



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

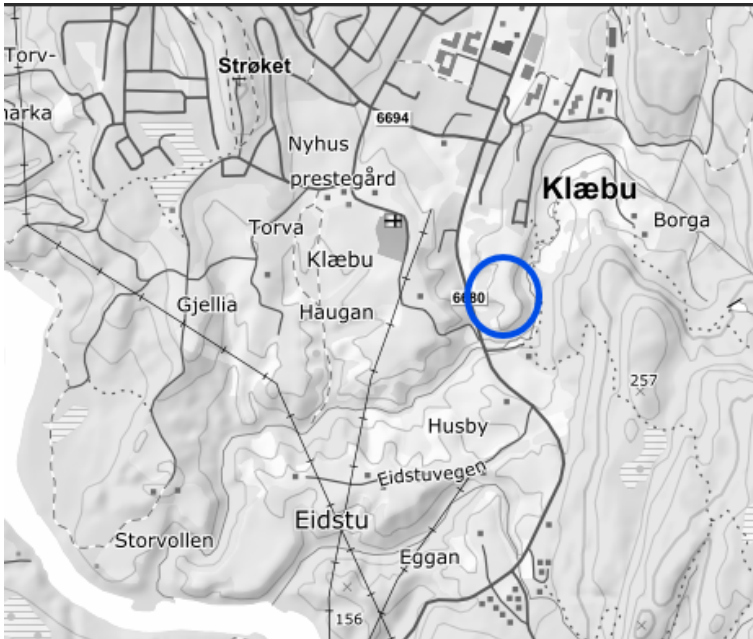
Vår ref.
2025/37464
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
04.06.2026

Detaljregulering for Skarpsnovegen gnr/bnr 523/2, tilbakemelding etter oppstartsmøtet.

Anbefaling om oppstart av offentlig reguleringsplanarbeid



Kartutsnitt som viser tiltakets plassering i Klæbu

Adresse	Skarpsnovegen	523/2 m fl
Planens navn/planident	Skarpsnovegen, gnr/bnr 523/2 m fl	r20260011
Mottatt planinitiativ	20.03.2026	
Oppstartsmøte	05.05.2026	

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Trondheim eiendom v/ Even Læggran	Trondheim kommune	even.lagran@trondheim.kommune.no
Plankonsulent	Thea Chiodera Molnar	Link Arkitektur AS	tcm@linkarkitektur
Saksbehandler	Inger Anne Ryen	Trondheim kommune, Byplankontoret	inger.anne.ryen@trondheim.kommune.no
Partner	Karoline Marken Smenes	Trondheim kommune, Byplankontoret	karoline.marken.smenes@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Hensikten med planarbeidet er å etablere et bofellesskap for personer med funksjonsnedsettelse i aldersgruppen 18 år og eldre. Totalt elleve boenheter. Sju boenheter fordeles på

fire “småhus” og fire boenheter skal være frittliggende “minihus”. Maksimum BRA er 2100 m². Utearealer og fellesrom skal tilrettelegges for aktivitet for beboerne.



Illustrasjonen til venstre viser plasseringen av planlagt bebyggelse med internveger og grøntareal.



Illustrasjonen viser tiltakets plassering på platået. Seminarplassen lengst nord, høyre bildekant.

Er planinitiativet i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA). Det vil være avvik på parkeringsplasser for bil og sykkel når det gjelder KPA, men ettersom funksjonen i planforslaget tilsvarer omsorgsboliger, legger vi "Reguleringsplaner med helse og velferdssenter - veileder" til grunn, se nedenfor.

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Formålet settes til offentlig tjenesteyting.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Råd for videre planarbeid

Dette er et prosjekt med høy samfunnsnytte. Byplankontoret mener at lokaliseringen er riktig, og at grepet er godt.

Planområdet må utvides slik at hele Skarpsnovegen inngår, samt arealet som er foreslått som parkeringsplasser ved fylkesvegen med tilhørende gangveg opp.

Det ble enighet i oppstartsmøtet om at forslagsstiller skal gjøre en vurdering på hvilke gangatkomster som er hensiktsmessige og at vi tar et eget arbeidsmøte på dette i prosessen før innsending til komplett forslag. Aktuelle atkomster er gjennom Seminarplassen (som i eksisterende reguleringsplan), langs Skarpsnovegen og opp fra fylkesvegen. Det er ikke plass til

fortau langs Skarpsnovegen forbi Seminarplassen, men da tiltaket ligger innerst i en blindvei vil det være begrenset med biltrafikk inn til bebyggelsen slik at sambruk av arealet kan vurderes som en mulighet. Det må tas høyde for eventuell ny bebyggelse på arealet mellom Seminarplassen og Skarpsnovegen i vurderingene, og om denne eventuelt kan skape trafikk som ikke gjør atkomsten trafikksikker.

Dersom det skal etableres parkeringsareal og gangveg fra fylkesvegen, må gangvegen sikres for helårs drift. Forslagsstiller informerte i møtet at de skal undersøke mer om bruk og rettigheter ved det eksisterende parkeringsarealet, og om det er mulig å benytte denne plassen også for dette planforslaget. Arealet ovenfor eksisterende parkeringsplass, som de har foreslått å opparbeide, var parkeringsplass for den tidligere dyrehagen. Forslagsstiller sier det er et ønske fra "Seminarplassens venner" at parkeringen opparbeides og etableres her. Den bratte skråningen gjør at gangvegen opp til bebyggelsen ikke kan utformes universelt.

Det er positivt at det tenkes på vegetasjonsskjermer. I plankart og bestemmelser bør man sikre bevaring og nyplanting av så mye stedegen vegetasjon som mulig, særlig store trær. Dette kan inngå i de naturbaserte løsningene for overvannshåndtering, regnskap for blågrønnfaktor og telle positivt inn i klimanormen. De blågrønne løsningene kan også bidra positivt til tema som geoteknikk, naturmangfold, landskapstilpasning og varmeøyeffekt. For å ivareta både trærnes gjennomførbarhet opp mot geotekniske tiltak og nødvendig driftsavstand til VA-anlegg, må trær samordnes med andre terrengtiltak og underjordisk infrastruktur tidlig i planprosessen.

Under oppstartsmøtet informerte plankonsulentene at forslagsstiller ønsker å utarbeide en miljøoppfølgingsplan (MOP). Utkastet av planen ble oversendt Byplankontoret etter møtet. Da planen ikke var en del planinitiativet har ikke kommunens andre enheter fått satt seg inn i planen. Rapporten vil følge reguleringsplanen til komplett og vi avventer en gjennomgang av den til dette stadiet i prosessen. Vi vil imidlertid peke på at for å sette klimaambisjoner og klimagassberegninger må veilederen til kommunen følges, jf. merknad fra samråd under. Klimagassberegningene bør fortrinnsvis inngå i et eget dokument.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet og har fått tilbakemeldinger derfra. Under følger Byplankontorets kommentarer til noen av merknadene, øvrige merknader ligger i vedlagte skjema.

Grønnstruktur og turveg: Det bør etableres et samarbeid med Kommunalteknikk (byrom og grønnstruktur) om utearealene for å sikre en helhetlig løsning for grøntarealene/uteområdene på platået (Seminarplassen og planområdet). Det må vurderes om deres innspill angående en helhetsplan kan være en mulighet for å sikre at framtidige beboere innenfor planområdet får den skjermingen de trenger, også jf. innspill om turveg gjennom området. Det bør vurderes om turvegen som er foreslått kan sikres gjennom planområdet som gangveg dersom den ikke kommer i konflikt med skjermingen av beboerne. Det er viktig at uteoppholdsarealene ikke kommer i konflikt med motorisert ferdsel. For eksempel bør det tas en vurdering av ganglinjene

til “trimplassen”.

Vegareal: Kommunalteknikk veg viser til at den eksisterende reguleringsplanen ligger helt i kant med vegformålet. Når det skal bygges veg vil det være behov for en graveskråning som går utenfor selve vegformålet for å få plass overbygging. Det er viktig at det settes av bredt nok areal, som også sikrer tilgang til et midlertidig anleggsareal ved bygging.

Parkering: Mobilitet og samferdsel (MoS) har spilt inn at sykkelparkering bør følge kravet til KPA. Parkeringskravet for sykkel i KPA innebærer 3 plasser per boenhet. Byplankontoret mener dette vil gi et uforholdsmessig stort antall plasser, og en større andel tette flater enn nødvendig. Planinitiativet foreslår tre sykkelplasser totalt for beboerne. Vi vurderer, ut fra veilederen for regulering av helse- og velferdssenter, at antallet bilparkering for ansatte og besøkende er ivaretatt, men når det gjelder sykkelparkering anbefaler vi at antallet plasser økes.

Veilederen stiller ingen krav til sykler for beboere. Byplankontoret ser at det kan være begrensninger for hvor bevegelsesføre beboerne er, men anbefaler at det avsettes én sykkelplass til hver beboer, slik at det er muligheter for at alle kan drive med denne aktiviteten.

Klimaambisjoner og klimagassberegninger: Klima- og miljøenheten ved klima og samfunn, viser til at det skal settes en klimaambisjon for planområdet, jf KPA § 15 og klimaveilederen. Dette var ikke utarbeidet til oppstartsmøtet, men det ble avtalt i møtet at forslagsstiller oversender ambisjonen til byplankontoret for en gjennomgang etter oppstartsmøtet.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Medvirkning

Det skal gjennomføres møter med naboer i løpet av planprosessen, jf. formøtet.

Byplankontoret deltar gjerne i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Avtale om foreløpig framdrift

Arbeidsmøter - det skal holdes møte mellom forslagstiller og byplankontoret om gangatkomstene til planområdet, før komplett planforslag foreligger.

- Møte med naboer eller andre – uke 24.
- Sendte utkast til kart- og bestemmelser 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte, uke 36/37.
- Kart- og bestemmelsesmøte, gjennomgang før innsending av komplett planforslag, uke 38/39.
- Varsle saksbehandler senest tre uker før dere sender inn komplett planforslag.
- Komplett planforslag sendes inn, uke 45/46.

- Førstegangsbehandling (frist 12 uker), februar/mars 2027.
- Høring 6 uker (minimum), april/mai 2027.
- Forslagstiller følger med på postlista og svarer opp merknader fortløpende.
- Merknadsmøte mai/juni 2027.
- Andregangsbehandling august/september 2027.

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#) og med vedlagt liste med krav til komplett materiale.

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte følgende tema:

- Overvann/store nedbørmengder/overvannsflom
- Flom i små vassdrag (flomaktsomhet berører eiendom, men ikke byggetomten direkte)
- Erosjon (langs vassdrag)
- Skred i bratt terreng (jordskred/utglidning)
- Kvikkleireskred
- Skogbrann (brannvannsdekning, Brannvesenets innsatstid).
- Ulykker knyttet til anleggsgjennomføring/utbygging, pga. grunnforhold (kvikkleire).
- Forhold som påvirker hverandre og kan medføre økt risiko og sårbarhet i planområdet (styrtregn/store nedbørmengder, flom i vassdrag, erosjon pga. flom og avrenning, jordskred/kvikkleireskred pga. erosjon, jordskred/raske utglidninger pga. vannmettede løsmasser)

Etter innspill fra Klima- og miljøenheten klimatilpasning, skal også temaet “*urban varmeøyeffekt*” vurderes i ROS-analysen.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Behandlingsfrist

12-ukers fristen gjelder ikke for offentlige planer, men vi vil prioritere saken så langt vi kan når den sendes inn komplett.

Gebyr

Det er enighet om at behandlingskostnadene faktureres Eiendomsenheten, i henhold til avtale

om timeoppdrag.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg

- Planinitiativ
- Stedsanalyse
- Adresseliste for samrådsparter
- Utfylt liste med krav til komplett materiale
- Matrise fra internt samråd
- Detaljert innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi til:

Trondheim eiendom
Statsforvalteren i Trøndelag
Trøndelag fylkeskommune