



Notat

Vår ref.
2023/7815

Vår dato
18.10.2023

Til: Bystyret

Fra: Byutviklingsdirektøren

Sak 175/23 Detaljregulering av Lian og Kystadmarka, r20200039, Endringsforslag fra representanten Bragstad (H)

Bystyrets møte 19.10.2023

Sammendrag

Kommunedirektøren har mottatt en henvendelse fra representanten Trygve Bragstad (H) med et vedtaksforslag som innebærer endringer i deler av reguleringsplanen. På denne bakgrunn har kommunedirektøren utarbeidet revidert plankart og bestemmelser i samsvar med Bragstads forslag. Reviderte kart og bestemmelser er vedlagt og datert 17.10.2023.

Kommunedirektøren vil her gjennomgå forslaget og endringene som følger i kart og bestemmelser, og knytte noen kommentarer til forslaget og saken som den står.

Forslaget fra representanten Bragstad (H):

I likhet med kommunedirektørens forslag tas det utgangspunkt i de eiendommene som er vurdert på nytt, fordi de har vært bebygd etter 1985 (jf. saksfremlegg og planbeskrivelse).

Forslaget støtter at de 15 nye boligeiendommene i kommunedirektørens forslag, reguleres til boligformål. Det foreslås videre at ytterligere 7 eiendommer til reguleres til bolig, og ytterligere 6 til hytte. En kort gjennomgang av disse ligger i tabell nederst i notatet.

Disse eiendommene har vært vurdert i planarbeidet med sikte på om bebyggelse var aktuelt, med hensyn til virkninger, fordeler og ulemper m.v. Under offentlig ettersyn var de ikke vist som bolig eller hytte, men til ulike "grønne" formål. Derfor har ikke berørte interesser nødvendigvis uttalt seg til et forslag om bebyggelse på disse eiendommene. Noen av endringene berører klart ulike interesser, både naboer med ulikt syn på arealdisponering, samt viktige tur- og skiløypeinteresser for å nevne noe.

Det at endringene ikke har vært på høring som byggeformål på plankartet *kan* medføre saksbehandlingsfeil. Ved en eventuelt klagebehandling *kan* det hende at klagen på en eller flere av

eiendommene her vil føre fram. Kan hende vil statsforvalteren da oppheve hele, eller deler av, planen.

Dersom bystyret ønsker å ta inn mange endringer, men minske risikoen for opphevelse av hele/ deler av planen, anbefaler kommunedirektøren å sende saken tilbake for bearbeiding og høring.

Om vektlegging av ulike hensyn

Et sentralt tema i sakskomplekset har vært spørsmål rundt hensyn som vektlegges i vurderingen av den enkelte eiendom og området generelt. For eiendommer som har vært bebygd etter 1985 og som er vurdert på nytt, skal de nye vurderingene gjøres på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og etter kommunens (bystyrets) skjønn. Dette gjelder her på samme måte som i alle reguleringsplaner.

Å skulle behandle like tilfeller mest mulig likt vil være et aktuelt hensyn. Samtidig er det slik at det er stor variasjon mellom eiendommens beliggenhet og natur- og friluftsverdiene der de ligger. Derfor er det også helt greit om bystyret som planmyndighet kommer til ulikt resultat på ulike eiendommer. Kommunedirektøren understreker at det viktigste er en individuell og konkret vurdering, basert på planfaglige hensyn. I gjeldende KPA er hele planområdet vist som *bestemmelsesområde marka*. Det er grunn til å være oppmerksom på dette slik at grep basert på likebehandling eller presedens ikke skjer isolert, men i en avveining mellom de interesser som gjør seg gjeldende på ulike arealer. Det er bystyret som må falle ned på den endelige arealbruken og balansen mellom ulike hensyn.

Erverv eller erstatninger

Kommunedirektøren understreker at det bare er arealbruken som kan fastsettes i en reguleringsplan med kart og bestemmelser. Gjennomføring av planen, inkludert eventuelle erverv eller erstatninger, er separate prosesser som kommer etterpå. Dersom bystyret har særskilte synspunkter på dette temaet anbefaler kommunedirektøren at det bestilles en egen sak om dette.

Andre forhold - innsigelser

Da saken ble oversendt politisk behandling var det en innsigelse fra fylkeskommunen om båndleggingssoner for nye, kartlagte kulturminner i marka. Disse var allerede tatt inn i plankartet slik fylkeskommunen ønsket, men innsigelsen var ikke trukket på det tidspunktet. Fylkeskommunen har etterpå fått sett på saken og trukket innsigelsen. Det er ingen innsigelser til kommunedirektørens forslag.

Forslaget fra Trygve Bragstad (H) - endringer i enkeltvisse eiendommer i kart og bestemmelser

Gnr/bnr	Adresse	Endret til	Endringer fra kommunedirektørens forslag
109/33 og 109/50			Uendret som fritidsbebyggelse. Ikke foreslått endret av Bragstad, men kommunedirektøren har gitt dem et eget feltnavn, FB_1, for å kunne skille fra andre fritidsboliger i bestemmelser.
437/41, 45 og 4	Johannes Lyngs veg 39, 41 og 43	Fritidsbolig, 3 stk.	Endret fra friluftsføremål til fritidsbolig på deler av tomtene, slik at de bebygde områdene omfattes, mens mye av den eksponerte skråningen ikke omfattes. Feltene har fått et eget feltnavn, FB_2. Feltet er omfattet av samme bestemmelse som var fra før om fritidsboliger, med maks størrelse 35 m ² .
110/19	Lianhaugen 32	Fritidsbolig med bevaring	Endret fra friluftsføremål til fritidsbolig med bevaring av bebyggelse (juridisk linje og hensynssone H570). Byggeformålet er lagt rundt eksisterende hytte og et par meter ut til hver side. Har fått et eget feltnavn, FB_3, med bestemmelse om bevaring.
437/17	Lianvegen 188	Bolig	Hele eiendommen endret til bolig. Adkomst til eiendommen er lagt som en forlengelse av regulert turveg, i stripen mellom andre boligeiendommer.
104/221	Vådanvegen	Fritidsbolig	Hele eiendommen er endret til fritidsbolig.
104/113	Vådanvegen 108	Bolig	Begge eiendommene er endret til boligformål på hele eiendommen. Det er også regulert fram veg. Den følger eksisterende trase, men blir regulert for første gang. Den krysser skiløype.
104/150	Vådanvegen 110	Bolig	
108/34	Borghild Rottems veg 19	Fritidsbolig med bevaring	Endret fra friluftsføremål til fritidsbolig med bevaring av bebyggelse (juridisk linje og hensynssone H570). Byggeformålet er lagt rundt eksisterende hytte og et par meter ut til hver side. Har fått feltnavn, FB_3, med bestemmelse om bevaring.
108/99	Styksesvegen 6	Bolig	Begge eiendommene er endret til boligformål på hele eiendommen. Det er også regulert fram adkomstveg i kartet.
108/85	Styksesvegen 8	Bolig	
108/3	Vådanvegen 124	Bolig	Den halvdelen av eiendommen som tidligere var fritidsbolig, er endret til bolig. Vegen fram til eiendommen er gjort akkurat bred nok i plankart og

			avgrensningen er endret mellom turveg 1 og 2 slik at det er tillatt å kjøre frem til eiendommen.
108/8	Vådanvegen 144C	Bolig	Den delen av eiendommen som tidligere var fritidsbolig, er endret til bolig. Boligformålet er i samsvar med tidligere plan fra 2008. Her er vegen fram ikke endret fra kommunedirektørens forslag, den på plankartet følger eksisterende veg. Denne vegen er imidlertid ikke bred nok for bolig pga. brannbiladkomst. Det er en nabotvist om vegen, og en utvidelse av vegen burde ideelt sett vært avklart i reguleringsplanen. Slik det står nå må det eventuelt søkes om dispensasjon for en bredere veg ved etablering av bolig.

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Elektronisk godkjent uten underskrift

Vedlegg:

Planbestemmelser datert 17.10.2023

Plankart del 1 datert 17.10.2023

Plankart del 2 datert 17.10.2023