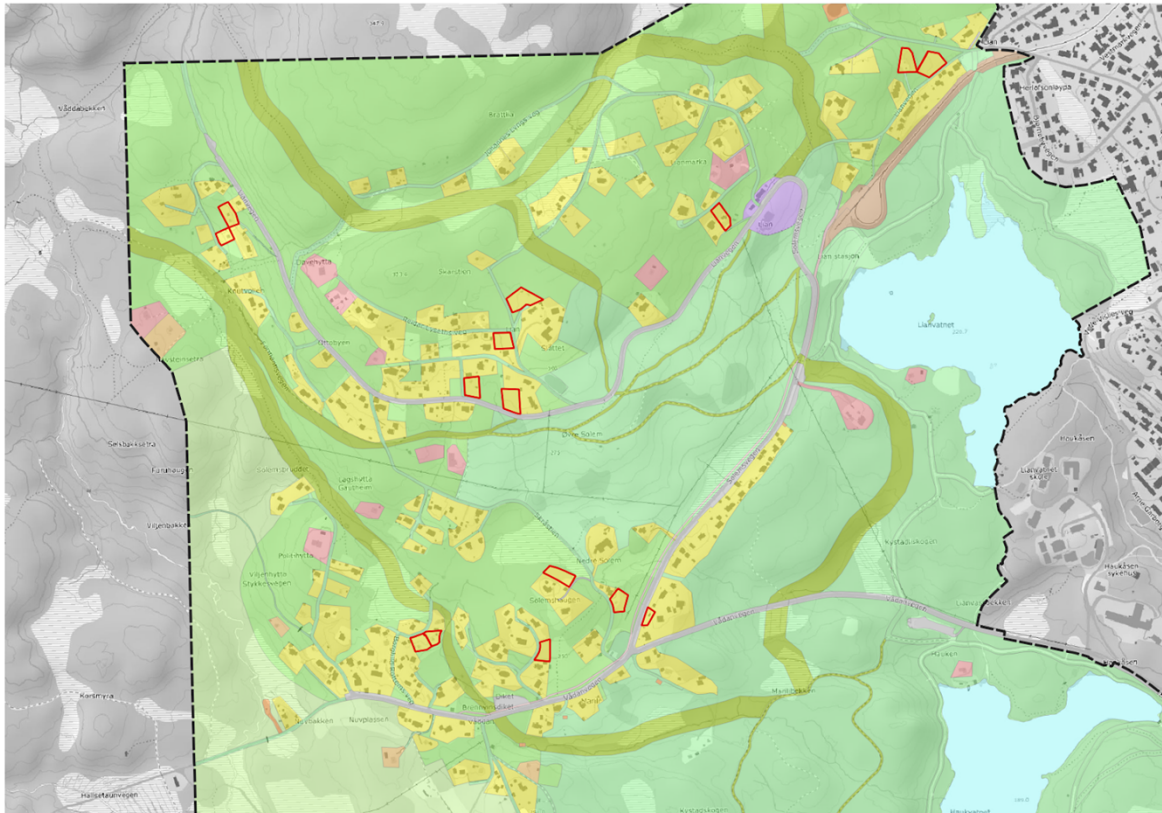
### **Hovedgrepet**

Hovedgrepet i planen er at det fortsatt "settes strek" for ny bebyggelse i området generelt sett. Dette er begrunnet i kommunens arealpolitikk.

Unntaket er de eiendommene som vurderes på nytt etter en politisk beslutning. Hvilke i denne gruppa på 35 som skal reguleres til bebyggelse, beror på en totalvurdering og avveining av ulike hensyn.

Hovedgrepet medfører at eiendommer som aldri har vært bebygde, eller ikke har vært bebygde eller i aktiv bruk på lang tid (før 1985), ikke vurderes nærmere. Disse eiendommene reguleres ikke til bebyggelse på et prinsipielt grunnlag, på linje med andre fradelte eiendommer i markaområdene forøvrig. På Lian gjelder dette 40 eiendommer, hvor mange aldri vært bebygde. De er listet opp i vedlegg nederst i planbeskrivelse del 1.

Dersom politisk nivå ønsker å vurdere eiendommer i denne gruppa, må planen sendes tilbake og omarbeides. Det må da legges andre prinsipper til grunn for planarbeidet. Dette vil rokke ved planforslagets grunnleggende oppbygning, begrunnelser og prinsipper. Det vil kunne få konsekvenser for likebehandling og formålet med planen. Det vil videre kunne få konsekvenser for krav til infrastruktur og planleggingsmessige forhold som ikke er utredet.



*Kartet viser en forenklet variant av det nye plankartet. De 15 foreslåtte nye boligeiendommene er vist med rød linje.*

### **Virksomheter av planforslaget**

Planforslaget inneholder relativt sett ikke store endringer sammenlignet med tidligere reguleringsplan. Dette begrenser også konsekvensene av planforslaget.

### Friluftsliv

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

### Nullvekstmålet

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

### Natur og klima

De nye regulerte boligeiendommene vil føre til tap av skog og naturlig vegetasjon i noen grad. Dette vil også kunne forekomme ved tilpasning av skiløypetraseer regulert i planen.

### Landbruk

Endringene i planen vil ikke medføre vesentlige endringer for landbruket.

### Kulturminner

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

Solemsvegen 1, 109/44

Lianvegen 168, 437/9

Borghild Rottens veg 11, 108/33

Borghild Rottens veg 13, 108/28

### Risiko og sårbarhet

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

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

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

Offentlig friområde som ikke er eiet av kommunen, og som kan gi innløsningsrett: 24 655 m<sup>2</sup>.

Totalt offentlig friområde: 1 214 212 m<sup>2</sup>.

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

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Trondheim, 09.03.2023

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Olav Nikolai Kvarme  
byplanlegger

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Reguleringsplankart 1 av 2

Reguleringsplankart 2 av 2

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse del 1 – Generell planbeskrivelse

Planbeskrivelse del 2 med konsekvensutredning

ROS-analyse

Innkome innspill til planarbeidet med kommentar