CK Nor Bygg AS
Skjellvikaveien 12 C
3237 Sandefjord

Sendes pr e-post til:
leh@byggsoker.no

Trondheim, 28. november 2025
Ansvarlig advokat: Ingrid Therese Hopsø
E-post: ith@advhopso.no
Telefon: 930 36 400

MERKNADER TIL OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSPLANEN "GBN 49/120 OG TILSLUTTEDE OMRÅDER LANGS HALLFRED HØYEMS VEG"

1 INNLEDNING

Jeg viser til kunngjøring datert 7. november 2025, om oppstart av arbeid med reguleringsplanen som benevnes som "*GBN 49/120 og tilsluttede områder langs Hallfred Høyems veg*".

Jeg representerer:

- Tonje Selbekk og Erik Selbekk, Hallfred Høyems veg 36, gnr. 49 bnr. 128
- Katy Grøtte Stene og Torkild Kamsvåg Stene, Hallfred Høyems veg 57, gnr. 49 bnr. 90
- Espen Torlei Olsen og Ann Elida Eide, Hallfred Høyems veg 38, gnr. 49 bnr. 126
- Trude Gravbrøt og Tore Jensen, Hallfred Høyems veg 55, gnr. 49 bnr. 119
- Tove Trettøy og Øyvind Trettøy, Anton Furusets veg 25, gnr. 49 bnr. 107

Mine klienter er nærmeste naboer til planområdet, og følgelig de som vil bli mest berørt av det byggeprosjekt som planlegges. Det er derfor av stor viktighet at mine klienters innspill hensyntas. Planforslaget vil påvirke både bruksverdien og den økonomiske verdien av mine klienters eiendommer. Som planmyndighet er det bystyrets ansvar å sørge for at disse verdiene ikke går tapt ved at det vedtas en reguleringsplan i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel.

2 DET HEFTER FORMELLE MANGLER VED KUNNGJØRINGEN

Det følger av § 5 i forskrift om private planforslag at planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet skal vedlegges varselet, eller at varselet opplyser skal opplyse om hvor disse dokumentene er tilgjengelig. Kunngjøringen av 7. november 2025 nevner ikke disse dokumentene med et ord. Det eneste som står av henvisninger i kunngjøringen er at

> *Du kan også se saken på www.byggsoker.no/aktuelt*

Denne setningen setter ikke mottakeren i stand til å forstå at det er flere lovpålagte dokumenter som er utarbeidet i anledning saken.

Formkravene i forskriften skal og må tolkes strengt. Dette fordi det dreier seg om tiltak og vedtak som sterkt kan påvirke den berørte parten. En generell henvisning til at "hvis du vil kan du se på denne nettsiden" er ikke tilstrekkelig for forsvarlig å sikre ivaretakelse av berørte parters interesser. Mine klienter er representert ved advokat, men ikke alle er det. Kunngjøringen må derfor tilfredsstille forskriftens krav, for å sette den berørte parten i stand til å forstå innholdet av planforslaget.

Den manglende etterlevelsen av forskriftens punkt 5 må innebære at kunngjøring må foretas på nytt.

3 DET ER DIREKTE URIKTIGE OG MISVISENDE OPPLYSNINGER I KUNNGJØRINGEN

Forslagsstiller gir direkte uriktige og feilaktige opplysninger i kunngjøringen, i planinitiativet og på nettsiden hvor sakens dokumenter er gjort tilgjengelige. Det følger av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 fjerde ledd at planlegging skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. For å oppnå dette er det helt avgjørende at de opplysninger som gis i planprosessen er sanne og korrekte.

I kunngjøringsdokumentet skriver forslagsstiller at prosjektet som planforslaget åpner for – tre frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur – er "*tidligere behandlet og godkjent av Trondheim kommune gjennom to byggesaker, og anses som både administrativt og politisk behandlet*". Det samme fremgår av planinitiativets punkt a). Dette stemmer ikke.

Trondheim kommune er en underordnet bygningsmyndighet. Overordnet bygningsmyndighet er Statsforvalteren i Trøndelag. Vedtaket hvor Trondheim kommune innvilget søknaden føyer seg inn i en lang rekke vedtak hvor dispensasjoner fra reguleringsplaner blir innvilget under hensyn til en politisk fortettingsstrategi. Denne praksisen har Trondheim kommune fått kritikk av fra Sivilombudet, blant annet i sak SOM-2018-194.

Statsforvalteren opphevet i 2024 kommunens vedtak om å innvilge søknaden. I 2025 fikk statsforvalteren nok en gang kommunens vedtak til behandling. Denne gangen ikke bare opphevet statsforvalteren kommunens vedtak, statsforvalteren fattet også vedtak om å *avslå* søknaden om byggeprosjektet.

Når forslagsstiller i kunngjøringen fremstiller det som om byggeprosjektet er "godkjent", er dette derfor en opplysning som må være gitt mot bedre vitende. Opplysningen er egnet til å villede berørte parter og beslutningstakerne i planprosessen, stikk i strid med de grunnleggende prinsippene om åpenhet og medvirkning, jf. plan- og bygningsloven kapittel 5. Medvirkning har ingen verdi når forslagsstiller søker å forlede kommunens beslutningstakere ved å gi uriktige opplysninger.

På nettsiden som kunngjøringsdokumentet viser til, hvor planinitiativet, plankartet, referatet fra oppstartsmøtet og kunngjøringsdokumentet er å finne, står det i første setning følgende:

Reguleringsplanen som blant annet omfatter eiendom 49/120 i Trondheim er av eldre dato, og anses som utdatert og uthulet av Sivilombudsmann.

Det forslagsstiller her redegjør for har ingen som helst rot i virkeligheten. Sivilombudet har *aldri* uttalt at gjeldende reguleringsplan for området – r1049 – er utdatert og uthulet.

Tvert imot har Sivilombudet i en lang rekke uttalelser understreket at det at en reguleringsplan er av eldre dato, ikke innebærer at den kan fravikes. Det er i nærværende sak ingen som har uttrykt noe ønske eller behov for å endre på de forutsetninger som ligger i reguleringsplan – bortsett fra forslagsstiller. Kommunen som reguleringsmyndighet har ikke gjort uttrykk for at det er noe ønske om å endre planen, ei heller beboerne i området.

Plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-10 forutsetter at planbeskrivelsen og plandokumentene skal gi et faglig korrekt og dekkende bilde. Betydningen av de uriktige opplysningene i planforslaget og kunngjøringsdokumentene må ses i sammenheng med den utredningsplikt som følger av forvaltningsloven § 17 og grunnleggende prinsipper om korrekt informasjonsgrunnlag.

Når forslagsstiller bevisst eller uaktsomt gir uriktige og misvisende opplysninger fremstår dette som uetisk og svært lite tillittsvekkende. Kommunen kan ikke legge frem til høring et planforslag som er basert på feilaktige eller misvisende opplysninger, jf. § 12-11. Bestemmelsen forutsetter tilstrekkelig kvalitet før førstegangsbehandling. Dette forutsetter at forslagsstiller opptrer korrekt, hvilket er langt fra tilfelle i denne sak.

Istedenfor å gjengi de øvrige feilaktige opplysninger i planinitiativet, vedlegges en versjon av planinitiativet med påtegninger.

Bilag 1: Planinitiativ med påtegninger/kommentarer

4 FRIMERKEREGULERING ER I STRID MED LOVGIVERS FORUTSETNINGER FOR HVORDAN PLANLEGGING SKAL SKJE

Det dreier seg i nærværende sak om såkalt frimerkeregulering, altså regulering av én enkeltstående eiendom i et område som det er naturlig å anse som en større helhet. Ved denne type reguleringsplaner gis utbyggere anledning til å gjennomføre sitt utbyggingsprosjekt uten at dette blir sett i sammenheng med områdets karakter og behov.

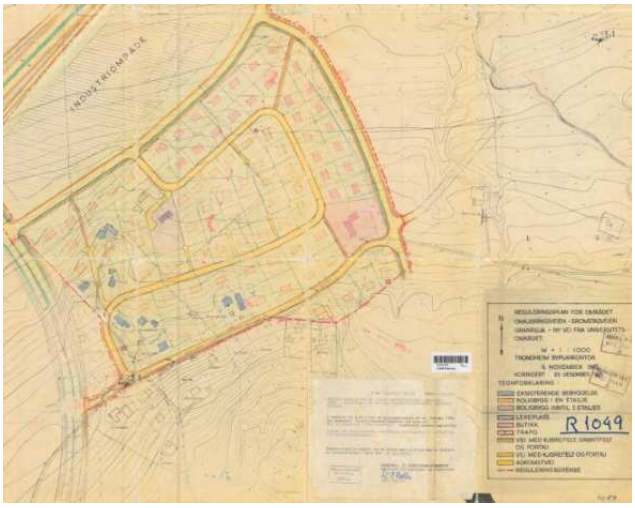
Resultatet blir gjerne at eiendommen utbygges på en måte som sterkt avviker fra det omkringliggende området, både hva angår boligtype, utnyttelsesgrad og bebyggelsesstruktur. Utbyggingen fremstår da mer som en diger dispensasjon enn en planmessig utbygging i tråd med hensikten bak planverktøyet.

Ved vedtakelsen av gjeldende plan- og bygningslov ønsket lovgiver bort fra frimerkeregulering, som erfaringsmessig skaper fragmentert byutvikling, dårlig bomiljø og gir liten sammenheng i arealplanleggingen. Lovgiver innførte derfor regler om områdeplaner, som legger opp til at større områder vurderes samlet.

Mine klienter anser det svært uheldig at Byplansjefen likevel aksepterer oppstart av planinitiativet, når forslaget så markant skiller seg fra det eksisterende boligområdet, hvilket det vil bli redegjort for under punkt 5 nedenfor. Fortetting bør ses i en større sammenheng dersom det skal sikres gode bokvaliteter for nabolagene.

5 PLANFORSLAGET ÅPNER FOR EN BEBYGGELSE SOM STERKT SKILLER SEG FRA STRØKSKARAKTEREN

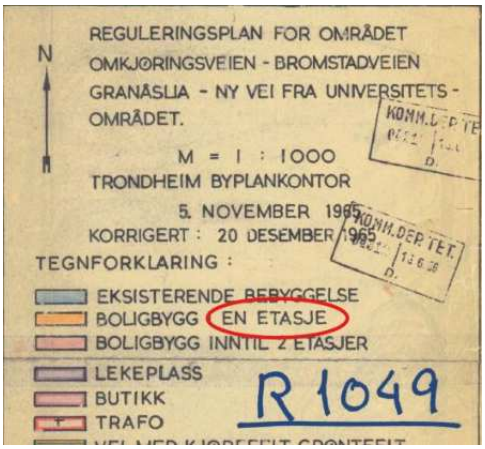
Gjeldende reguleringsplan, r1049, er vedtatt i 1966. Planen åpner for bebyggelse av ett bolighus pr tomt, og området ble utbygd i tråd med dette, jf. plankart og flyfoto fra 1979 nedenfor.





Gjeldende reguleringsplan har et klart og entydig utbyggingsmønster, og har skapt gode bomiljø. Gjeldende reguleringsplan gjør at området fremdeles er et attraktivt og trygt sted å bo, særlig for barnefamilier.

Gjeldende reguleringsplan foreskriver at husene med oransje farge på plankartet – altså de husene som ligger tilstøtende planområdet – kunne bebygges i én etasje, jf. tegnforklaringen.



Boligene omkringliggende planområdet er følgelig utbygd i én etasje. Også den tomt som nå er gjenstand for regulering, ble bebygget med én bolig, i én etasje.

Planforslaget åpner for utbygging av tre boliger på én tomt, i to etasjer hver. Det ene huset er allerede oppført, og ser slik ut:



Som det fremgår fordrer planforslaget vesentlige terrenginngrep. Dette er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2, som forutsetter at ethvert tiltak skal utformes slik at det har gode visuelle kvaliteter i forhold til de naturlige omgivelsene. Bygget skal tilpasses terrenget – ikke omvendt. Det

tidligere huset på eiendommen *var* tilpasset de naturgitte omgivelsene, slik også de øvrige boligene i området er. Planforslaget forutsetter at politikerne aksepterer et skår i landskapet.

Plan- og bygningsloven § 29-2 forutsetter i tillegg at ethvert tiltak skal tilpasses og ha gode visuelle kvaliteter i forhold til sine bygde omgivelser. Planforslaget åpner for en utbygging som står i sterk kontrast til eksisterende tomtestruktur og bebyggelsesstruktur. Med tomtestruktur menes tomtenes størrelse og arrondering i forhold til strukturelle elementer som landskapsdrag og gatenett. Med bebyggelsesstruktur menes samspill mellom strukturerende elementer som gatenett, grøntstruktur og bebyggelsens ordensprinsipper samlet og på den enkelte tomt.

Planforslaget forutsetter i tillegg utvidet bruk av en mindre adkomstvei for tre boliger, med 90 graders vinkel inn til planområdet. Den aktuelle veien er i tillegg skolevei. Allerede i dag, når ett hus er oppført, har det skjedd trafikale problemer her. Det anføres at adkomstforholdene er klart uforsvarlige, jf. de utførlige kommentarene om dette i bilag 1.

6 AVSLUTTENDE MERKNADER

Mine klienter motsetter seg sterkt planforslaget. Slik utbygging, hvor én eiendom maksimaliseres hva angår utnyttelse, er ikke forenlig med faglige normer innen by- og områdeutvikling. Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal sikre forutsigbarhet og sikre gode bomiljø. At en utbygger skal gjøre fortjeneste på en eiendom, har aldri vært noe formål eller hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

Som redegjort for under punkt 3 ovenfor, er det ingen – bortsett fra forslagsstiller – som ser noe ønske eller behov for at dette planforslaget skal gås videre med. Gjeldende reguleringsplan er fullt ut utbygd i henhold til sitt formål, og tjener fremdeles på en utmerket måte sitt formål som styringsdokument. Det motsatte forutsetter et premiss om at reguleringsplaner kun er aktuelle som styringsdokument så lenge de åpner for ytterligere bebyggelse. Et slikt prinsipp vil gi svært uheldige utslag, og er i strid med helt grunnleggende utgangspunkter for hva en reguleringsplan er, og det forhold at planer gjelder inntil de blir opphevet.

Mine klienter forventer at kommunen – i tråd med de grunnleggende prinsipper som følger av plan- og bygningsloven, og med respekt for de føringer som er gitt av statsforvalteren og Sivilombudet – beslutter at det private planinitiativet stoppes. Det dreier seg i denne sak ikke om et planinitiativ som administrasjonen eller politikerne bør nedlegge ytterligere arbeid eller bearbeidelse av.

Med hilsen

Ingrid Therese Hopsø

Ingrid Therese Hopsø
advokat

Kopi:
Byplankontoret

BILAG 1

Hovedargumentet mot planen er at en privat utbygger skal få lage sin egen reguleringsplan inne i en gjeldende reguleringsplan, spesielt etter at det er konkludert at tiltaket ikke kan lovlig godkjennes. Det er heller ikke hensikten bak privat regulering. Såkalt "frimerkeregulering" vil undergrave områdets reguleringsplan. Det er derfor en etablert sannhet at "frimerkeregulering" skal unngås for å ivareta eksisterende bomiljø. Hensikten med ny KPA 2022- 34 er nettopp å ivareta slike forhold gjennom byggesoner. Eiendommen ligger i byggesone 3 der tilpasning til eksisterende bemiljø er hovedparameter. Planen er et typisk eksempel på tiltak som ikke skal godkjennes i byggesone 3. Å tillate en privat reguleringsplan for kun en tomt på ca. 1 mål inne i en gjeldende reguleringsplan der områdets beboere påføres betydelige ulemper for en utbyggers økonomiske interesser vil være en falitterklæring i forhold til ny KPA som nettopp er vedtatt.

PLANINITATIV
Dato 22.05.25

Reguleringsplan for **Hallfred Høyems veg 59, gnr bnr 49/120 i Trondheim kommune.**

Forslagsstiller

Navn/Firma:	Preg Eiendomsutvikling As, 913566173
Kontaktperson:	Kent Arne Bjerke
E-post:	kab@pregeiendomsutvikling.no
Telefon:	40474754

Fagkyndig planforetak

Navn/Firma:	CK Nor Bygg As, 912418804
Kontaktperson:	Leif Erlend Hjelmen
E-post:	leh@byggsoker.no
Telefon:	48404634

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1 – Krav til planinitiativet:

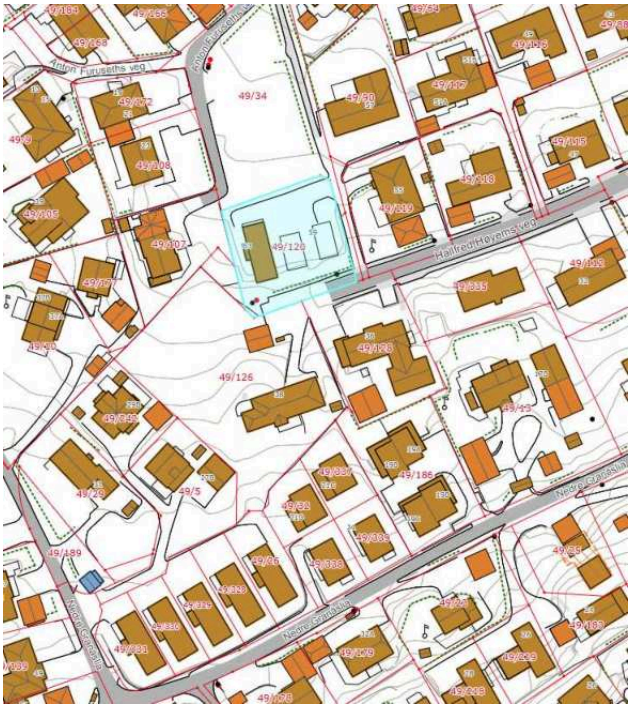
a) formål med planen	Formålet er å legge til rette for oppføring av tre frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur, i tråd med tidligere godkjente tiltak på eiendommen. Løsningen er tidligere behandlet og godkjent av Trondheim kommune gjennom to byggesaker, og anses som administrativt og politisk forankret.
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet omfatter gnr/bnr 49/120, med et areal på 1213,5 m2. Eiendommen har etablert adkomst, teknisk infrastruktur og ligger i et eksisterende boligområde. Planarbeidet vurderes å ikke ha virkninger utenfor planområdet.

Tidligere feilaktig godkjent, deretter endelig avslåtte vedtak er riktig beskrivelse av tiltaket. Byggesakskontoret godkjente feilaktig byggesøknaden som følge av saksbehandlingsfeil der alt som i praksis var mulig å dispensere ble ulovlig innvilget. Vedtaket ble deretter påklaget. På befaring var Bygningsrådet negative til tiltaket. Bygningsrådet valgte å sende saken videre til Statsforvalteren for behandling. Saken er derfor verken administrativt eller politisk forankret. Statsforvalteren avslo byggesøknaden etter en grundig vurdering i form at et endelig vedtak.

Planene vil betydelig øke trafikken til enden av Hallfred Høyems veg. Trafikkøkningen vil påvirke alle boligene langs veien. I tillegg er adkomsten lagt via gang- og skoleveien gjennom området. Gangveien er også tilkomsten for beboerne til fellesområdet i området. Gangveien er kun 3m bred slik at myke trafikanter ikke kan passere biler. Sikten ved inn- og utkjøring er svært dårlig både til gangveien og videre inn på Hallfred Høyems veg. Trafikksikkerhets-vurderinger er ikke gjort av faglig ansvarlig i kommunen. Løsningen er uakseptabel med hensyn på trafikksikkerhet.

BILAG 1

Statsforvalteren har poengtert at boligene i Nedre Granåslia ikke har noen relevans for saken. Boligene ligger i et annet område med andre stedlige forhold. Som Statsforvalteren beskriver har Hallfred Høyems veg til nå blitt utbygd i henhold til gjeldende reguleringsplan. Strøkets karakter er derfor i hovedsak beholdt. Statsforvalteren beskriver at planen vil føre til et "betydelig avvik mellom de omsøkte tre boligene og reguleringsplanen" der "tiltaket klart fraviker hvofran forhold som bebyggelsesstruktur, strøkskarakter, åpenhet, lys og luft er hensyntatt i planen". Kommunen har til og med uttalt at boligene i Nedre Granåslia aldri ville blitt godkjent i dag. Uttalelsen ble gitt før ny KPA trådde i kraft som stiller enda strengere krav til fortetting, strøkskarakter og hensyn til naboeiendommer i byggesone 3.



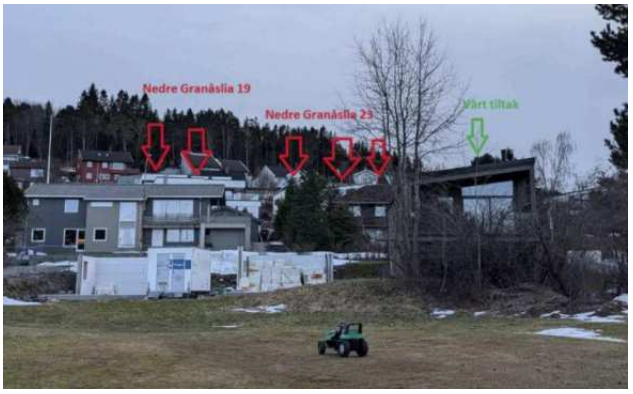
Aktuell tomt i blått. Hvor man ser flere like utbygginger innenfor samme reguleringsplan fra senere tid - både mtp antall enheter, takform og etasjeantall. Blant annet Nedre Granåslia 19 a b c d, Nedre Granåslia 23 a b c d e, Nedre Granåslia 21 a b c d, Hallfred Høyems veg 34 kan nevnes.

Eiendommen er ikke seksjonert. Kommunen har opphevet seksjoneringen som følge av avslått byggesøknad. Oppført enebolig ble godkjent av Byggesakskontoret etter Statsforvalterens avslag for tre eneboliger under forutsetning om at kun en enebolig ble oppført. Naboene hadde ingen merknader til søknaden. At tiltakshaver rett etter klagefristen var gått ut nå går i gang med detaljregulering for de samme planene som allerede er avslått viser at det ble gitt uriktige opplysninger i søknaden. Ulovlighetsoppfølgingen krever at betongfundamentene rives og eiendommen settes i stand i henhold til godkjent søknad med en enebolig på eiendommen.



Eiendommen står i dag av en enebolig helt vest på tomten, seksjon 3, da eiendommen er seksjonert etter at tiltakshaver fikk byggetillatelse til 3 eneboliger. Det er i tillegg to betongfundament til de to neste, planlagte boligene.

BILAG 1

	  Boligen som er ferdig bygd og står på eiendommen i dag.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak Planene viser et renovasjonsanlegg plassert på kommunalt fortau i Hallfred Høyems veg. Som kommunen skriver på egen side har tiltakshaver ikke råderett over vegen, kun "den delen av tomta som ikke er vegareal" selv om tomtegrensen er midt i veien. Det gjelder både for oppsamlingsløsninger over og under bakken. Oppstilling av 12 (3 boeneheter x 4 beholdere) vil være til sjenanse i området. Det er ikke mulig for renholdsbiler å svinge inn på tomten.	Det planlegges tre frittliggende eneboliger i to etasjer, med tilhørende parkeringsløsninger på egen tomt og intern tilkomst. Det er tidligere gjennomført betongarbeider på to av boligene, og én bolig er ferdigstilt og har ferdigattest.

BILAG 1

Situasjonskartet er kopi av avslåtte tiltak.

Erfaringene med oppførte bolig er allerede økt trafikk på gangveien. Eier av boligen har to biler i tillegg til besøkende. Tre boliger vil tredoble trafikkmengden på gangveien.

Adkomsten er flyttet lengre inn/nord i gangveien. Svingradius for inn-/utkjøring er ikke vist og kan umulig overholde gjeldende krav. I dag er adkomsten skrånende mot sør øst over der hus A er vist på kartet. Om vinteren vil biler ta fart ut av eiendommen inn på gangveien og opp bakken for så svinge ut i Hallfred Høyems veg.

Med hus A 17m langt i to etasjer plassert kun 2,8m fra gangveien er sikten ved utkjøring fra eiendommen tilnærmet borte. Hus A vil også skyggelegge både gangveien store deler av døgnet og terrassen til Hallfred Høyems veg 55.

Med tredoblet trafikk på gangveien, svært dårlig sikt både inn på gangveien og i krysset til Hallfred Høyems veg og møtende myke trafikanter planlegges det for trafikkfarlige situasjoner.

Billys i forbindelse ved inn- og utkjøring vil treffe bygningskroppene med vinduer til hovedoppholdsrom for HH 57, 55 og 36.



d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Eiendommen er regulert for en enebolig sentralt plassert på tomten. Planene viser tre eneboliger i kjede tett plassert inntil hverandre der avstand til tomtegrenser, gangvei og kommunal vei ikke overholdes. Forøvrig er rekkehus, noe boligene fremstår som, er ikke tillatt i reguleringsplanen. Boligene fremstår dominerende i området, spesielt sett fra fellesområdet i nord.

Det legges opp til en maksimal BYA på 35 %, gesimshøyde inntil 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Pulttak som takform. Høyden på boligene er likt som tidligere bolig som stod midt på eiendommen, som ble rivd i 2023.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Som nevnt vil boligene føre til betydelig økt biltrafikk til enden av veien og belaste gangveien gjennom området. Boligene har tilnærmet ikke uteområder. Ny KPA beskriver at smale skyggelagte arealer ikke skal tas med. Det samme gjelder helninger som utgjør mye av tomten. Balkongene har innsyn til naboeiendommene.

Tiltaket medfører ingen økt belastning på offentlig infrastruktur. Avkjørsel og VA-løsninger er etablert. Bebyggelsen vil få gode uteoppholdsarealer og skjermet plassering.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Beskrivelsen kunne ikke vært lengre unna sannheten. Boligene er tilpasset flate tomter, ikke skrånende tomter slik tomten var tidligere. Derfor er eiendommen gravd ut som et krater i området med bratte helninger på tre av fire sider uten noen form for tilpasning til terrenget. Naboene ga tidlig beskjed om at parkering måtte være direkte fra Hallfred Høyems veg. Da ville kjøring på gangveien og rasering av skrånende terreng mot fellesområdet vært unngått. Området er på ingen måte preget av fortetting, noe Statsforvalteren var tydelig på i sitt vedtak.

Bebyggelsen vil tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende boligstruktur, som allerede er preget av nyere bebyggelse og fortetting. Tiltaket er i tråd med utbygging på naboeiendommer innenfor samme reguleringsplan.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Reguleringsplan R1049 er gjeldende for området. Så lenge planen er gjeldende er den rettslig bindende og ikke utdatert. Både Statsforvalteren og Sivilombudet har vært tydelige ovenfor tiltakshaver at beskrivelsen gjengitt her ikke medfører riktighet. Fra ny KPA «Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner (les. reguleringsplaner) der tilsvarende tema ikke er vurdert» Ny KPA stadfester videre at gjeldende reguleringsplan skal følges såfremt bestemmelsene ikke er motstridende. Gjennomgang av KPA mot reguleringsplanen finner ingen motstridende bestemmelser, ergo skal reguleringsplanen følges.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R1049 (vedtatt 1966). Planen er vurdert som utdatert, og Sivilombudet har i rapport BYGG-22/84648 brukt denne planen som eksempel på utdatert styringsverktøy. Hvor de skriver at det er en utdatert plan som er uthulet i praksis. Det foreligger ikke kjente pågående

BILAG 1

Ny KPA viser et politisk ønske om å unngå fortetting av boliger i byggesone 3 og 4. Planen fokuserer på boligfortetting i sone 1 og 2 av hensyn til klima og miljø samt eksisterende bomiljø. Planen er et typisk eksempel på et tiltak som ikke skal godkjennes i byggesone 3.	planprosesser som berører eiendommen. Eiendommen ligger i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Det betyr et krav på 75 kvm MUA pr boenhet, samt en BFG på 0,9.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Tilpasning til eksisterende bomiljø og strøkskarakter er kommunens fokus i ny KPA 2022 - 34. Når samtlige naboer påklager planene og får fullt medhold er det åpenbart at kravet ikke er oppfylt. Å bidra i tråd med eksisterende utvikling i området må altså bety at planene ikke godkjennes.	Det vurderes ikke å være vesentlige offentlige eller private interesser som berøres utover vanlig naboforhold. Tiltaket vil bidra til forutsigbar fortetting i tråd med eksisterende utvikling i planområdet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet Det henvises til tidligere beskrivelse av trafikkfarlig adkomst til eiendommen.	Det planlagte tiltaket anses ikke å utløse risiko- eller sårbarhetsfaktorer av betydning. Eventuell ROS-analyse utarbeides i planprosessen ved behov.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Ved planoppstart vil naboer og aktuelle fagmyndigheter varsles i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og kommunens rutiner.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte Naboene har ikke opplevd åpenhet og dialog i saken. Det forventes derfor at påstanden underbygges.	Tiltaket er allerede godt kjent i nabolaget, ettersom det tidligere er gitt igangsettingstillatelse to ganger. Altså har det vært nabovarslet i tråd med plan- og bygningsloven, og vedtakene har senere vært gjenstand for ordinær klagebehandling og politisk vurdering. Vi legger likevel opp til åpenhet og dialog med berørte naboer også i planprosessen, i tillegg til de lovpålagte varslings- og høringsrundene etter plan- og bygningsloven § 12-8.
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6, 7 eller 8. Tiltaket er av begrenset omfang og vurderes å falle utenfor vedlegg I og II til forskriften.