

Planinitiativ

Oppdrag Skarpsnovegen BoA (bofelleskap)
Forslagstiller Trondheim eiendom, v/ Even Læggran

Opprettet LINK ARKITEKTUR AS
Fagkyndig Thea Chiodera Molnar



[Bilde tekst]

Figur 1 Illustrasjon. Planlagt bebyggelse med fire småhus rundt et tun, samt fire minihus fordelt i nord og syd innenfor planområdet.

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	3
2.	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	4
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
4.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	11
5.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	11
6.	Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser	12
7.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	16
7	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	23
8	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bla. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	24
9	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	25
10	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	26
11	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	26
12	Vedlegg	27

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å omregulere eiendommen gbnr. 523/2 mfl. innenfor den sydlige delen av Reguleringsplan Skarpsnovegen (datert 18.06.2001), fra boligbebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting, helse -/og omsorgsinstitusjon, omsorgsboliger, boliger med service, (kode 1168).

Planområdet består av eiendommen gbnr. 523/2 på ca. 50 585,6 daa, hvorav 16,3 daa er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. Foreslått atkomst til eiendommen vil være via en forlengelse av Skarpsnovegen innenfor gbnr. 521/6 og 521/433, og eventuelt for myke trafikanter via bla. gbnr. 521/307.

Beskrivelse av planforslaget:

Det er foreslått å etablere et bofelleskap for utviklingshemmede i aldersgruppen 18 år og oppover med totalt 11 boenheter, som skal tilrettelegges for heldøgns omsorgstilbud for beboere. 7 boenheter er foreslått fordelt på 4 «småhus» i en etasje, og 4 boenheter foreslått fordelt på 4 frittliggende «minihus» i en etasje. Foreslått utnyttelse maks tillatt BRA = 2 100m² BRA.

Småhusene er plassert sentralt på tomten rundt et tun, hvor 2 boenheter i hvert bygg er tilknyttet hverandre med et vaktrom for ansatte imellom. I tillegg til er det et fellesbygg for ansatte som er tilknyttet en boenhet med et vaktrom. Minihusene er plassert i nord og syd på tomten, og hvert bygg består av 1 boenhet med et vaktrom for ansatte.

For bofellesskapet stilles det store krav til skjerming av beboerne, robuste boenheter og sikkerhet for ansatte. Samtidig legges det vekt på å kunne tilby et godt og trygt bomiljø for beboere som har behov for tett oppfølging grunnet utfordrende atferd. Det er planlagt for 8-10 ansatte samtidig. Målgruppen for konseptet vil være nivå 6 (behov for heldøgns omsorg med skjerming, forsterket standard) og nivå 7 (behov for heldøgns omsorg med skjerming, ekstra forsterket standard) i boligmatrisen for BoA.

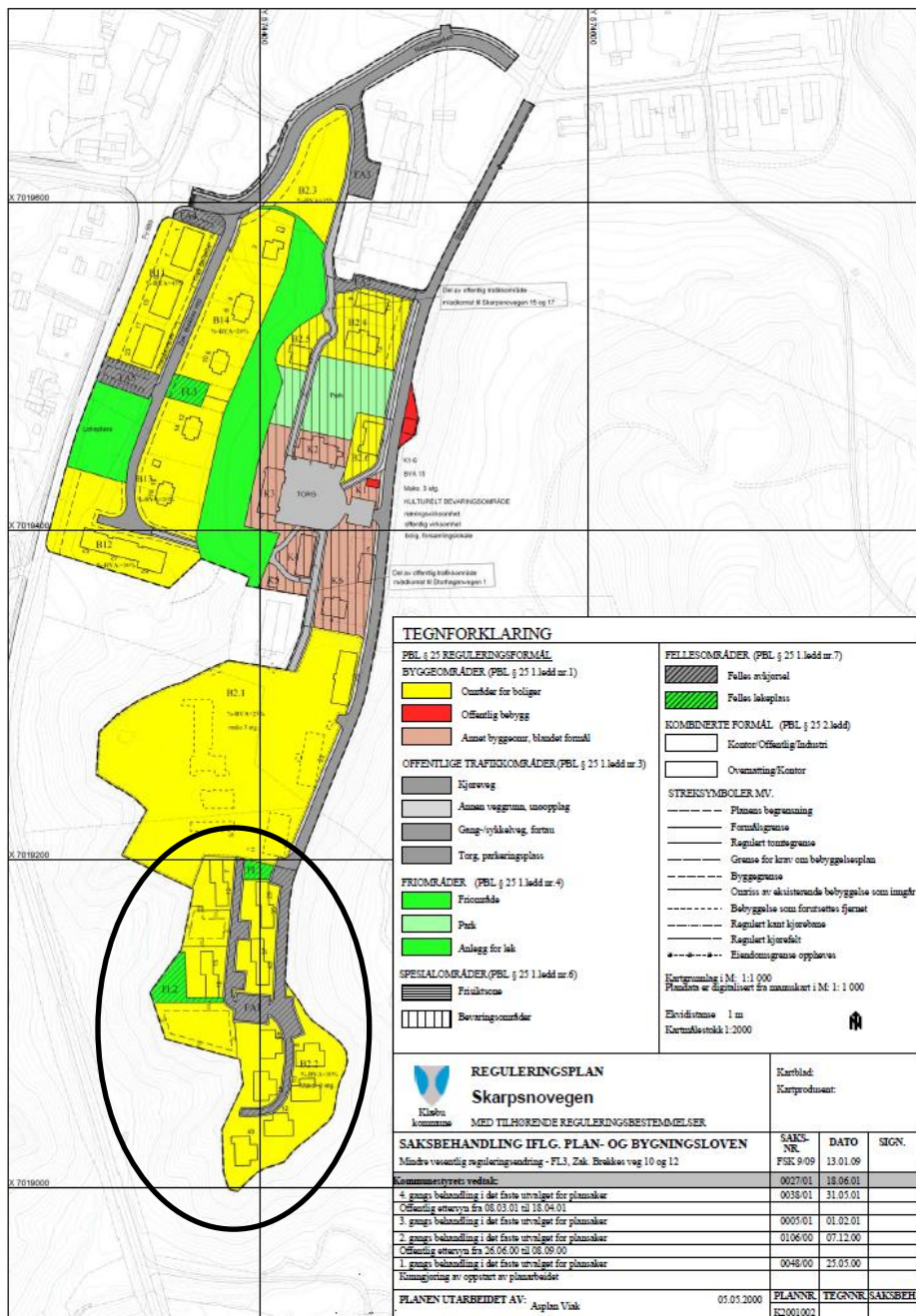
Utearealer på turet og div. fellesrom i felleshuset skal tilrettelegges for aktivitet for beboerne. Utearealer er foreslått tilrettelagt med avgrensninger i form av gjerder og hekk som skal tilrettelegges på en god måte for en trivelig og tilstrekkelig skjerming for beboere.

Det legges til rette for medvirkning med nabomøter i forbindelse med reguleringsplanen, og eventuelle medvirkningsløsninger via GIS, eller andre typer verktøy.

Formøte med byplankontoret i Trondheim kommune ble gjennomført i 10 desember 2025.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan Skarpsnovegen, datert 18.06.2001. Arealbruk i denne reguleringsplanen er i hovedsak boligformål, blandet formål med bevaringsområde, trafikkområder, div. grøntstruktur.



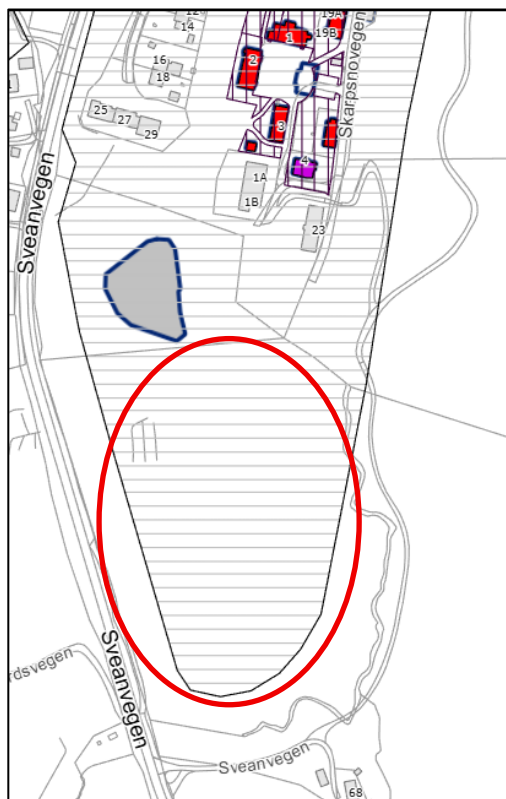
Figur 2 Gjeldende regulering datert 18.06.200.
Foreslått omregulering fra boligformål til tjenesteyting se sort ring

Historikk:

Klæbu er blant annet kjent for Klæbu seminar, som tidligere var et viktig pedagogisk sentrum for lærerutdanningen fra 1839 og frem til lærerutdanningen ble flyttet 1892. Institusjonsområdet ble deretter benyttet av Klæbu off. blindeskole fra 1893 til 1912. Fra 1917 til 1991 ble området benyttet av Klæbu pleiehjem - senere Hallsetheimen som var en sentralinstitusjon for utviklingshemmede. På Hallsetheimen bodde på det meste 450 pasienter/beboere. Hallsetheimen ble på grunn av HVPU – reformen lagt ned i 1991, med avviklingsdrift fram til 1996.



Figur 3 Foto, Klæbu pleiehjem – Seminarplassen –<https://klabuseminar.no/arrangement/>



På bakgrunn av nedleggelsen ble en stor del av nyere bebyggelse revet, men eldre bebyggelse i tilknytning til Klæbu seminar / seminarplassen er bevart og avsatt i Kommuneplanens arealdel til kulturminner med høy verdi.

Området er i Kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt med hensynssone; «Bevaring kulturmiljø 5.12 Hallsetheimen med seminarplassen», (horisontal skravor),

(Se Stedsanalyse Skarpsno A3-L FORSLAG 03.03.2026)

Figur 4 Utklipp, åpen kartside Trondheimskart. (planområdet se rød ring).

-Hensynssoner Bevaring kulturmiljø vises med stripete skravor.

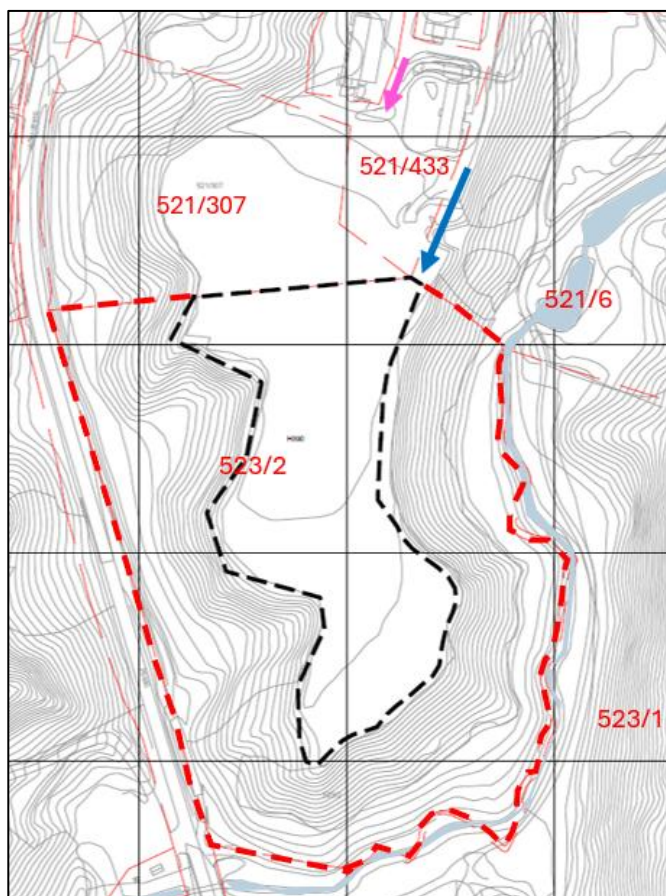
-Kulturminner/bygg vises med rød farge.

-Arkeologisk minne (som er fjernet) vises med blå stiplet linje og grå skravor.

Lokalitet:

Eiendommen gbnr. 523/2 består av et platå, som avgrenses av en skråningstopp i øst, syd og vest, (se sortstiplet linje), hvor terrenget synker bratt ned mot vassdrag Håggåbekken i øst og mot fylkesveien (6680) i vest, (se rødstiplet linje).

Planområdet vil omfatte hele eller deler av gbnr. 523/2. Planområdet vil i tillegg også omfatte areal til veiadkomst innenfor bla. 521/6, og 521/433 som eies av Trondheim kommune, og ev. areal innenfor 521/307 som eies av Allstad Grunneiendom as/ forvalter eldre prestegårdseiendommer.



Figur 5 Eiendom gbnr. 523/2 med rødstiplet linje.

Kjøreatkomst til planområdet vil være jf. gjeldende regulering via en forlengelse av Skarpsnovegen mot syd, (se blå pil). For gående og syklende tilsier gjeldende regulering at adkomst vil være via seminarplassen, (se rosa pil). Det må vurderes videre i planforslaget om atkomst for gående og syklende skal videreføres jf. gjeldende regulering fra seminarplassen, eller tilrettelegges og tilknyttes langs Skarpsnovegen.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelse og bomiljø:

Det er utarbeidet et konsept med et bofellesskap som består av totalt 11 boenheter fordelt på åtte større og mindre bygg i en etasje, som inkluderer et fellesbygg med kjeller for ansatte.

Målsettinger er at bofellesskapet skal tilby et godt og trygt bomiljø med aktiviteter tilpasset beboere som har behov for tett oppfølging grunnet utfordrende adferd. Det er behov for skjerming, men også at beboerne har mulighet for aktiviteter.

Småhusbebyggelse er plassert sentralt på tomten, og er planlagt slik at byggene omkranser et tun som skal tilrettelegges for opphold. Minihus er planlagt mot et felles aktivitetsområde i nord og i syd. Minihusene skal ha tilknytning til de øvrige boligene, men være minst mulig kontakt med resten av boligene samt at minihusene skal ligge skjermet fra hverandre.

(Se Vedlegg 2_Landskapsplan Feb. 2026) (Vedlegg 1A_Skarpsno-251211- Illustrasjon-plan-snitt-fasader)

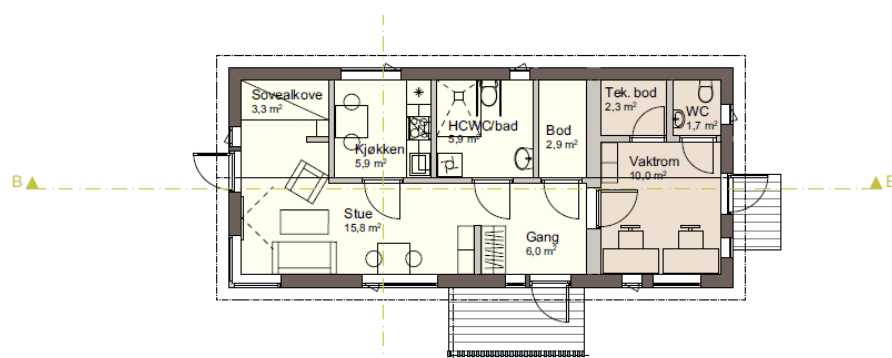


Figur 6 Landskapsplan. Planlagt bebyggelse for Skarpsno bofellesskap, med beplantede uteoppholdsområder, gangforbindelser, atkomstvei, snuplass og parkeringsplasser på terreng.

Bokvalitet:

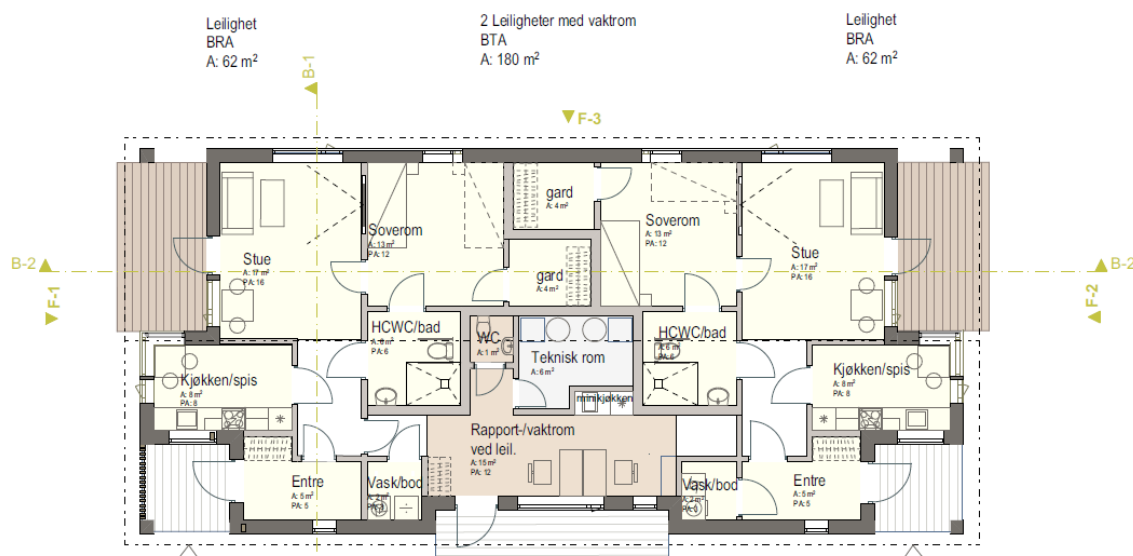
Bokvaliteten skal ta hensyn til at beboere har individuelle behov som f.eks. om hvordan man forholder seg til naboer. Dette er gjerne beboere som ikke vil ha fellesskap og aktiviteter sammen med naboene.

Minihusene skal ha tilknytning til de øvrige byggene, men være plassert slik at beboere kommer i minst mulig i kontakt med beboere i de andre byggene. Boenhetene har kjøkken som eget rom, stue med sovealkove, samt bad/HCW standard. Inngang for vaktrom og for beboer er skjermet fra hverandre.



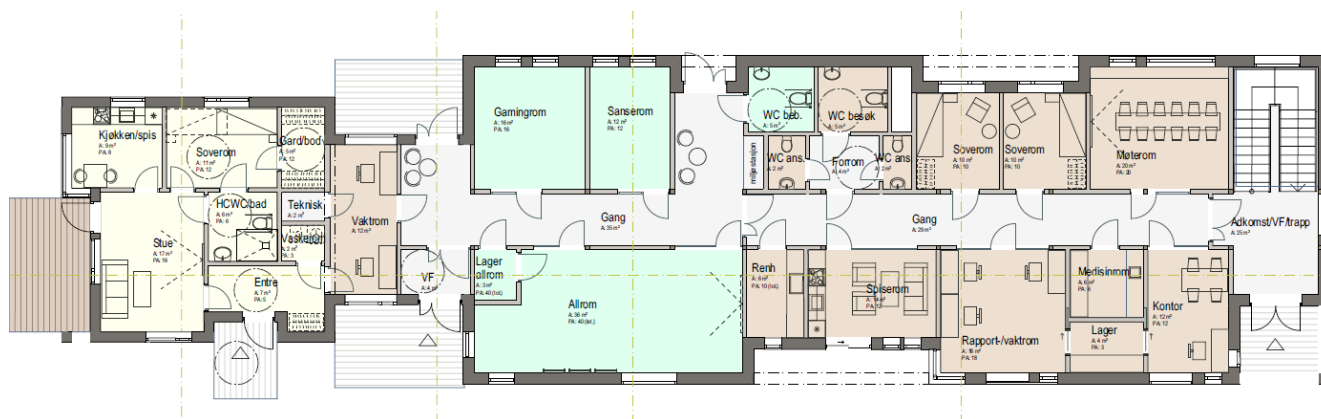
Figur 7 Konsept plan minihus med 1 boenhet og med vaktrom.

Småhus er foreslått med 2 boenheter og med et felles vaktrom imellom. Småhusene skal ha egen inngang/entre og som skal oppleves som skjermet fra de andre boenhetene. Boenhetene har kjøkken som eget rom, stue med eget skjermet uteareal og soverom som er tilknyttet stuen, samt bad/HCW standard. Inngang for vaktrom og for beboer er skjermet fra hverandre.



Figur 8 Konsept plan småhus med 2 boenheter og med vaktrom imellom.

Felleshuset/tjenestebygget består i hovedsak av div. oppholdsrom, kontor, medisinrom, soverom og lager for ansatte. Felleshuset er det eneste bygget som har kjeller. Til felleshuset er det også tilknyttet en boenhet med vaktrom.



Figur 9 Felleshus for ansatte, og 1 boenhet med vaktrom.

Teknologi /sikkerhet:

Det er lagt til rette for velferdsteknologi, samt mulighet for utprøving av ny teknologi. Velferdsteknologi skal bidra til å ivareta sikkerheten til både beboerne og ansatte. Ivaretagelse av sikkerheten for alle er viktig ved det nye bofellesskapet og som skal løses ved hjelp av bygningsmessige og tekniske løsninger, i tillegg til et godt relasjonelt arbeid og rutiner.

Gode og trygge arbeidsforhold skal tilrettelegges for ansatte, med bla. et pasientvarslingsanlegg med passiv varslings til målgruppen. Dette kan være digitalt tilsyn, sensorteknologi, toveis-kommunikasjon, fallsensorer mv. Kollegavarsling vil være et viktig element i disse boligene. Ansatte skal ha mulighet til å tilkalle hjelp (assistanse, akutt) fra kollegaer via systemet. Ny teknologi vil kreve endringer i arbeidsprosesser for ansatte i byggene.

Det planlegges for oversiktlige boenheter og fellesareal. God oversikt fra tjenestearealet til innganger er viktig, slik at det er enkelt for ansatte å se hvem som kommer og går til boenhetene. Det må vurderes behovet for rømningsveier i boenhetene, særlig på bad. Det vil bli tilrettelagt for kollegavarsling som viser hvor i bygget den ansatte befinner seg ved utløst alarm.

Med-lever-turnus vil bli tilrettelagt for ansatte, som innebærer at personalet sover og bor på arbeidsstedet, mens de er på jobb.

Totalt vil det omtrent være 50-60 ansatte tilknyttet bofellesskapet, og det vil være omtrent 10 ansatte til stede på dagtid. Til grunn vil det være turnus med 1-1 bemanning samt 1-2 i back up, og med noe lavere bemanning på natt. I tillegg vil det være 1 avdelingsleder og 1-2 studenter/læringer.

Parkering:

Beboer: Foreløpig 3 bilplasser m/ lademulighet (store biler), 3 store hjulsykkel (i avlåst rom)

Ansatte: Foreløpig 10 bilplasser m/ lademulighet, 6 sykkelplasser m/lademulighet, vaske/spyle mulighet, (i avlåst rom).

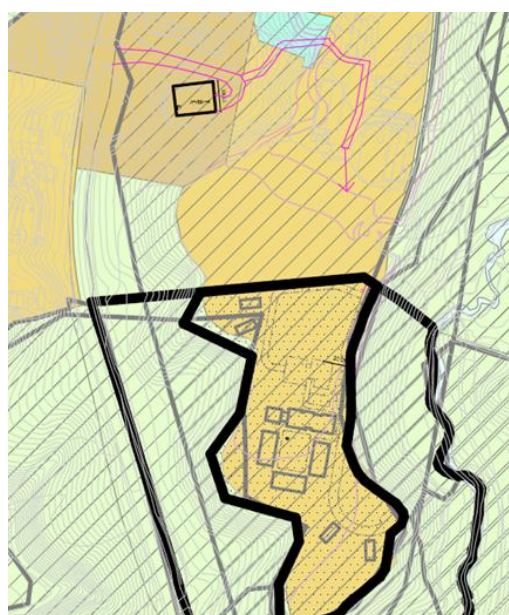
Besøkende: Foreløpig 3 bilplasser m/lademulighet, 6 sykkelplasser m/lademulighet.

For å redusere trafikken på Skarpsnovegen vurderes det å tilrettelegge for bilparkering innenfor gbnr. 521/307 med kjøreadkomst fra fv. 6680 (Sveanvegen), i tillegg er det planlagt gangpassasje/gangvei til bofellesskapet frem til gbnr. 523/2. På Skarpsnovegen er det i hovedsak foreslått varetransport, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy samt noen ordinære biler.



Figur 10 Gjeldende regulering Skarpsnovegen, med påtegning kjøreadkomst (rosa strek) og bil parkeringsplass (grå skravor), samt gangpassasje/gangvei frem til planområdet.

Figur 11 KPA med påtegning likelydende som fig. 10.



Parkering for bil og sykkel:

Parkeringsplassene for bil og sykkel er tilpasset bofellesskapet, og parkeringsplass er lokalisert sentralt på tomten med avkjøring fra atkomstveien, samt evt. tillegg for bilparkering innenfor gbnr. 521/307.

Utrykningskjøretøy, varelevering, drift og snøbrøyting:

Det skal tilrettelegges for mulighet til å kjøre frem til inngangene for utrykningskjøretøy, samt for drift og i forbindelse med snøbrøyting.

Brannoppstillingsplass:

Innenfor planområdet skal det avsettes brannoppstillingsplasser.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnytting, foreslått utnyttelse maks tillatt BRA = 2 100m² BRA.
Alle bygg er 1. etasje med saltak, og for felleshuset er det også kjeller.
(se Vedlegg 1B_Skarpsno BoA Arealer BRA 04.03.2026)

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Funksjonell kvalitet:

Planforslaget skal legge til rette for universell utforming for boligene, med ramper, brede gangveier og lett tilgjengelige oppholdsarealer. Det er ikke lagt til rette for universell utforming av arbeidsplassene på bakgrunn av pasientenes behov og adferd innenfor bofelleskapet.

Arealbruk:

Løsningen utnytter tomten effektivt og sikrer tilstrekkelig uteareal for både uteopphold og rekreasjon med egnet og stedstilpasset vegetasjon.

Trafikk og atkomst:

Det skal legges til rette for bilatkomst til planområdet via en forlengelse av Skarpsnovegen og løsninger må avklares videre i prosjektet. Det er også behov for å avklare atkomst for gående og syklende til planområdet.

Fleksibilitet:

Planforslaget skal sikre god funksjonell kvalitet ved å tilrettelegge for trygg og effektiv atkomst for bil og myke trafikanter med universell utforming og fleksible arealløsninger som kan tilpasses ved fremtidige behov.

Miljømessig kvalitet

Planen legger opp til god overvannshåndtering med 3-trinnstrategien: forsinke, fordøye og lede vann til trygge flomveier (eventuelt Håggåbekken) med erosjonssikring ned en av skråningssidene. Bærekraft og miljøtilpassing blir dermed ivaretatt ved mindre belastning på avløpssystemet, redusere flomfare og bedre vannkvaliteten i nærliggende vassdrag. Økt nedbør som følge av klimaendringer blir tilpasset ved å etterligne naturens vannkretsløp.

Områdestabilitet

Planområdet er i dag uten bebyggelse og området har gjennomgått tiltak i forbindelse med stabilisering. Til planforslaget skal det foreligge ny utredning for områdestabilitet, samt vurdering og eventuelle tiltak for flom og skredfare. I tillegg vil det være behov for å oppgradere eksisterende vei Skarpsnovegen fra gnr. 15 og nedover (gbnr. 521/433) på bakgrunn av dårlig bæreevne jf. Bæreevne måling.

Grøntområder og biologisk mangfold:

Planen etablerer nye grøntstrukturer for økt biologisk mangfold. Det skal tilrettelegges for uteoppholdsarealer med en høy andel vegetasjon som i tillegg skal fungere som skjerming.

Energi og klima:

Det er ikke planlagt passivhus eller BREEAM-krav, men det legges opp til lavenergi standard for bygg som er utformet slik at energibehovet til oppvarming og drift er lavere enn i vanlige bygg;

- god isolasjon i vegger, tak og gulv
- tette konstruksjoner som hindrer varmetap
- energieffektive vinduer og dører
- ventilasjon med varmegjenvinning

Støy, luft og vann:

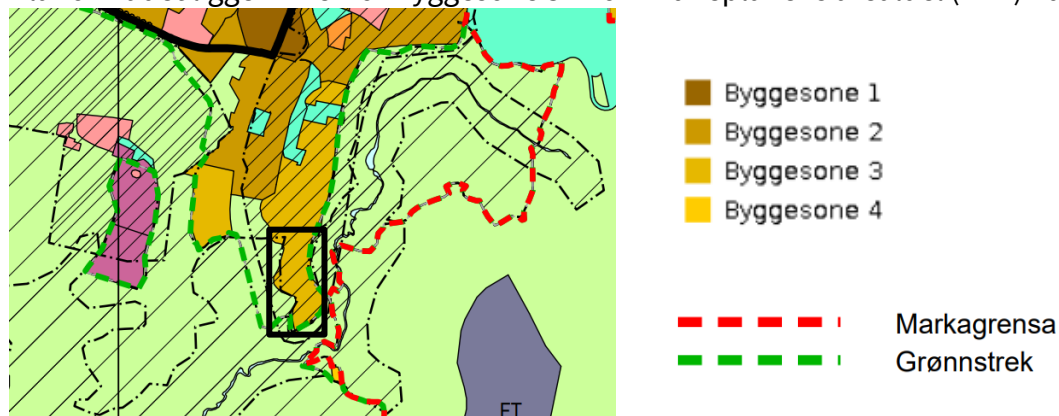
Støykartlegging viser at planområdet ikke er støyutsatt og innenfor planområdet skal det inkluderes løsninger for overvannshåndtering.

Kultur og landskap:

Planforslaget tar hensyn til stedets karakter, med bygg i skala og materialbruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse nært planområdet. Det er planlagt bebyggelse i 1. etasje og med kjeller for fellesbygget.

6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger innenfor Byggesone 3 i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034.



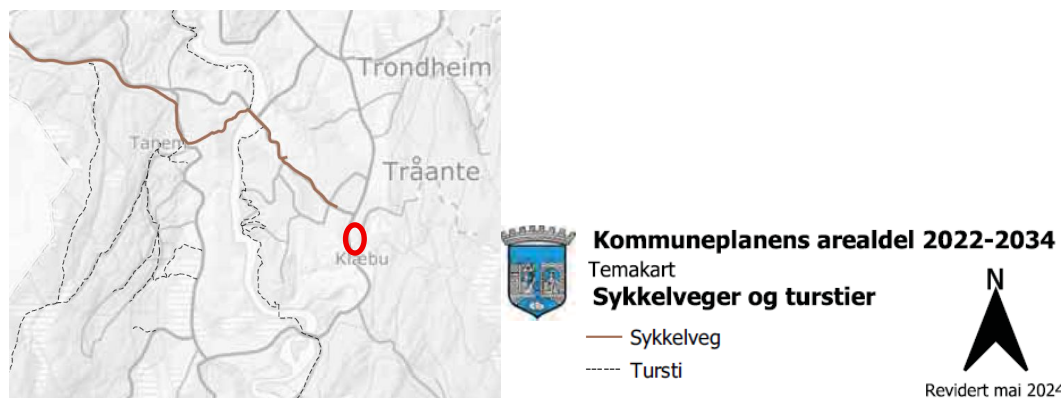
Figur 11 Utklipp fra KPA (2022- 2034) med tegnforklaring, planområdet se sort markering. Hensyn landbruk grønn strek. Markagrense rød strek.

Planområdet ligger tett på LNFR - områder og markagrensen i øst. I tillegg ligger vassdraget Håggåbekken nederst i dalen i øst. Det er foreslått at kantsoner som i dag er jf. KPA avsatt til grøntstruktur. LNFR - areal videreføres i planforslaget med bestemmelser i forbindelse med erosjonsløsninger.



Figur 12 Utklipp fra KPA (2022- 2034), og vedlegg 4 temakart, planområdet se sort markering. S3 = Lokale sentra, med robust befolkningsgrunnlag og sentral kollektivlinje

Foreslått bebyggelse med småhus med 1. etasje og saltak, er tilpasset nærområdets strøkskarakter, som i hovedsak består av småhusbebyggelse i 1. til 2. etasjer. Mot Klæbu sentrum er det flere bygg langs fv. 6680 som er i 1-4 etasjer. I Klæbu sentrum er det i tillegg til boliger også et kulturhus, barnehage, flere næringsbygg, legesenter og bank.



Figur 13 Utklipp fra temakart, sykkelveier og turstier, planområdet se rød ring.

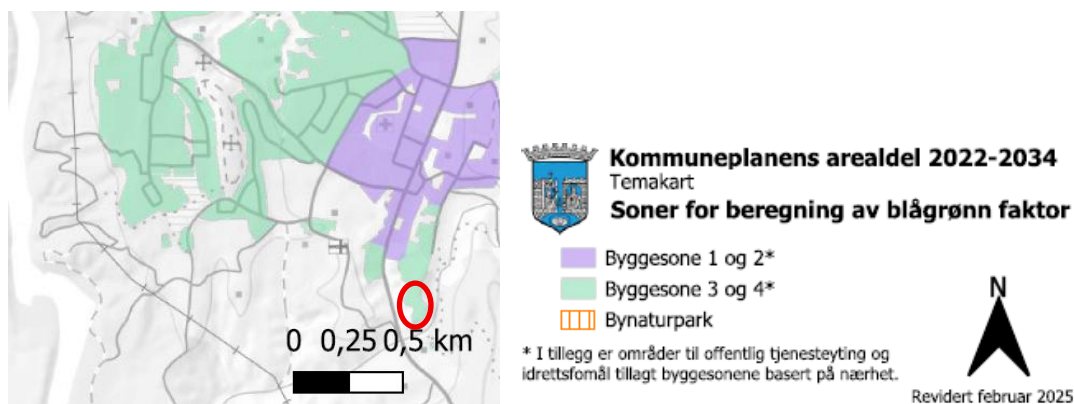
Det er ikke opparbeidet sammenhengende sykkelveg eller turstier innenfor planområdet, men sykkelveier ligger et lite stykke nord for planområdet.

Til planforslaget skal det ses på mulighet for å tilrettelegge for gang- og sykkelvei/ fortau som kan kobles på eksisterende trasé for myke trafikanter innenfor nærområdet.



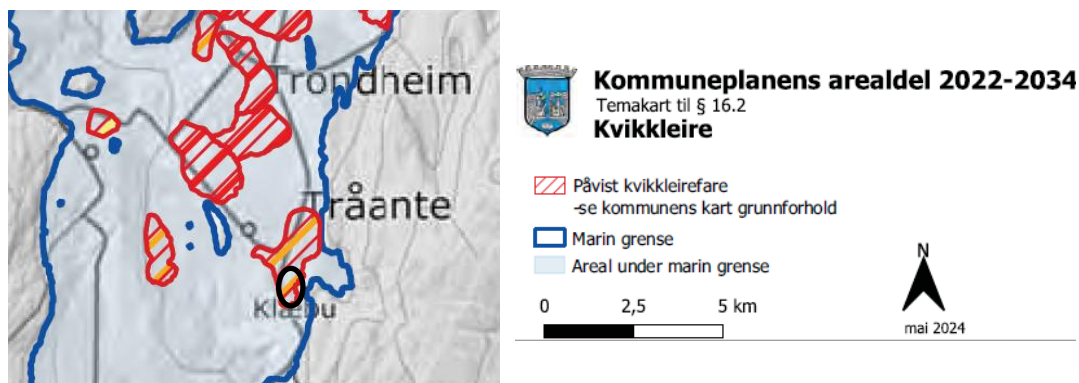
Figur 14 Utklipp fra temakart naturverdier, planområdet se rød ring.

Planområdet ligger innenfor hensynssone økologisk korridor, som består av et sammenhengende naturområde «naturens gangvei», som gjør det mulig for dyr og planter å bevege seg mellom ulike leveområder. Dette gir dyr mulighet til å finne mat, make og nye leveområder. I tillegg opprettholder en økologisk korridor biologisk mangfold. Til planforslaget legges det opp til beplantning av uteoppholdsarealene med en høy andel vegetasjon og stedegne planter som vil motvirke fragmentering av natur og bevare økosystemer over tid. I tillegg til beplantning på bakkeplan vil for eksempel grønne tak være med å bidra til en sammenhengende økologisk korridor.



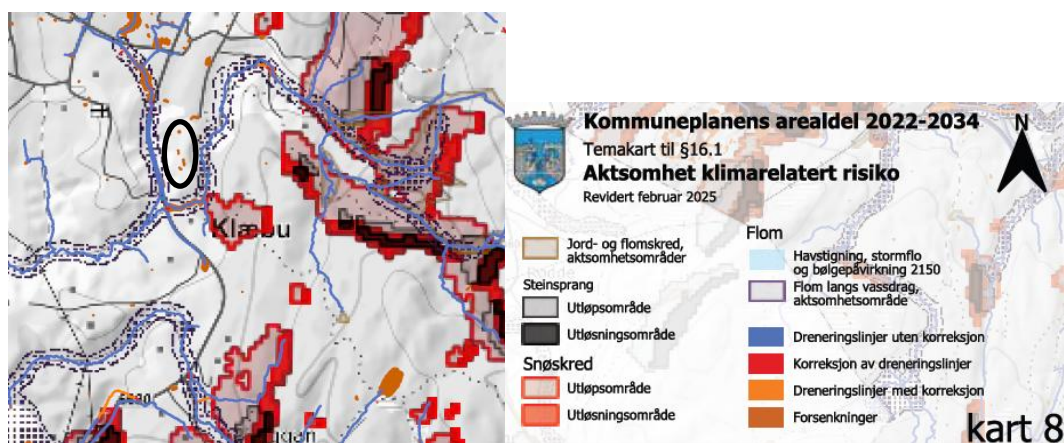
Figur 15 Utklipp fra temakart soner for beregning av blågrønn faktor, planområdet (se rød ring).

Planområdet ligger innenfor sone 3 og 4 beregning av blågrønn faktor, som skal beregnes ut i fra areal og kvalitet på blå og grønne elementer. I planforslagets beregning i forbindelse med grønne elementer skal det tas med trær, vegetasjon, grønne tak og naturmark. I beregning for blå elementer skal det bla. tas med regnbed fordrøyningssoner, permeable dekker, og åpne overvannsløsninger, og evt. avrenning til vassdrag/bekk. Det skal i tillegg utarbeides lokal overvannshåndtering, sikre grøntarealer for å fremme biologisk mangfold, og tilpasse bygg og uteområder for klimaendringer.



Figur 16 Utklipp fra temakart, påvist kvikkleire og marin grense, planområde sort ring.

Planområdet ligger under marin grense, innenfor et område med påvist kvikkleirefare, (kvikkleiersone 1102 Klæbu). Sikkerhet mot kvikkleireskred må derfor utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift og NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Det legges til grunn at vurderinger tar høyde for ev. risiko knyttet til flom (jf. flomaktsomhetsområder), erosjon, og jord- og flomskred. Aktuelle tiltak for ivaretagelse av sikkerhet mot skred mm må avklares og sikres i planen.



Figur 17 Utklipp fra temakart, aktsomhet klimarelatert risiko, planområdet (se sort ring)

Aktsomhetskart klimarelatert risiko jf. figur 17, tilsier at tomten på platået ikke er spesielt utsatt for klimarelatert risiko. Samtidig viser kartet aktsomhetsområde for flom langs vassdrag, samt dreneringslinjer vest, sør og øst for tomten. Syd for planområdet er det markert aktsomhetsområde for snøskred. Foreløpig forslag til bebyggelse ligger utenfor nevnte aktsomhetsområder.

For areal innenfor en elvekant med løsmasser der det pågår erosjon, vil sannsynligheten for at arealet skal undergraves økes med tiden. Byggverk må derfor legges i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eller skråningen sikres mot erosjon jf. TEK 17 § 7-2. For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Håggåbekken skal være erosjonssikret.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

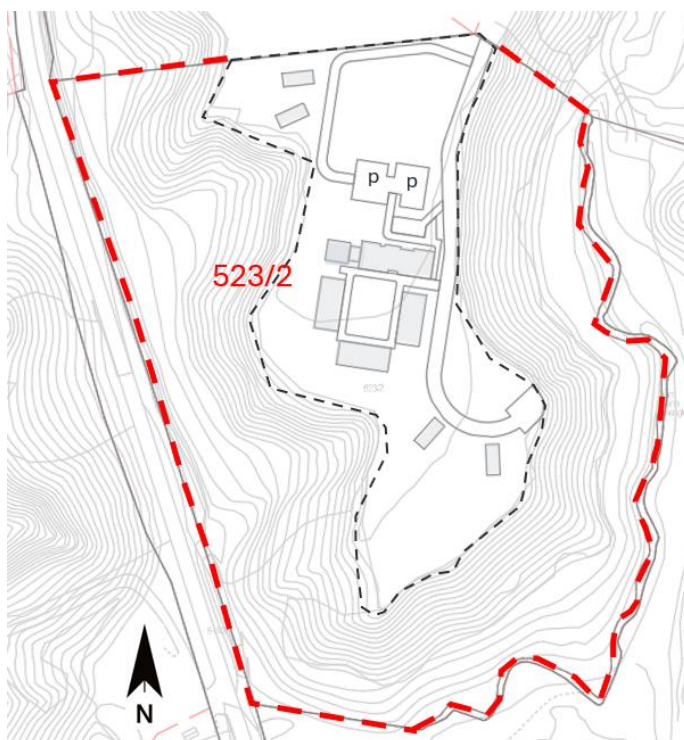
Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034, rettskraftig fra 27.03.2025. Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal.

Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

I KPA ligger planområdet ligger innenfor byggesone 3 (øvrige byggeområder), hensynssone bevaring kulturmiljø og sone med påvist kvikkleirefare.

Det er ingen pågående planarbeid i nærheten eller i direkte tilknytning til planområdet.

Planforslaget legger opp formål til offentlig eller privat tjenesteyting, helse -/og omsorgsinstitusjon, omsorgsboliger, boliger med service, for å etablere et bofellesskap for utviklingshemmede i aldergruppen 18 år og oppover med totalt 11 boenheter. I tillegg er det foreslått å videreføre formål LNFR, med eventuelle erosjon sikringer og tilrettelegge for atkomstvei for kjørende og myke trafikanter.



Figur 18 Kartutsnitt med eiendommen 523/2 med påtegning som viser forslag til planavgrensningen (rødstiplet linje) og område for bebyggelse (sortstiplet linje). Bygg vises med grå skravur.

Atkomstvei for bil og myke trafikanter vil være fra nord via en forlengelse av Skarpsnovegen.

I avsnittene under vises det til aktuelle punkter i KPA bestemmelser og retningslinjer for planforslaget. Øvrige KPA bestemmelser skal det redegjøres for i planbeskrivelsen.

7.1.1 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder 23.5.1 Utnyttelsesgrad.

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretagelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse. b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA. c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk. Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter».

Planforslaget er i tråd med KPA;

- Innenfor byggesone 3, tillates offentlig tjenesteyting. Foreslått arealbruk med offentlig tjenesteyting er i tråd jf. byggesone 3.
- Totalt BRA m² for bebyggelse inkl. boder og parkering på terreng for bil og sykkel; BRA m² = 2 100 m²
- Det legges til rette for småhusbebyggelse i 1. etasje som er tilpasset områdets strøkskarakter og eksisterende bebyggelse med bla. valg av kledning i tremateriale. Planforslaget skal hensynta vassdrag og kantsoner til vassdrag med å tilrettelegge for en god overvannshåndtering etter 3 trinns strategien forsink, fordrøy og lede til trygge vannveier samt mulighet for erosjons forebyggende tiltak i kantsoner mot vassdrag.
- Småhus er foreslått rundt et tun som samsvarer med eksisterende nabobebyggelse og antikvarisk bebyggelse innenfor Hensynssone 5.12 Kulturmiljø Hallsetheimen med Seminarplassen med. Uteoppholdsarealer skal beplantes med stedegne vekster og trær som vil gi et grønt preg i området.

- Atkomsten til planområdet er planlagt som en forlengelse av eksisterende vei med snuplass i enden.
- Byggegrenser skal vurderes videre i planforslaget i forbindelse med kantsoner og mulig erosjon.
- Det skal tilrettelegges for renovasjon jf. renovasjonsnorm med nedgravde bunntømte containere. Tiltaksbeskrivelse og annen dokumentasjon samt oppstillingsplass for renovasjonsbil skal utarbeides og følge planforslaget.

7.1.2 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«§ 14 Parkering»

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			Bil		
Forretning	Kontor	Privat tjenesteyting	Forretning	Kontor	Privat tjenesteyting
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten: - 5 prosent av alle bilparkeringsplassene - 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA. Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang. Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass. Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg. Ved

anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter. Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100. Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal*
- minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m*
- det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte*

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m² pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme».

Planforslaget er delvis i tråd med KPA;

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning:

- Parkeringsdekningen for bil i prosjektet med **16 bil p-plasser** er noe mer enn parkeringsnorm i kommuneplanens arealdel, og for sykkel med **15 sykkel p-plasser** er mindre. Det er fordi omsorgsboligene krever bemanning tilknyttet omsorgsboligene utover vanlige reisevirksomhet og jf. tilbud til offentlig transport. Parkeringsplassene for bil og sykkel er tilpasset bofelleskapet, og parkeringsanlegget er lokalisert sentralt på tomten og med avkjøring fra atkomstveien.
- Utregning jf. norm KPA pr. 100m². Prosjektet BRA 2 000 m² inkl. parkeringsareal og overbygget takutstikk.

$2000 \text{ m}^2 \times 0,5/100 = 10$ bil p-plasser
 $2000 \text{ m}^2 \times 3 /100 = 60$ sykkel p-plasser

7.1.3 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

*Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m² godt egnet uteoppholdsareal per barn.*

*Skole: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal».*

Planforslaget er i tråd med KPA;

- Det er lagt opp gode og egnede uteoppholdsarealer med min 25 m² pr. 100 m² bruksareal
 $25 \text{ m}^2 \times 2000 \text{ m}^2 /100 = 500 \text{ m}^2$

7.1.4 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål. Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke. I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet. For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet».

Planforslaget er i tråd med KPA;

- Innenfor LNFR skal det ikke oppføres bebyggelse, eller andre konstruksjoner og anlegg. Hensikten er å videreføre gjeldende arealformål LNFR og tilrettelegge for erosjonssikring i forbindelse med overvannshåndteringen innenfor planområdet.

7.1.5 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«§ 6 Byggegrenser

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

§ 6.4 Byggegrense markagrensa (Rød strek)

Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)

Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål».

Planforslaget er i tråd med KPA;

- Byggegrense mot vassdrag, byggegrense markagrensa (rød strek), byggegrense langsiktig jordvern (grønn strek), berøres ikke av planforslaget.

7.1.6 KPA bestemmelser og retningslinjer:

«§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

Hensyn kulturmiljø eksisterende 5.12 Hallsetheimen med seminarplassen:

Dette er et nasjonalt viktig kulturmiljø med en svært rik institusjonshistorie, fra opprettelsen av Klæbu seminar i 1839 til Hallsetheimen ble nedlagt i 1991. På Seminarplassen flyttet Klæbu seminar (lærerskole) inn i nybygde lokaler i 1843. Der holdt de til frem til skolen ble flyttet til Levanger i 1892. Den Nordenfjeldske Blindeskole (Klæbu blindeskole) holdt så til i lokalene i 19 år, til de flyttet inn i nybygde Dalen blindeskole i Trondheim i 1912. I 1917 ble Hallsetheimen (opprinnelig navn: Klæbu pleiehjem) etablert på Seminarplassen. Dette var et av landets første statlige institusjoner for utviklingshemmede. Området ble etter hvert utvidet langt utover den opprinnelige Seminarplassen. Hallsetheimens bygningsmasse omfattet på det meste mer enn 60 hus, alle innenfor hensynssonen. Strøkskarakteren er særlig knyttet til anleggets plassering på høyden, som er eksponert fra mange ståsteder, både nært og fjernt.

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø i Klæbu og Klett (hensynssone 5 og 9)

Bruken av områdene til jord- og skogbruk skal fremdeles fremstå som dominerende. De viktigste kulturmiljøene er knyttet til den gamle gårdsbebyggelsen, herunder det trønderske firkanttunet, samt noe industri og tettstedsbebyggelse. Den stedegne byggeskikken skal være retningsgivende for utforming, materialbruk og farger, og denne må derfor beskrives. Estetikk og kvalitet skal vektlegges, herunder kulturlandskapet.

Planforslaget er i tråd med KPA;

- Vedr. Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek, se over i pkt. 7.1.5, og fig 11. Planforslaget med planlagt bebyggelse berører ikke hensynssonen.
- Vedr. Hensyn friluftsliv (H530) – Marka- rød strek, se over i pkt. 7.1.5, og fig 11. Planforslaget med planlagt bebyggelse berører ikke hensynssonen.
- Vedr. Hensyn kulturmiljø eksisterende 5.12 Hallsetheimen med seminarplassen må det videre i planforslaget vurderes jf. gjeldende plan en videreføring av atkomstvei via Skarpsnovegen, og en videreføring av gang- og sykkelvei via seminarplassen.

7.2.1 Gjeldende reguleringsplan Skarpsnovegen datert 18.06.2001.

Det er foreslått å omregulere eiendommen gbnr. 523/2 mfl. innenfor den sydlige delen av Reguleringsplan Skarpsnovegen fra boligbebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting, helse - /og omsorgsinstitusjon, omsorgsboliger, boliger med service, (kode 1168).

- Planforslaget legger opp til et nytt formål med tjenesteyting, men viderefører tidligere bruk av området med et nytt bofelleskap for 11 boenheter med et fremtidsrettet konsept som tilpasset beboere som har behov for tett oppfølging grunnet utfordrerne adferd, og samtidig ivareta gode arbeidsforhold til ansatte.

- Foreslått bebyggelse er mindre boliger for et bofellesskap for utviklingshemmede og vil være innenfor tidligere bruk med institusjonshistorie. Utformingen av byggene er småhusbebyggelse i likhet med nabobebyggelsen for øvrig.
- Det er lagt vekt på at småhusene skal tilpasses og plasseres som den gamle gårdsbebyggelsen med trøndersk firkanttun.

7 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet gjelder omregulering fra boligformål til offentlig og privat tjenesteyting (helse- og omsorgsinstitusjon- bofellesskap). Planforslaget kan berøre vesentlige interesser knyttet til naboforhold og bomiljø, trafikk og trafikksikkerhet, samfunnssikkerhet og beredskap samt bruk og utforming av utearealer. Videre kan planen ha betydning for barn og unges interesser, teknisk infrastruktur og forholdet til overordnede planer. Disse temaene vil bli nærmere vurdert og utredet i det videre planarbeidet. (Se Stedsanalyse Skarpsno A3-L FORSLAG 03.03.2026)

Dette gjelder bla. for **nabo- og bomiljøinteresser**, ved at det innenfor planområdet blir endret bruk sammenlignet med boligformålet i gjeldende plan. Det kan bli økt aktivitet, besøk og drift over større deler av døgnet, støy, innsyn og endrede uteoppholdsforhold.

I forbindelse med **trafikk og tilgjengelighet** vil bofellesskapet generere trafikk fra ansatte, besøkende og vareleveranser, og det vil være behov for vurdering av parkerings- og av- og påstignings løsninger, samt sikkerhet for myke trafikanter.

Samfunnssikkerhet og beredskap må ivaretas. Planområdet må ha tilfredsstillende tilgjengelighet for nødetater, god brannsikkerhet og egnede evakueringsløsninger, og driftsspesifikke risikoforhold forbundet med institusjonsdrift vil bli vurdert.

Planen vurderes iht. **barn og unges interesser** for mulig påvirkning på nærliggende leke- og oppholdsarealer, samt trygg skole- og barnehagevei.

Teknisk infrastruktur og utearealer skal det i planforslaget legge opp til tilstrekkelig kapasitet for Vann, avløp, renovasjon, og tilpassing av uteopphold, samt hensyn til grøntstruktur og landskap.

Omreguleringen vurderes i forhold til **overordnede planer** med gjeldende kommuneplan og andre relevante statlige og regionale føringer.

ROS-analyse skal gjennomføres for å identifisere risiko og foreslå nødvendige tiltak. Gjennom planprosessen vil det bli gjort nærmere vurderinger og eventuelt foreslått tiltak for å redusere uønskede konsekvenser og ivareta de vesentlige interessene som berøres.

8 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bla. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planinitiativet vil hensynet til samfunnssikkerhet bli ivaretatt i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Det vil bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som del av planarbeidet, med mål om å identifisere uønskede hendelser og vurdere risiko og sårbarhet knyttet til planområdet og foreslått arealbruk. Planarbeidet skal bidra til å redusere risiko og sikre at utbyggingen ikke medfører økt sårbarhet for liv, helse, miljø eller materielle verdier, og at planområdet tilpasses et framtidig klima.

Det er utarbeidet en gjennomgang av sjekkliste for ROS – analyser som viser at følgende risiko- og sårbarhetsforhold er eller kan være aktuelle og bør vurderes nærmere, i seg selv eller som en del av sammenfallende hendelse:

- Overvann / store nedbørmengder / overvannsflom
- Flom i små vassdrag (flomaktomhet berører eiendom, men ikke byggetomten direkte)
- Erosjon (langs vassdrag)
- Skred i bratt terreng (jordskred / utglidning)
- Kvikkleireskred
- Ev. skogbrann (brannvannsdekning, Brannvesenets innsatstid.
- Ulykker knyttet til anleggsgjennomføring/utbygging, pga. grunnforholdene (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)

Foreløpig vurderes ikke ulykker i av/påkjørsler og ulykker med gående/syklende som aktuelle, men avventer ev. trafikkutredning.

Det er ønskelig med ROS-seminar med aktuelle fagområder fra kommunen, og der også aktuelle fagrådgivere i prosjektet, bør delta.

Foreløpig vurdering utredningsbehov/fagkompetanse:

- **Overvann** – fagkyndig utredning / kartlegging av fare eller skade fra overvann. Kompetansebehov: hydrologi/hydraulikk for kartlegging og overvannsberegninger, og samarbeid med LARK for konkrete overvannsløsninger
- Utredning/avklaring reell **flomfare** / flomsonekartlegging, inkl. utredning/avklaring om/hvordan flom vil påvirke erosjonsfare, samt hvordan et ev. dambrudd oppstrøms i Håggåbekken kan påvirke flomsituasjon i bekken. Flomberegning / hydrologiske og hydrauliske beregninger, ev. hydraulisk modellering dersom behov. Antatt kompetansebehov: hydraulikk/hydrologi (ev. meteorologi/naturgeografi, ev. noen med kompetanse på mindre dammer)

- Utredning **erosjonsfare** (inkl. påvirkning fra flom, og innvirkning på skredfare) – fagkyndig geoteknisk kompetanse
- Fagkyndig skredfareutredning (fare for jordskred) – antatt kompetansebehov: geologi/ingeniørgeologi/geoteknikk
- **Kvikkleireskred / områdestabilitet**: Detaljert geoteknisk utredning inkl. utredning av stabiliserende tiltak, herunder også tiltak under anleggsperioden. Nødvendig kompetanse: geoteknikk
- **Forhold som kan påvirke hverandre**: Behov for fagutredninger med tverrfaglige vurderinger.

(Se Stedsanalyse Skarpsno A3-L FORSLAG 03.03.2026)

9 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Ved varsling om planoppstart skal følgende offentlige organer og interesser varsles:

Statlige og regionale myndigheter med aktuelle tema.

- **Statsforvalter i Trøndelag** - *vedr. forurensing/vannmiljøkvalitet/klima miljø- og naturmangfold, friluftsliv, og landskapshensyn, helsemessige forhold herunder miljørettet helsevern, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, og risiko og sårbarhet, jord og skogbruk.*
- **Trøndelag fylkeskommune** – *vedr. kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn (også fredete anlegg og områder), friluftsliv, regionale planinteresser, planfaglig kvalitet, fylkesveger.*
- **Statens vegvesen** – *Trafikksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel, universell utforming, samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og klima og miljø (herunder (støy og støv). Skal ha oversendt alle saker som omhandler riks- eller europaveg, og deres sektor ansvar både på riksveger, fylkesveger kommunale veger og private veger.*
- **NVE** (Norges vassdrag – og energidirektorat) – *ved fare for flom, skred, erosjon osv.*

Kommunale instanser:

- **Byplankontoret**
- **Andre kommunale parter**: teknisk sektor, brann og redning, miljø, vann og avløp, utdanning og helse.
-

(Se Vedlegg 5_Adresseliste for plansaker)

10 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Medvirkning er et sentralt prinsipp i plan og bygningsloven som skal sikre at berørte parter får mulighet til å gi innspill underveis i planarbeidet. Formålet er å avklare behov, interesser og mulige konflikter tidlig slik at dette kan bidra til bedre løsninger av planforslaget.

Det skal gjennomføres en tidlig dialog med naboer, lokale organisasjoner, grunneiere og fagmyndigheter for å informere om planinitiativet samt kartlegge synspunkter for videre arbeid. Dialog og informasjonsmøter er en viktig del av planprosessen. Forslag til dato fastsettes etter innlevering av planinitiativet. Innspill og merknader som fremkommer i prosessen vil bli vurdert og lagt til grunn for det videre planarbeidet, som skal sikre at utviklingen skjer planlagt og i tråd med samfunnets interesser.

Varsling om oppstart med offentlig kunngjøring av planarbeid, vil gi muligheten til innspill/uttalelser til planforslaget for berørte grunneiere, festere, rettighetshavere, offentlige myndigheter, berørte organisasjoner/lag, og allmenheten for øvrig.

11 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Det er gjort en vurdering om planforslaget omfattes av § 6-8 i forskrift om konsekvensutredninger, og videre en skjønnsmessig vurdering av om tiltaket planen legger opp til vil ha vesentlige virkninger etter omfangskriteriene oppgitt i forskriftens §10.

Tiltaket vurderes å omfattes av §8 a) vedlegg II - 11 j). Videre vurderes tiltaket å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som følge av bestemmelse §10 h), risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom. Bakgrunnen er at tiltaket er planlagt i et kartlagt løseområde for kvikkleireskred.

Det vises til tidligere planprosess og anbefaling fra Byplankontoret om oppstart av Skarpsnovegen med referanse nr. 23/99-3 (24710/23) L12, avsnitt 7: «*Planprogram og konsekvensutredning. Reglene for planprogram og konsekvensutredning gjelder ikke*». Basert på dette er det grunnlag for å si at planen ikke er konsekvensutredningspliktig. Foreløpig vurdering er at aktuelle tema vil bli utarbeidet som en del av planarbeidet.

(se Vedlegg 4_Vurdering av KU)

12 Vedlegg

1. A_Skarpsno -251211 Illustrasjon -plan-snitt-fasade.
B_Skarpsno BoA - Arealer BRA 04.03.2026.
2. Landskapsplan, feb.2026.
3. Stedsanalyse. 03.03.2026
4. Vurdering av KU. 09.03.2026
5. Adresseliste for plansaker.