PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LEIRBAKKEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leirbakken 12
7228 KVÅL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1981
Enebolig BRA:	286 m^2
Enebolig BRA-i:	251 m^2
Sum alle bygg BRA:	346 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	251 m^2
Rapportdato:	3.3.2026 (Gyldig til 3.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	8	27	5	0

Ole Gunnar Bye
Takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no
45479696

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40225

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG3 er satt pga. terrenget heller inn mot boligen på baksiden.
Yttervegg og fasade	TG3 er satt pga. stedvis råte og manglende lufting.
Renner og nedløp	TG3 er satt pga. påviste skader.
Kjøkken: sokkel - Avtrekk	TG3 er satt pga. kanal fra vifte ikke er ført ut.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	TG3 er satt med bakgrunn i at sluket ikke er tilgjengelig for hele rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG2 er satt med bakgrunn i påvist fuktavvik i åpen murvegg på bod.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt med bakgrunn i noe råte, skjevheter og slitasje.
Vinduer og dører	TG2 er satt pga. alder, slitasje, værslitte karmer og vinduer som tar i karm.
Skorstein over tak	TG2 er satt pga. slitasje på element pipe.
Taktekking	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt med bakgrunn i knirk og skjevheter i gulv.
Ildsted/Skorstein	TG2 er satt pga. løsningen på utvendig beslag og alder på pipa.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 er satt pga. slitasje.
Kjøkken: sokkel - Overflater og innredning	TG2 er satt pga. slitasje.
Toalettrom	TG2 er satt pga. naturlig avtrekk.
Avløpsrør	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Vannledninger	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Varmesentral	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Våtrom: Bad halvplan 3 - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i bom i flis og sprekker i flisfuger.
Våtrom: Bad halvplan 3 - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt pga. alder på sluk og tettesjikt/overflater på rommet.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad halvplan 3 - Sanitærutstyr	TG2 pga. manglende synliggjøring av lekkasje vann.
Våtrom: Bad halvplan 3 - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Våtrom: Dusjnisje ved badstu - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i bom i flis og sprekker i flisfuger.
Våtrom: Dusjnisje ved badstu - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt pga. alder på sluk og tettesjikt/overflater på rommet.
Våtrom: Dusjnisje ved badstu - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt pga. alder på sluk og tettesjikt/overflater på rommet, samt usikker løsning i sluk.
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Våtrom: Bad sokkel - Fukt	TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG2 er satt pga. lav høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og slukrist, samt bom i flis.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt pga. ukjent alder på tettesjikt og usikker løsning i sluk.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Følgende endringer i nedre plan: Det er etablert bad og kjøkken på opprinnelig bod areal, hagestue benyttes som stue. Det er etablert ekstra soverom. Det er tilbygd boder ved hagestue.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2026

Rapportdato
3.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Gunnar Rogstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Erlend Rogstad**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Gunnar Bye**	Telefon:	**45479696**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**ogb@tft.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Industriveien 21, 7080 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Leirbakken 12, 7228 Kvål**

Kommunenr:	**5028**	Gårdsnr:	**78**	Bruksnr:	**52**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1981**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i 6 halvplan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, vegger er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et pulttak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	286	251	25	10	63
Snekkerverksted.	43	0	43	0	0
Bod ved carport	17	0	17	0	0
Totalt m²	**346**	**251**	**85**	**10**	**63**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkelplan 1 og 2	**108**	**83** Romfordeling: 2 soverom, bad og kjøkken. Stue	**25** Romfordeling: 2 boder.	**0**	**0**
Halvplan 1 og 2	**115**	**105** Romfordeling: Entre, vaskerom, bad, toalett, kjøkken og badstu. Stue.	**0**	**10**	**57**
Halvplan 3 og loft	**63**	**63** Romfordeling: Gang, 2 soverom og bad. Soverom og gang.	**0**	**0**	**6**
Totalt m²	**286**	**251**	**25**	**10**	**63**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Halvplan 3 og loft	64	63	1
Totalt m²	**64**	**63**	**1**

Bygning: Snekkerverksted.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**43**	**0**	**43** Romfordeling: Snekkerverksted	**0**	**0**
Totalt m²	**43**	**0**	**43**	**0**	**0**

Bygning: Bod ved carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**17**	**0**	**17** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)
Hemser har ikke målbart areal og er ikke tatt med.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i mur.
Det mangler stedvis topplist på fuktsikringen.
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterlige undersøkelser og tiltak deretter når tomten er snøfri.
Det anbefales å etablere topplist der dette mangler.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Ingen synlige avvik.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det er utført fuktmåling i svill på utforet vegg i bod, det måles ett fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.
Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres stedvis råte og skjevheter i konstruksjonene.
Det registreres værslitt terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i malt utførelse.
Heve skyvdør på stue.
Balkongdør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) vil det være økt risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-3**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Det er stedvis etablert beslag som ligger opp mot kledningen, dette medfører at kledningen ikke har lufting.
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.
Det mangler stedvis musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-3**

Det er skader på takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Det registreres slitasje/skade på element pipe.
Stål pipe har ingen synlige avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterlige undersøkelser av feiervesen og tiltak deretter.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Takkonstruksjon er en lukket konstruksjon, ved visuell besiktigelse av innvendige himlingsflater, ble det ikke registrert tegn som tilsier skader. Ytterlige undersøkelser krever destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet fra torvtak til pappshingel ca. 2010	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med oppgradering i tiden som kommer.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Beslag på element pipe er fuget inn mot pipa, dette er ikke en varig løsning, denne vil bli værslitt og lekkasjer kan oppstå.
Element pipe har oversteget halvparten av forventet brukstid og er slitt utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.
Utbedring av pipe beslag er anbefalt.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken innredningen fremstår med normal slitasje for alderen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.14 Kjøkken: sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken innredningen fremstår med normal slitasje for alderen.
Det er etabler opplegg for vaskemaskin i kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Avtrekk fungerer ved enkel test.
Kanal fra avtrekk er avsluttet over kjøkkenskap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av kanal fra avtrekk må utføres.

Kostnadsestimat avtrekk	**Under 20 000**

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Følgende endringer i nedre plan: Det er etablert bad og kjøkken på opprinnelig bod areal, hagestue benyttes som stue. Det er etablert ekstra soverom. Det er tilbygd boder ved hagestue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Midlertidig brukstillatelse datert 25.07.86

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverks spiler, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det registreres bruk av skjøteledning til vaskemaskin i kjøkken.
Det mangler kurs fortegnelse.
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 08.10.2025 med avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i registrerte avvik på el-kontroll må anlegget utbedres.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1986

Størrelse
200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Varmtvannsbereder: sokkel

Plassering bereder
Bad

Fundament
Plassert over hoved bereder.

Årstall
2017

Størrelse
107 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen avvik registreres.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til at det ikke er tilfredsstillende ventilering med dagens bruk.	

6.24 Våtrom: Bad halvplan 3

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når arbeidet er utført.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	

Anbefalte tiltak overflater
Med bakgrunn i bom på gulvflis og riss i flisfuger bør forholdet jevnlig kontrolleres for å se etter eventuelle endringer som krever tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Sluk har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Dusjnisje ved badstu

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	

Anbefalte tiltak overflater
Med bakgrunn i bom på gulvflis og riss i flisfuger bør forholdet jevnlig kontrolleres for å se etter eventuelle endringer som krever tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Sluk har oversteget halvparten av forventet brukstid.
Det er ikke synlig klemring, dette medfører usikker tetthet.
Det er ikke vannlås i sluket, det er ukjent hvor avløp fra sluket er tilkoblet, dette kan medføre at lukt kan sive inn på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende wc.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-3**

Gulvet er flatt og stedvis motfall.
Overgang til dusjnisje er høyere enn terskel eventuelt lekkasjevann vil renne ut dør.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres sprekk på veggflis i dusjen.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det er uegnet materiale i våtsone ved servant.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat overflater	**200 000 - 500 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Sluk har oversteget halvparten av forventet brukstid.
Det er ikke synlig klemring, dette medfører usikker tetthet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med servantskap, wc og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

Det er foretatt fuktmåling i åpen vegg bak dusjen.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ett fuktnivå som er på grensen til utvikling av skader.

Anbefalte tiltak fukt

I påvente av en oppgradering anbefales det jevnlig tilsyn, ved oppgradering av rommet anbefales det ytterlige undersøkelser for å avdekke årsak til fukt opptrekk i svill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når arbeidet er utført.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Pga. flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen avvik registreres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende wc.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Snekkerverksted

Beskrivelse

Bygget er oppført med bjelkelag og plater på gulv. Vegger er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med pappshingel.
Bygget er ikke tilstandsvurdert, det må påregnes noe arbeid utover normalt vedlikehold på bygget.

6.29 Bod v/carport.

Beskrivelse

Det er støpt plate på mark. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med torv.
Bygget er ikke tilstandsvurdert, det må påregnes noe arbeid utover normalt vedlikehold på bygget.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Krypkjeller**
- **Oljetank**
- **Vannbåren varme**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260216
Addresse	Leirbakken 12		
Postnr.	7228	Sted	KVÅL
Selgers navn	Stein Gunnar Rogstad		
Selgers navn	Sarah Rogstad Aspaas-Nilsen		
Selgers navn	Randi Rønning		
Selgers navn	Eirill Stølan Rogstad		
Selgers navn	Erlend Rogstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Stein Gunnar Rogstad

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Erlend Rogstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er gjort enkelte utbedringer av det elektriske anlegget etter pålegg fra Tensio. Arbeidet er utført av Flow Elektro AS.

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.06.2026

Signert av *Erlend Rogstad*

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Leirbakken 12

Halvplan 3 og loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Leirbakken 12

Halvplan 1 og 2



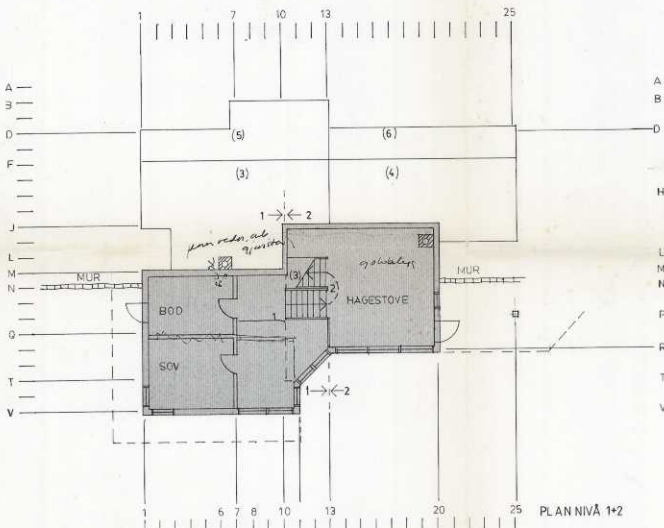
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Leirbakken 12

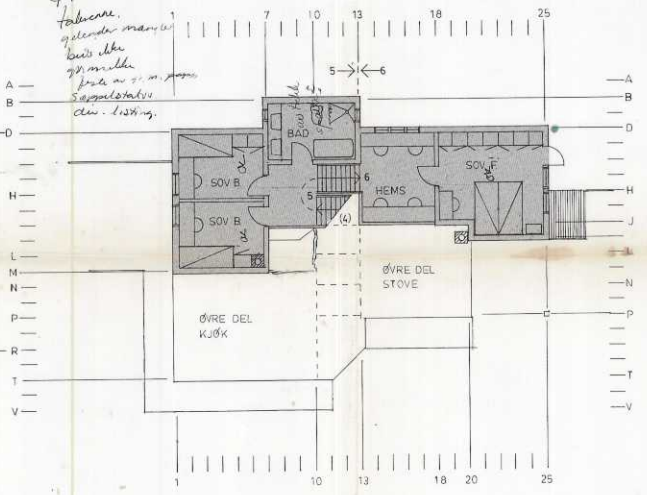
Sokkelplan 1 og 2



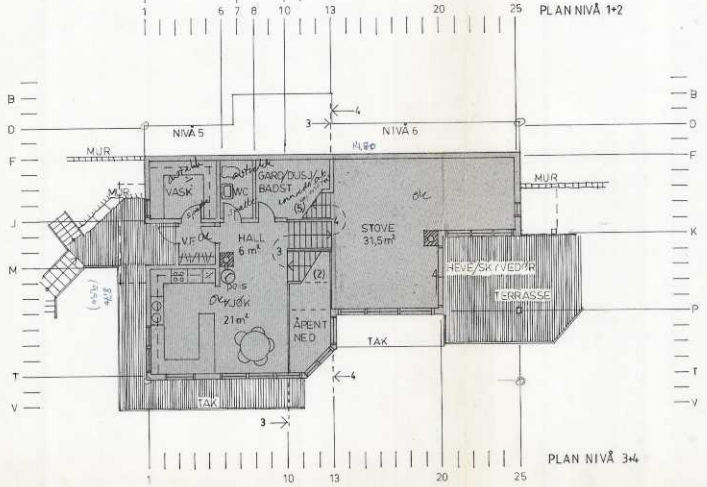
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



PLAN NIVÅ 1+2



PLAN NIVÅ 5+6



PLAN NIVÅ 3+4

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 83/85.
Godkjent uten/med merknader.

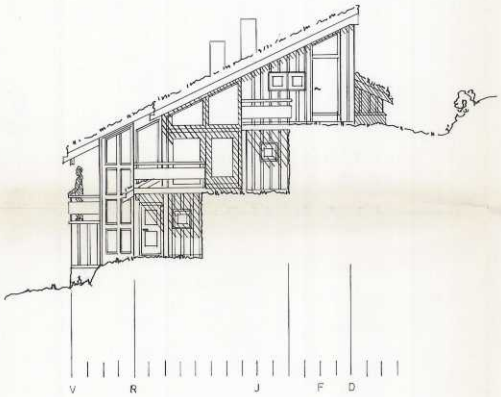
Prosjekt:
HUS
ASPAAS/ROGSTAD
Leirbakken 12, 7096 Kvål

Oppdragsgiver:
Anne Aspaas
Stein Rogstad

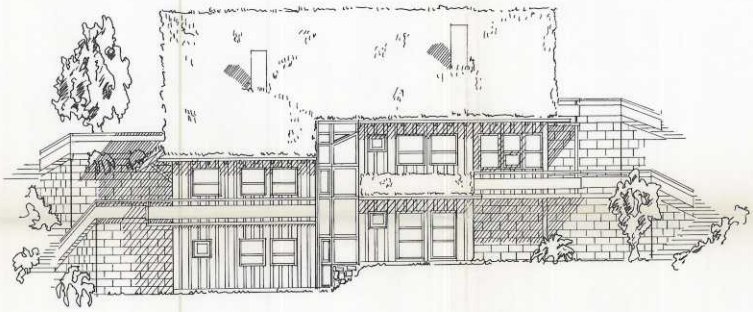
Tegning:
Planer

Prosjekt nr: 73 Tegn. nr: 01
Målestokk: 1:100 Dato: 11.06.85
Saksbehandler: monsen Sign.: TT

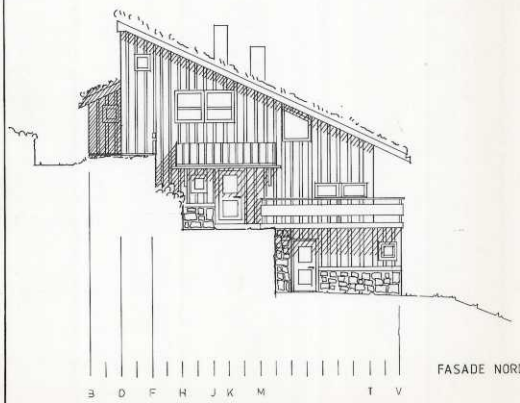
MONSEN, NÆSMUSEN
Overhalgans gt. 69
7000 Trondheim
Tel.: 07 - 52 61 15
ARKITEKTER MNAL



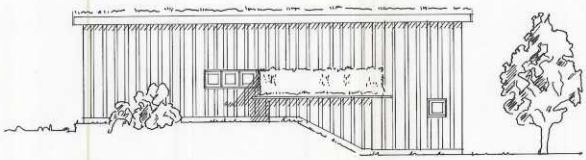
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE AUST

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 235/85.
Godkjent uten/med merknader.

Prosjekt:
HUS ASPAAS/ROGSTAD
Leirbakken 12, 7096 Kvål

Oppdragsgiver:
Anne Aspaas
Stein Rogstad

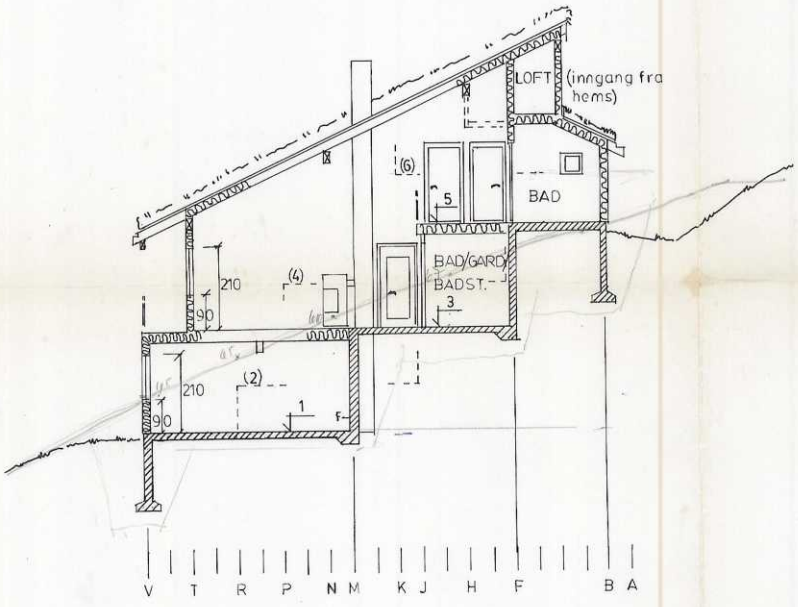
Tegning:
Fasader

Prosjekt nr.: 73 Tegn. nr.: 03

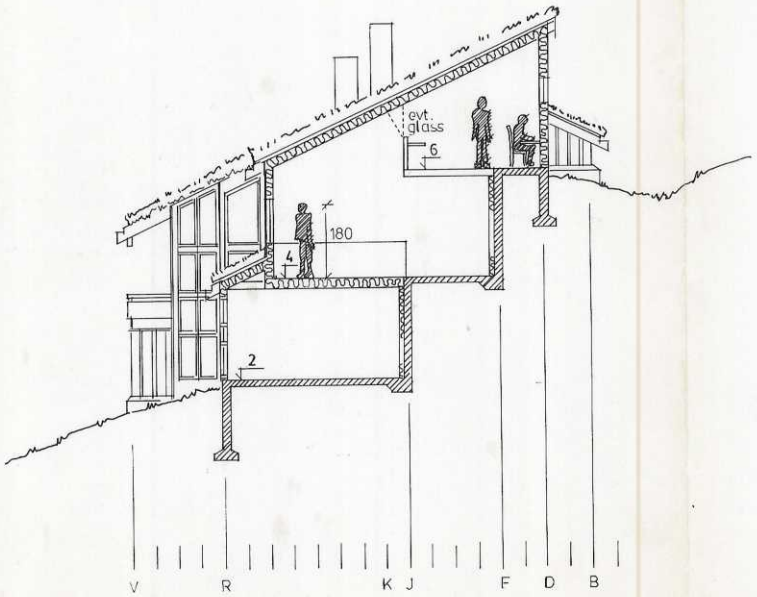
Målestokk: 1:100 Dato: 1106.85

Saksbehandler: monsen Sign.: TT

MONGEN, RASMUSSEN
Drammensgate gt. 68
7000 Trondheim
Tel.: 07-52 81 15
ARKITEKTER MNAL



SNITT AKSE 9



SNITT AKSE 14

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. 235/85.
Godkjent uten/med merknader.

Prosjekt:
HUS
ASPAAS/ROGSTAD
Leirbakken 12, 7096 Kvål

Oppdragsgiver:
Anne Aspaas
Stein Rogstad

Tegning:
Snitt

Prosjekt nr.: 73 Tegn. nr.: 02

Målestokk: 1:100 Dato: 11.06.85

Saksbehandler: monsen Sign.: TT

RASMUSSEN, RASMUSSEN
Dronningens gt. 88
7000 Trondheim
Tel.: 07 - 52 81 16
ARKITEKTER MNAL

Leirbakken 12, 7096 Kvål 78/52

Nybygg Enebolig 24.06,85 12.07.85 B 235/85

Stein Rogstad Leirbakken 12, 7096 Kvål

Ark. Monsen Rasmussen Dronningens gt. 68, Tr.h.

Ing. Kristian Tøndel Vestre Husebytun 5, 7078 Saupstad

x

1. og 2. plan:	Innredningsarbeider gjenstår i kjellerdelen.
Endringer:	Noen vegger er flyttet i forhold til godkjente tegninger. Gulvbelegg og noe listing gjenstår i hagestue.
3. og 4. plan:	Avtrekk samt spalte i dør til vaskerom, WC og badstu/dusj mangler, jfr. BF's kap. 47:12 og :13.
5. og 6. plan:	Avtrekk og spalte i dør til bad mangler.
Utvendig:	Grunnmur er ikke pusset. Pipa må forlenges slik at den får tilstrekkelig høyde over tak, jfr. BF's kap. 49:123. Gelender mangler foran balkong utenfor kjøkken. Søyle mangler under terrasse. Takrenner må monteres ferdig og tilkobles nedløp. Huset er ikke beiset/malt. Inngangstrapper og planering fpran inngangene gjenstår. Tekking med torv på tak gjenstår. Kun en pipe er montert. Byggherren må selv varsle når den andre pipen er montert ferdig, jfr. § 19 i lov om brannvern.

Boligen er tilknyttet off. vann- og avløpsledning, samt kommunal renovasjon og feiing. Forøvrig er bygget oppført i h.h.t. godkjente tegninger.

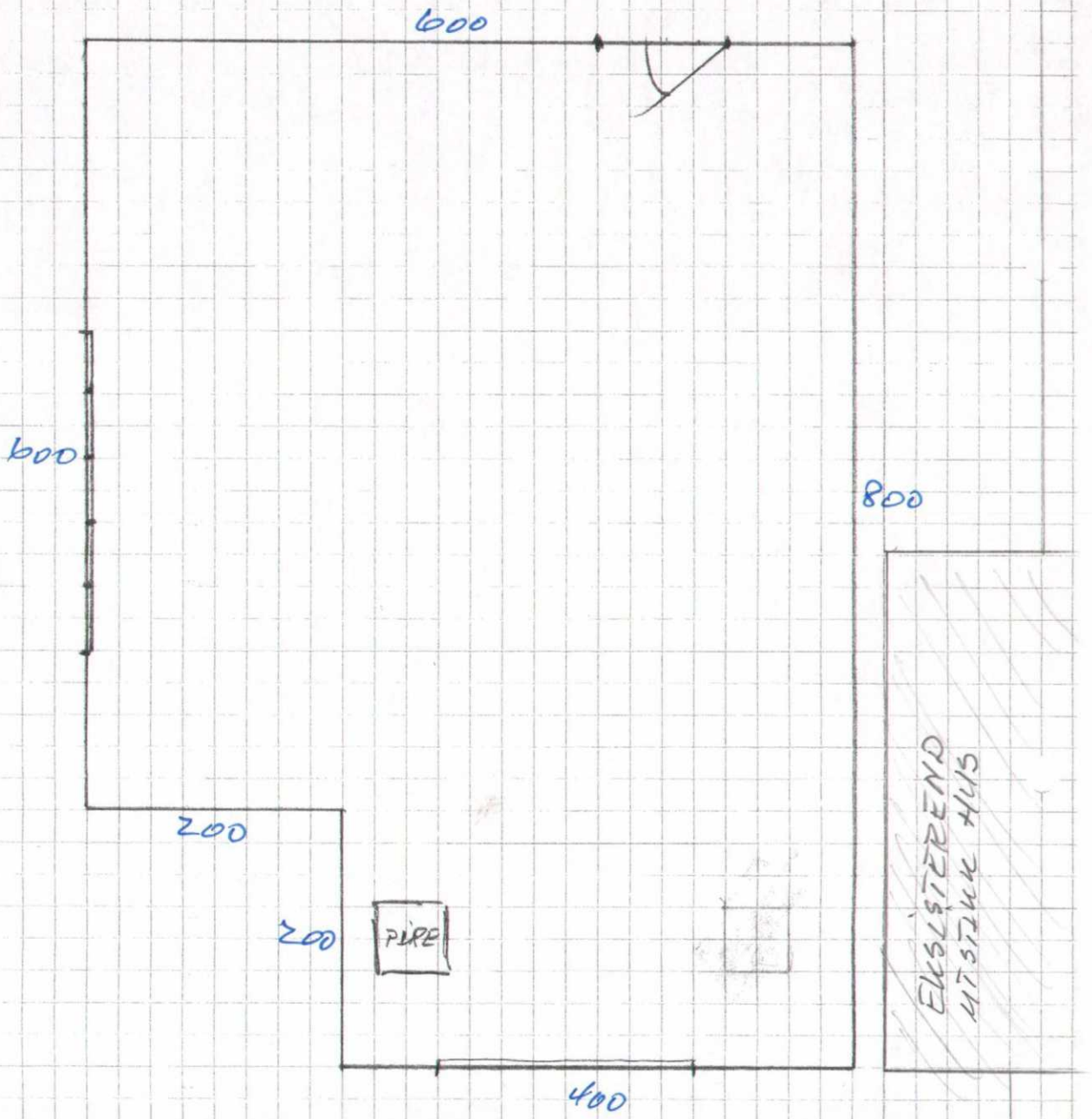
01.12.86

Ann Karin Hansen
bygn.ing.

Harald Raum Eide
bygningssjef

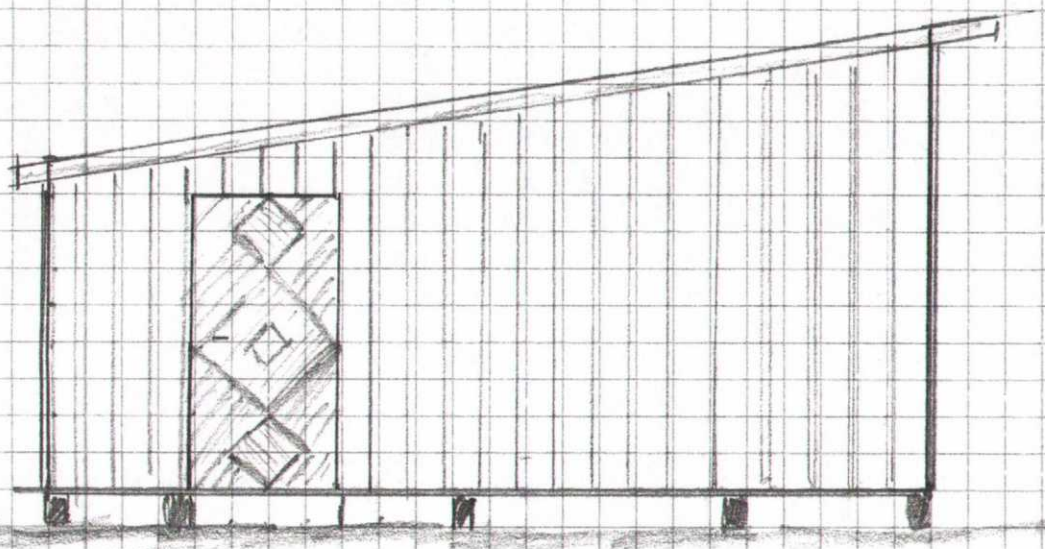
Melhus 25.07.86

1:50



MELHUS Kommune
Arealforvaltning

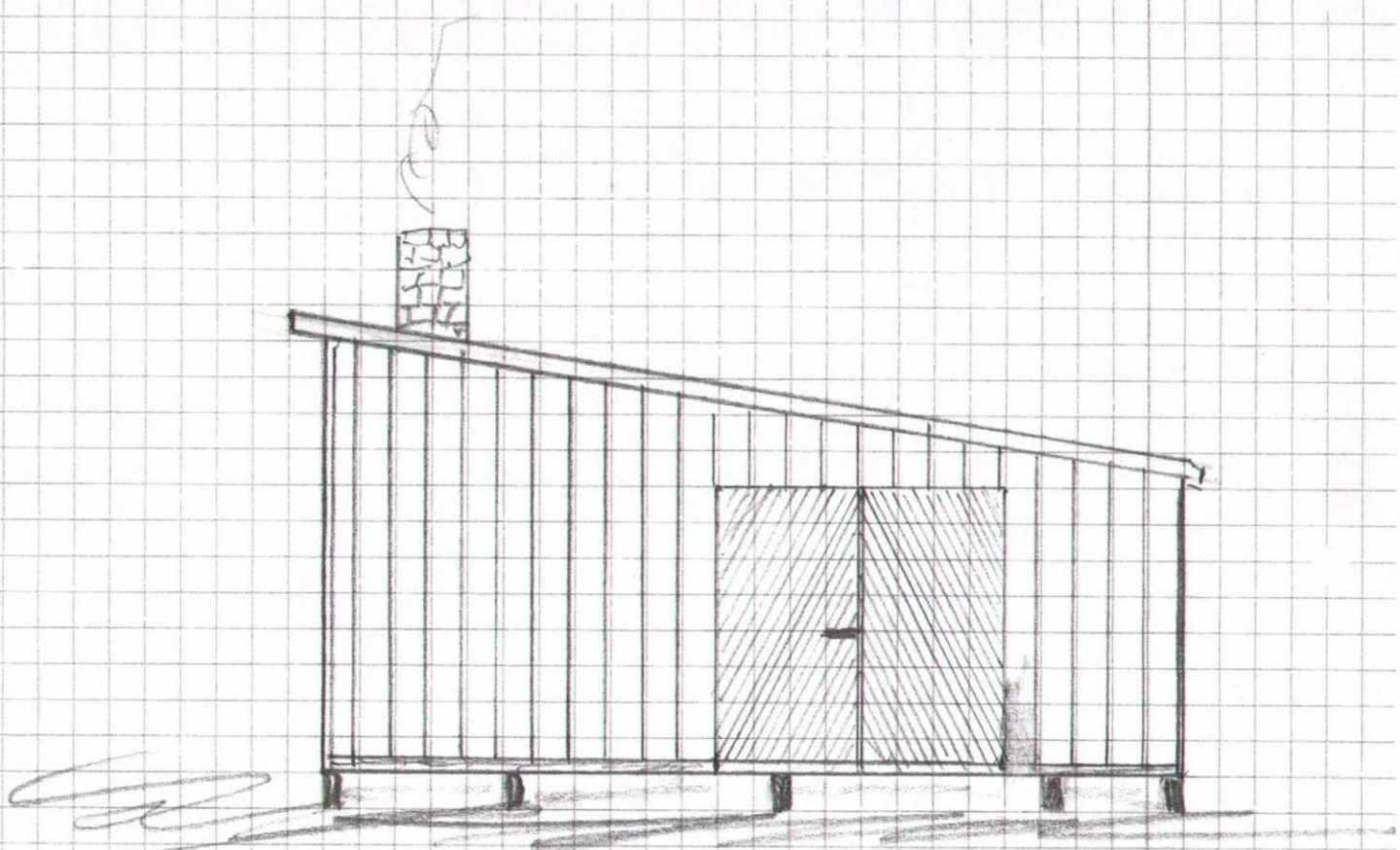
§ 86a OK



FASADE SØR

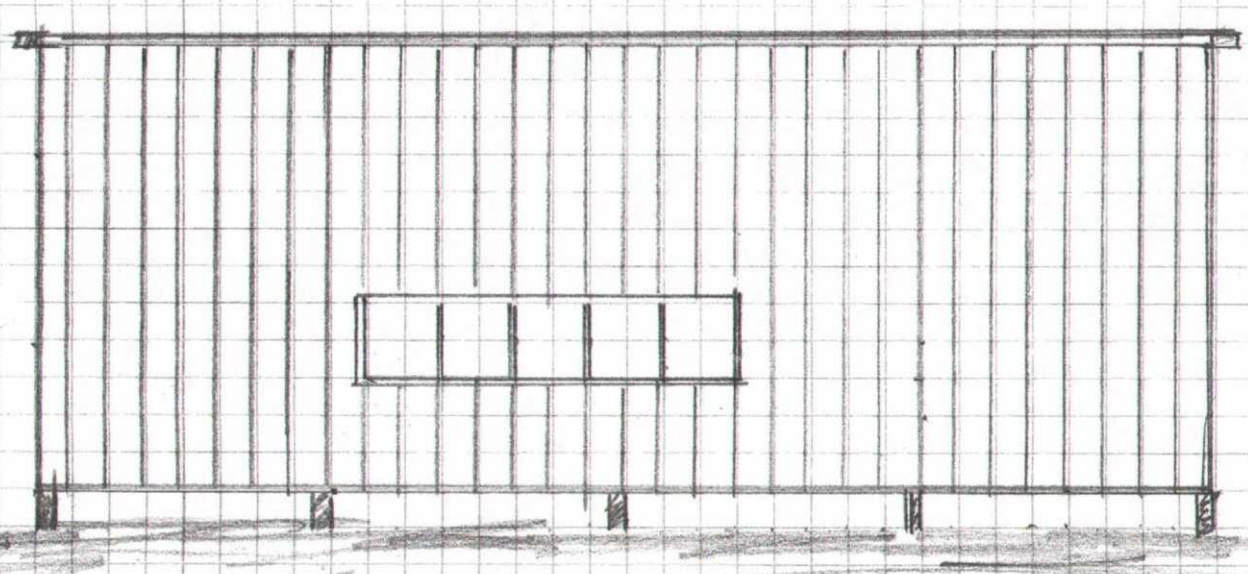
MELHUS
Kommune
Arealforvaltning

§ 86a OK



FASADE NORD

MELHUS Kommune
Arealforvaltning
§ 86a ek



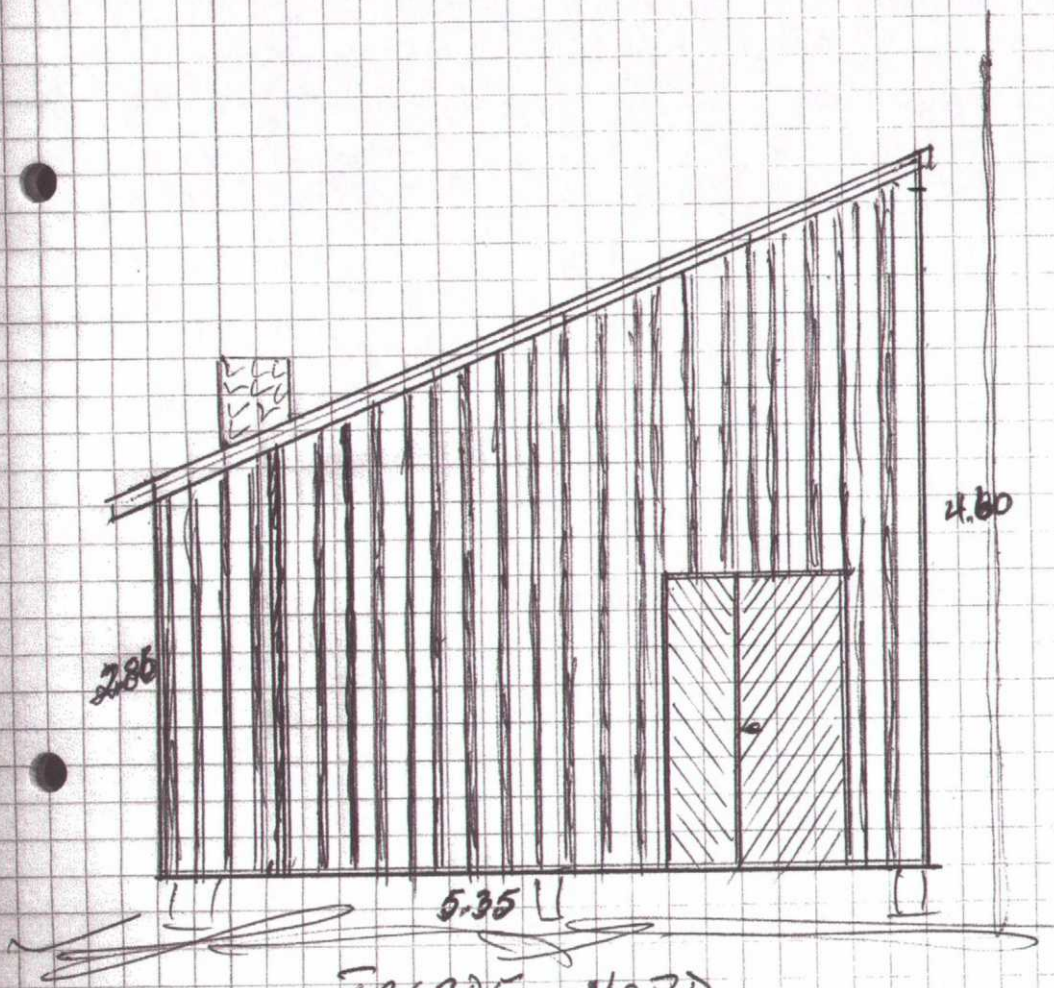
FASADE ØST.

MELHUS Kommune
Arealforvaltning

§ 86a
OK

Vedlegg

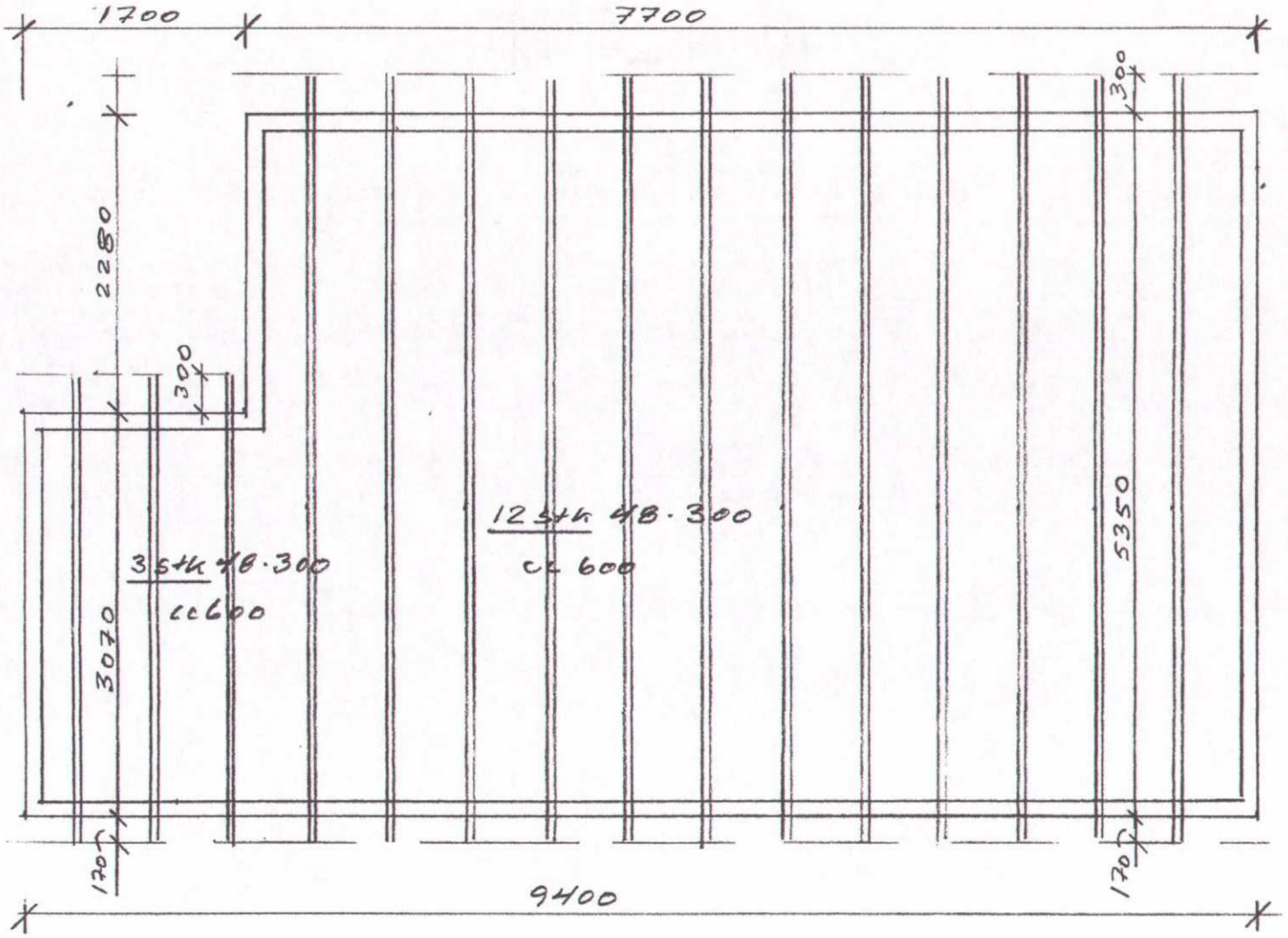
MÅLSATT REV. TEGNING 14.12.05

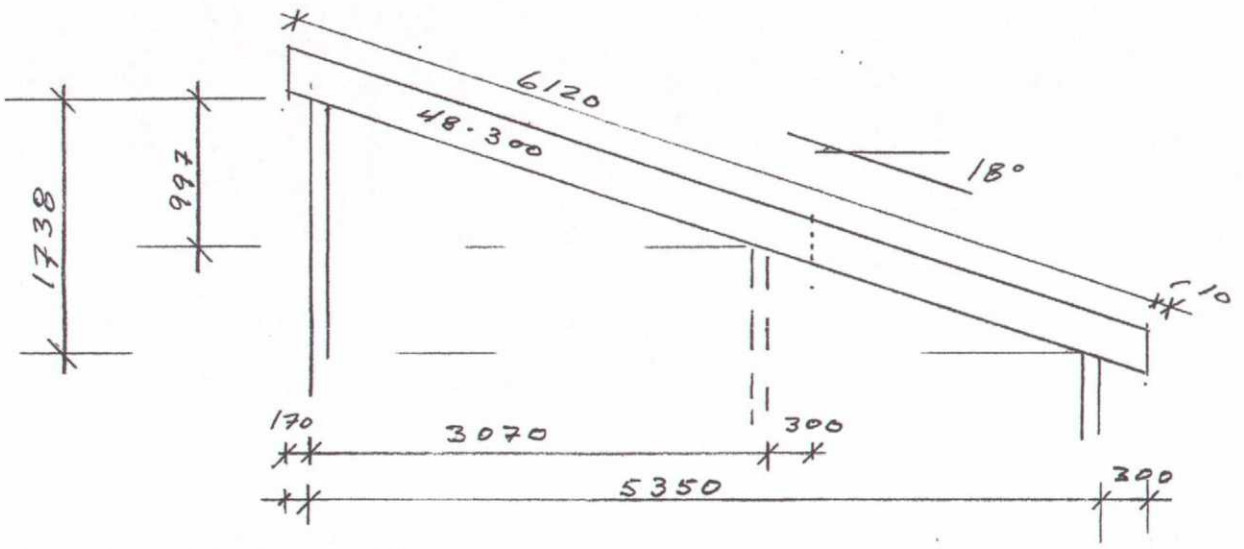


∠ = 18°

FASADE NORD

LAVESTE LYNN. HØYDE = 2.25 m.

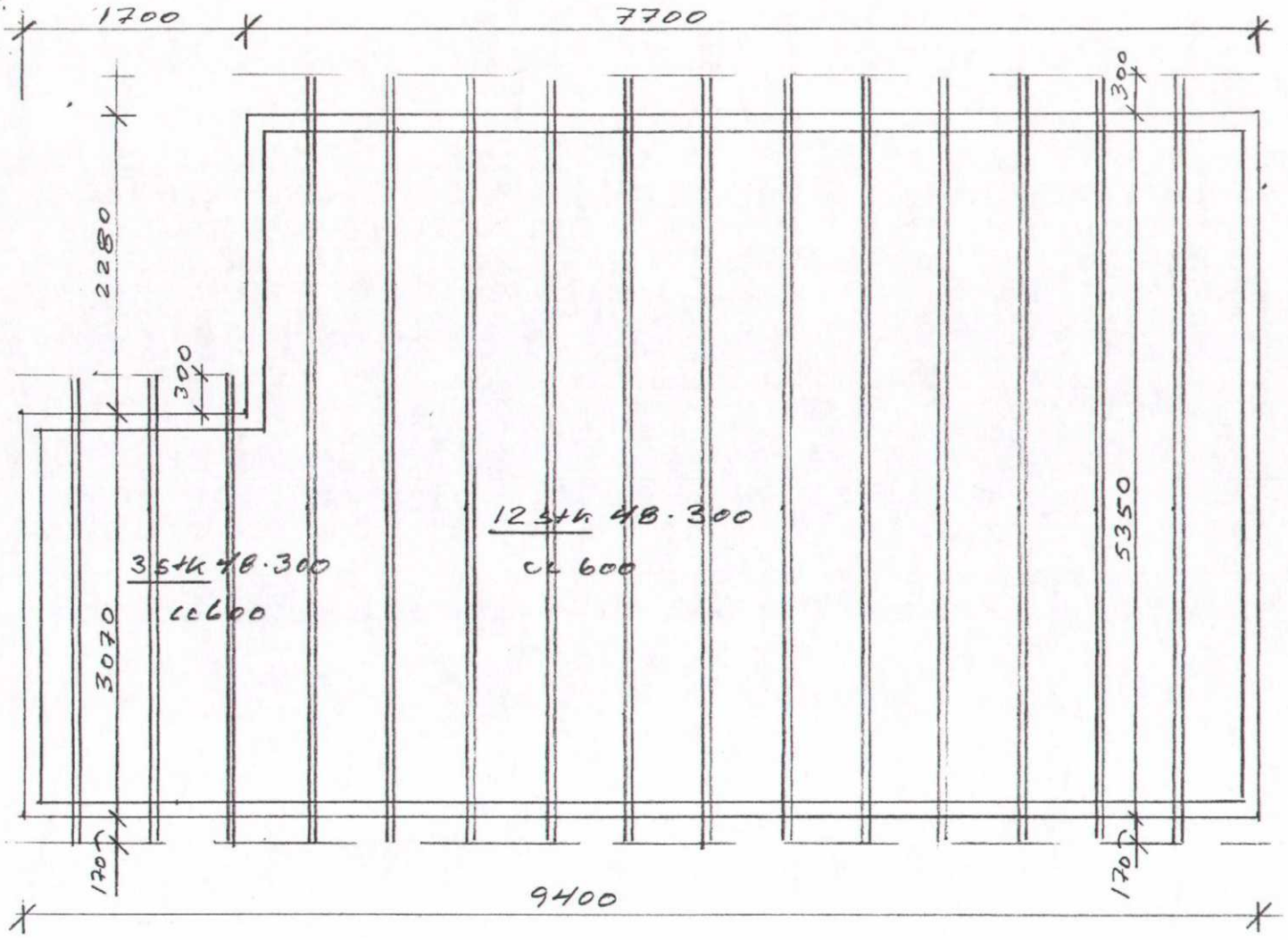


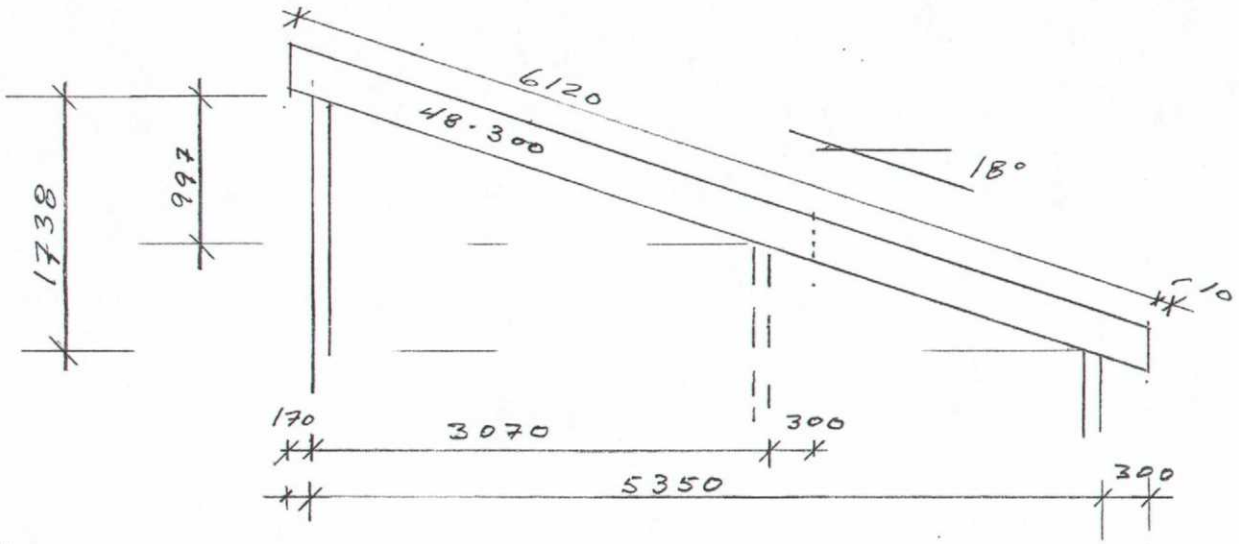


K-Kj. 48·300
3 stk à 3819 mm
12 stk à 6219 mm

TAKBJELKER

MRK. Stein Rogstad



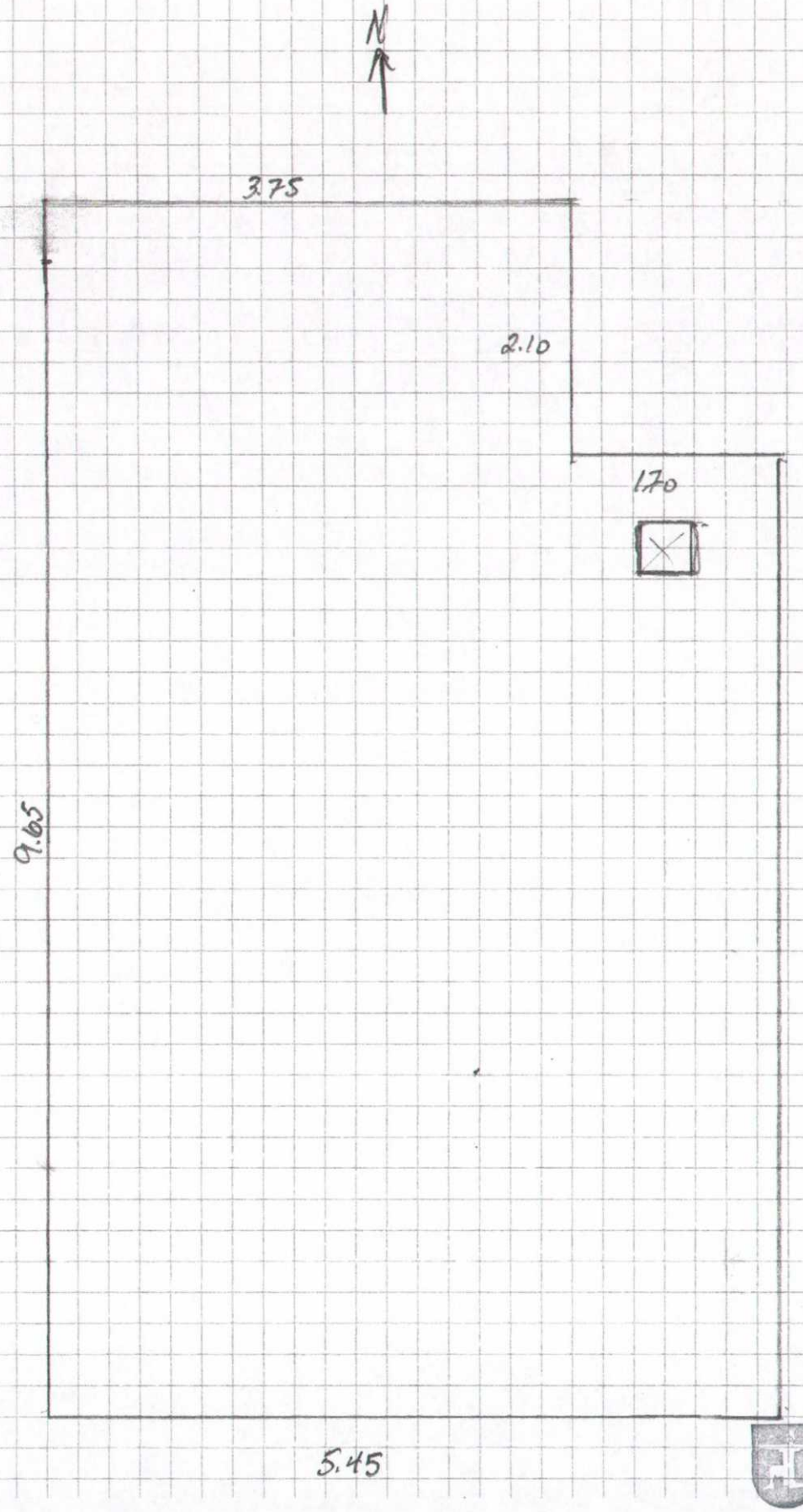


K-bj. 48·300
3 stk à 3819 mm
12 stk à 621,9 mm

TAKBJELKER

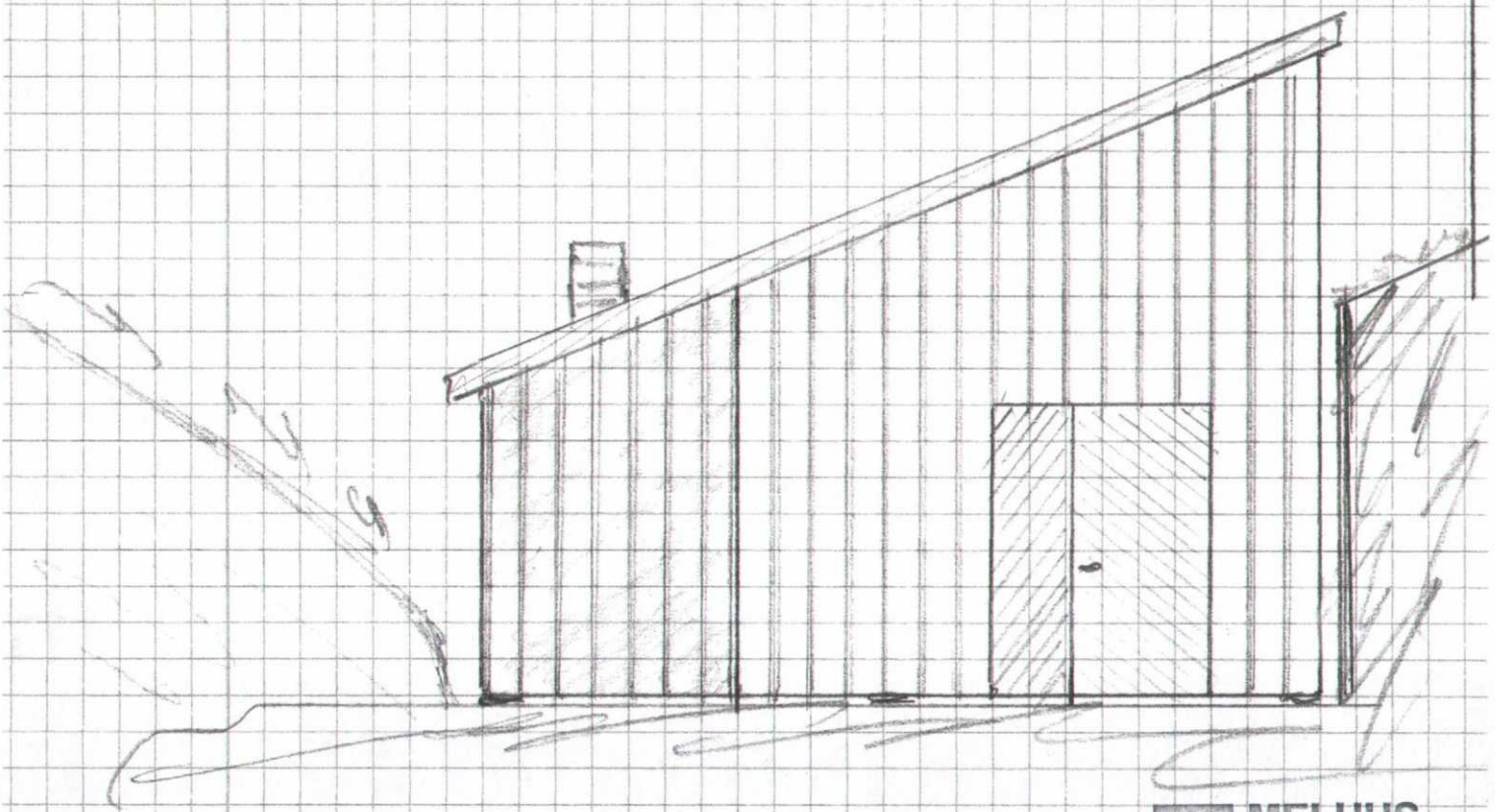
MRK. Stein Rogstad

MELHUS Kommune
Arealforvaltning
DS 08/116



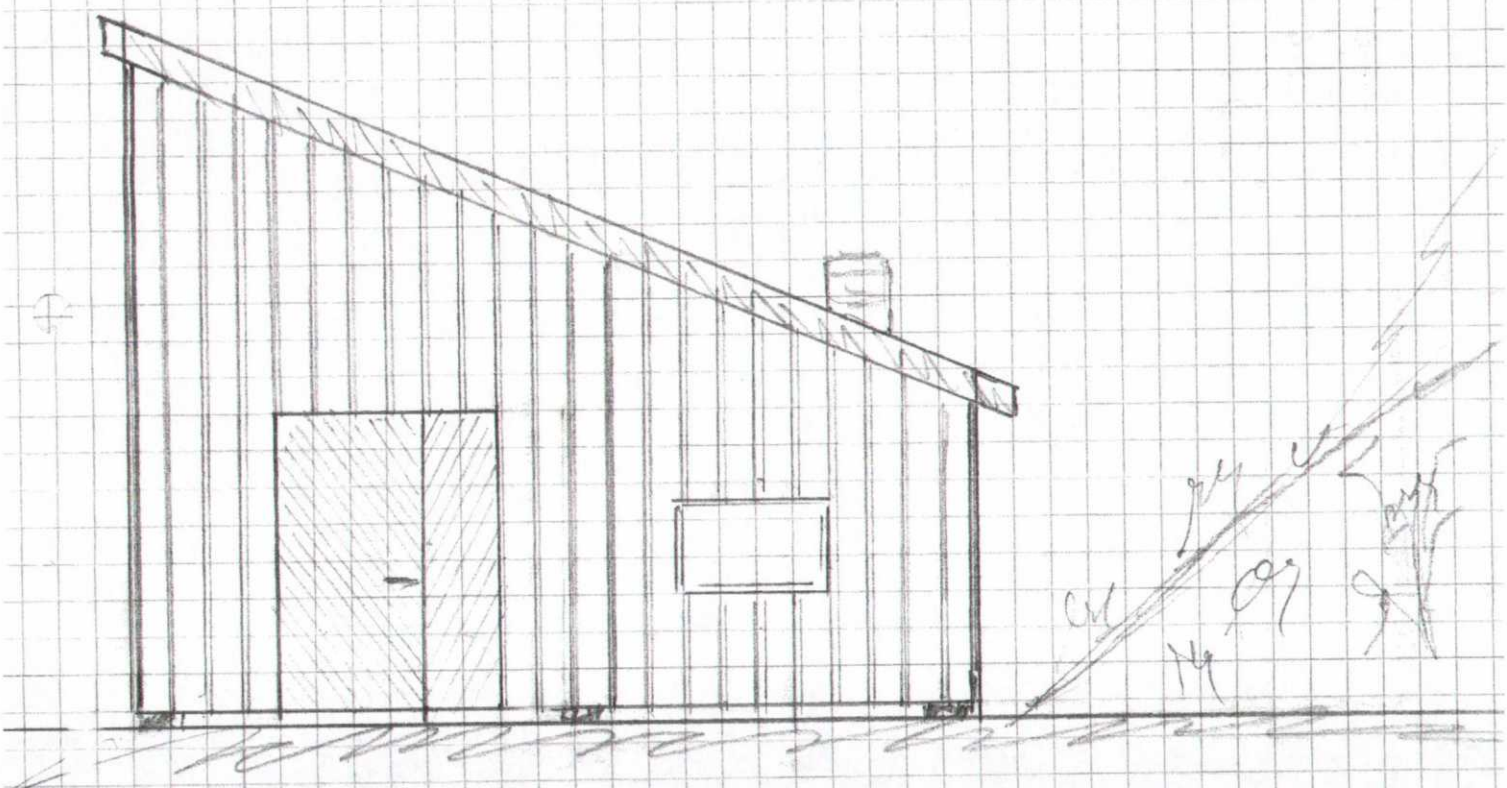
MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
DS 08/116

FASADE NORD



MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
DS 08/110

FASADE SØR



MELHUS
Kommune
Arealforvaltning
DS 08/116



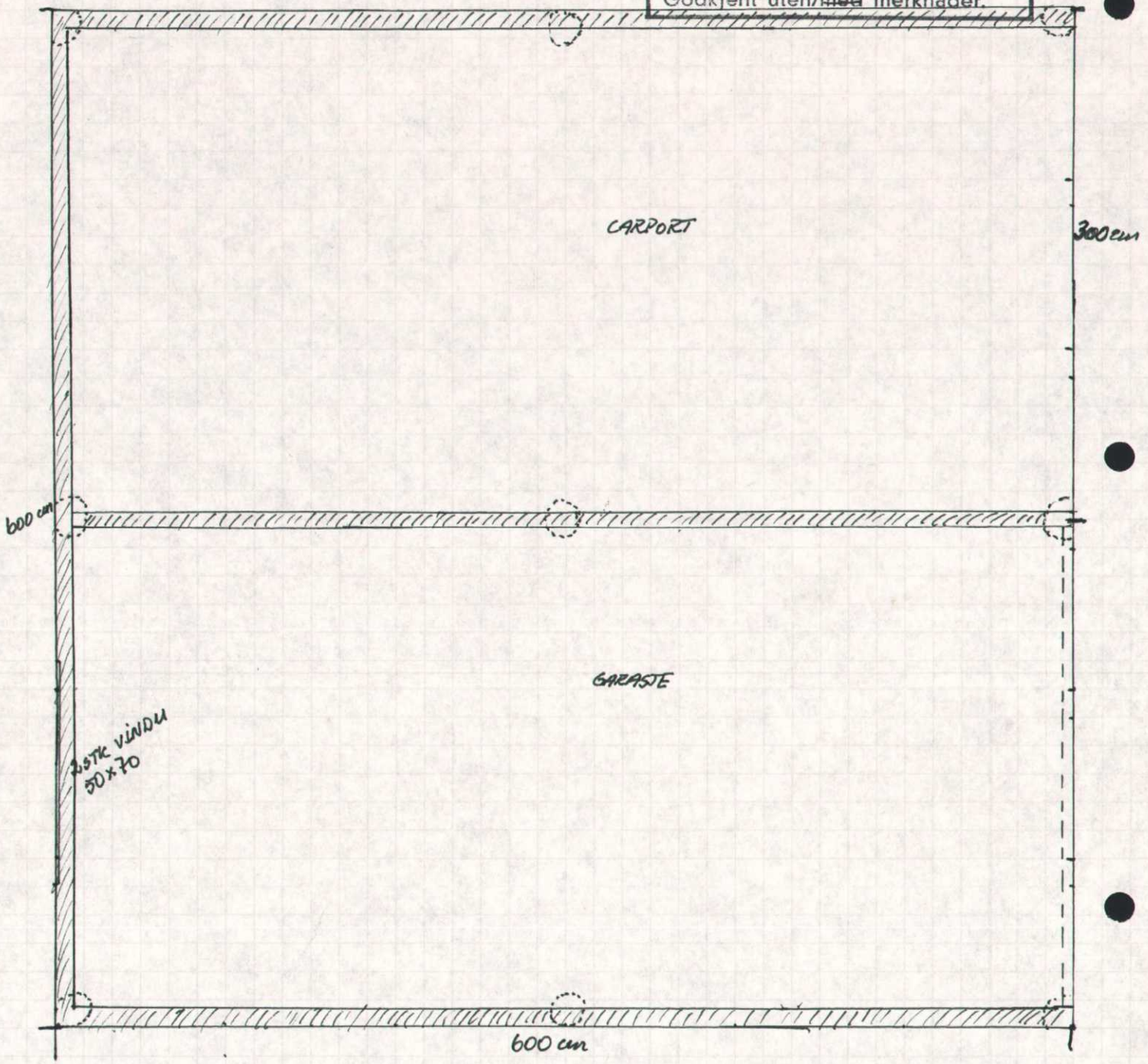
Bildet viser det som er så mye skrot at tilstedeværet ikke kan benyttes.

Bildet er tatt 9/11.- og viser forholdene slik de også var den 7/11

GARASJE + CARPORT

NORD

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. D 131/89.
Godkjent uten/~~med~~ merknader.



SØR

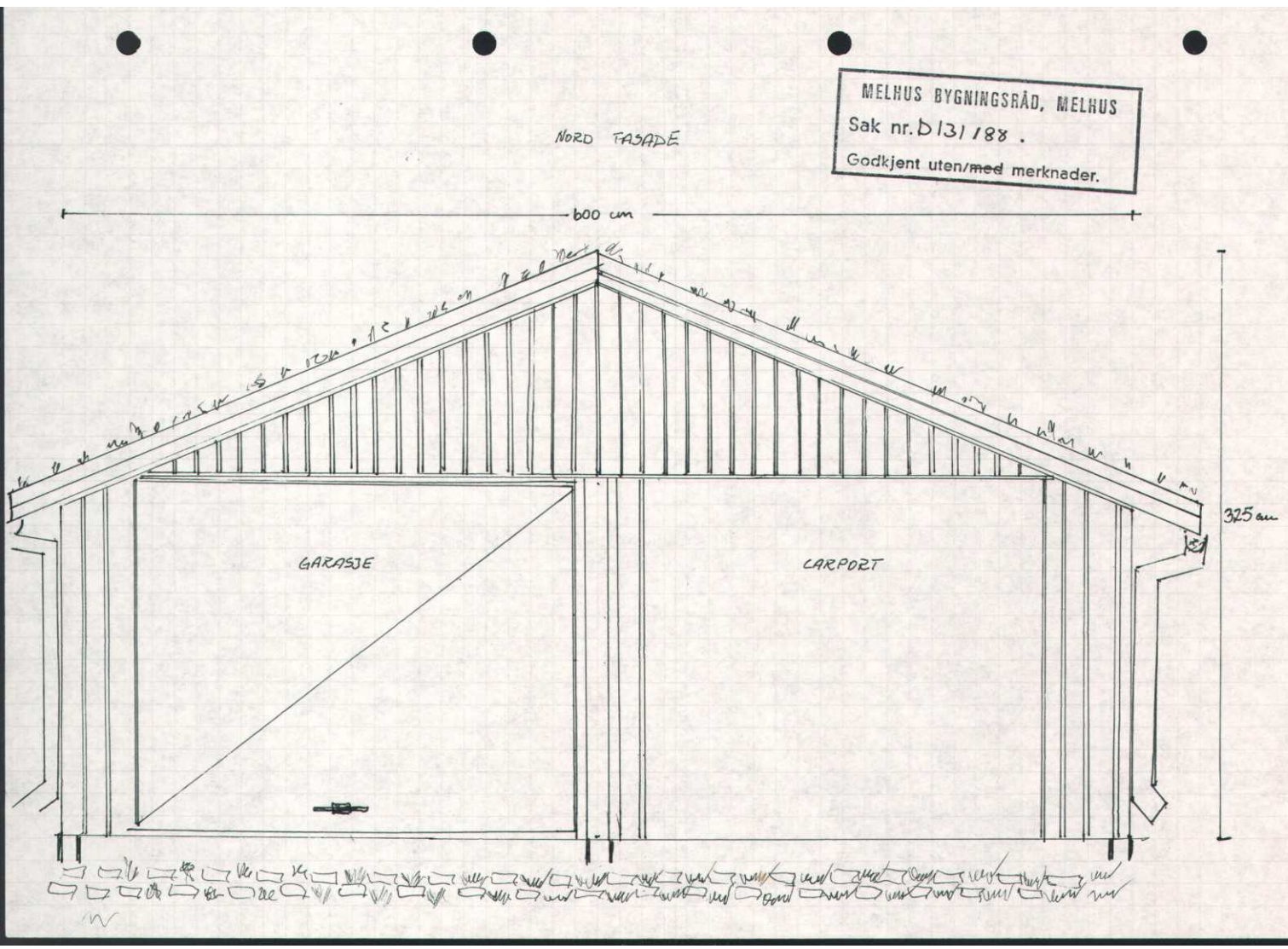
SVILL: 4" x 6"
BÆREVEGG: 2" x 5"
STENDERE: 2" x 4"
TAKÅSER: 2" x 8½"
TAKVINKEL: 22½°

STENDERAVS. 60 cm
" "
" "

MÅLESTOKK: 3 cm = 1 m.

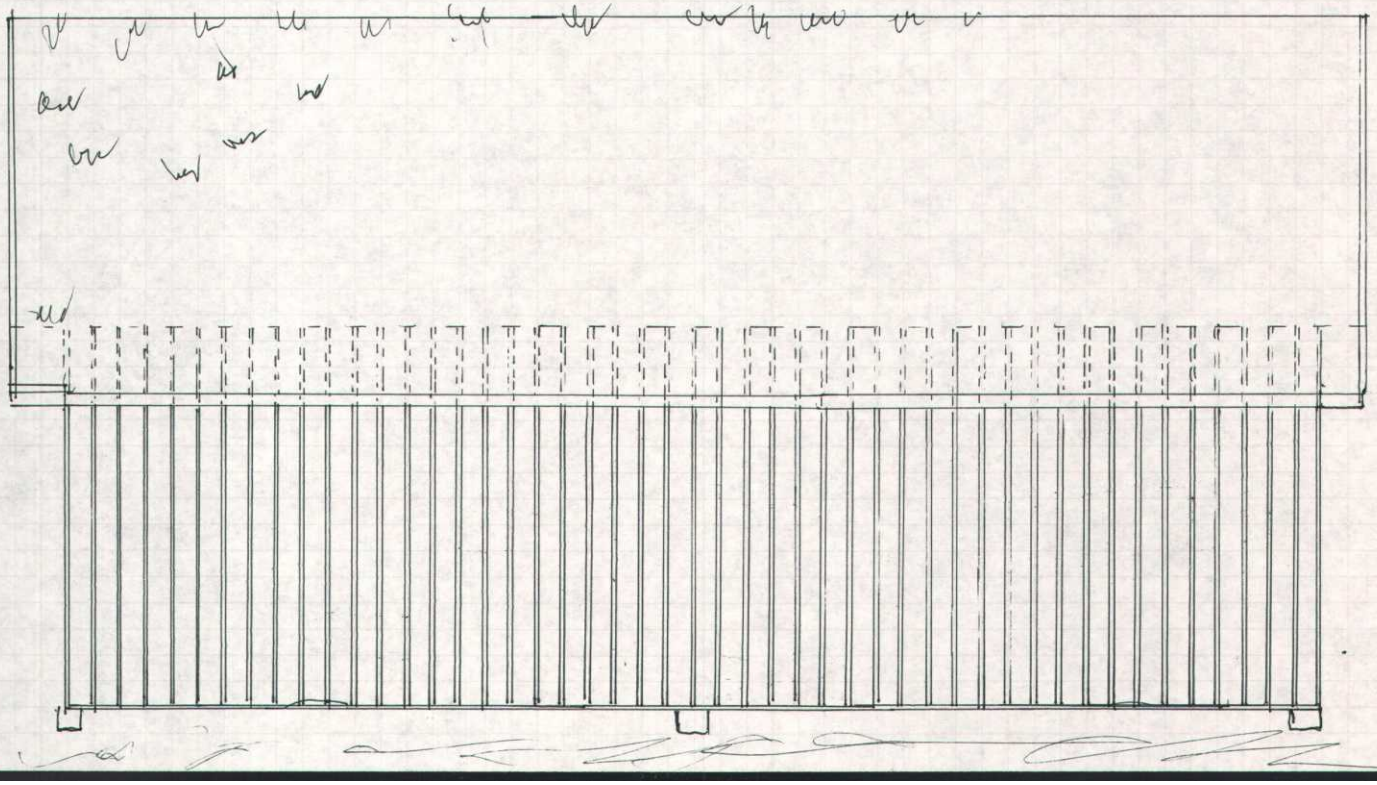
MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. D 131/88 .
Godkjent uten/~~med~~ merknader.

NORD FASADE



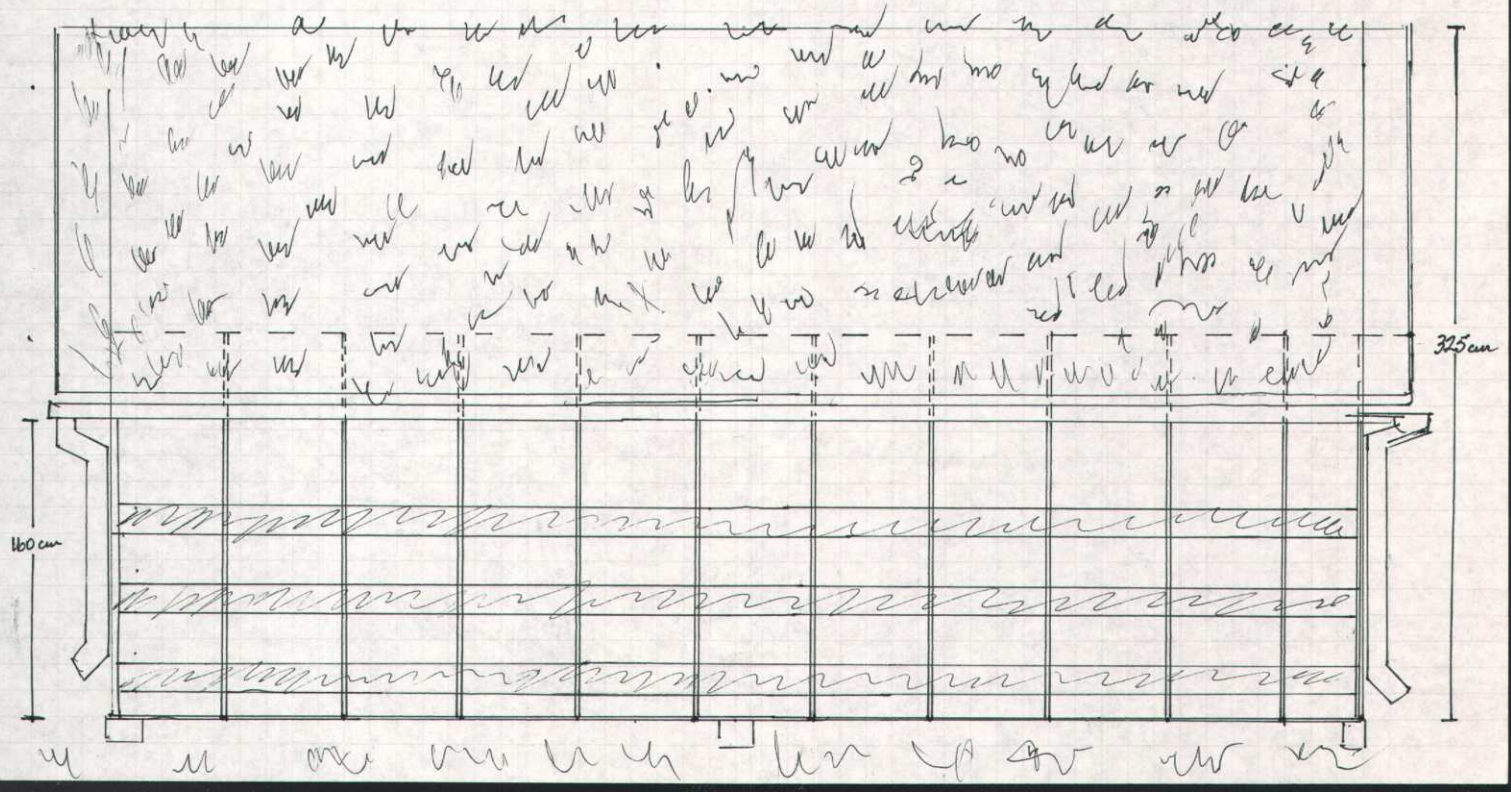
FASADE ØST

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. D131/88.
Godkjent uten/~~med~~ merknader.



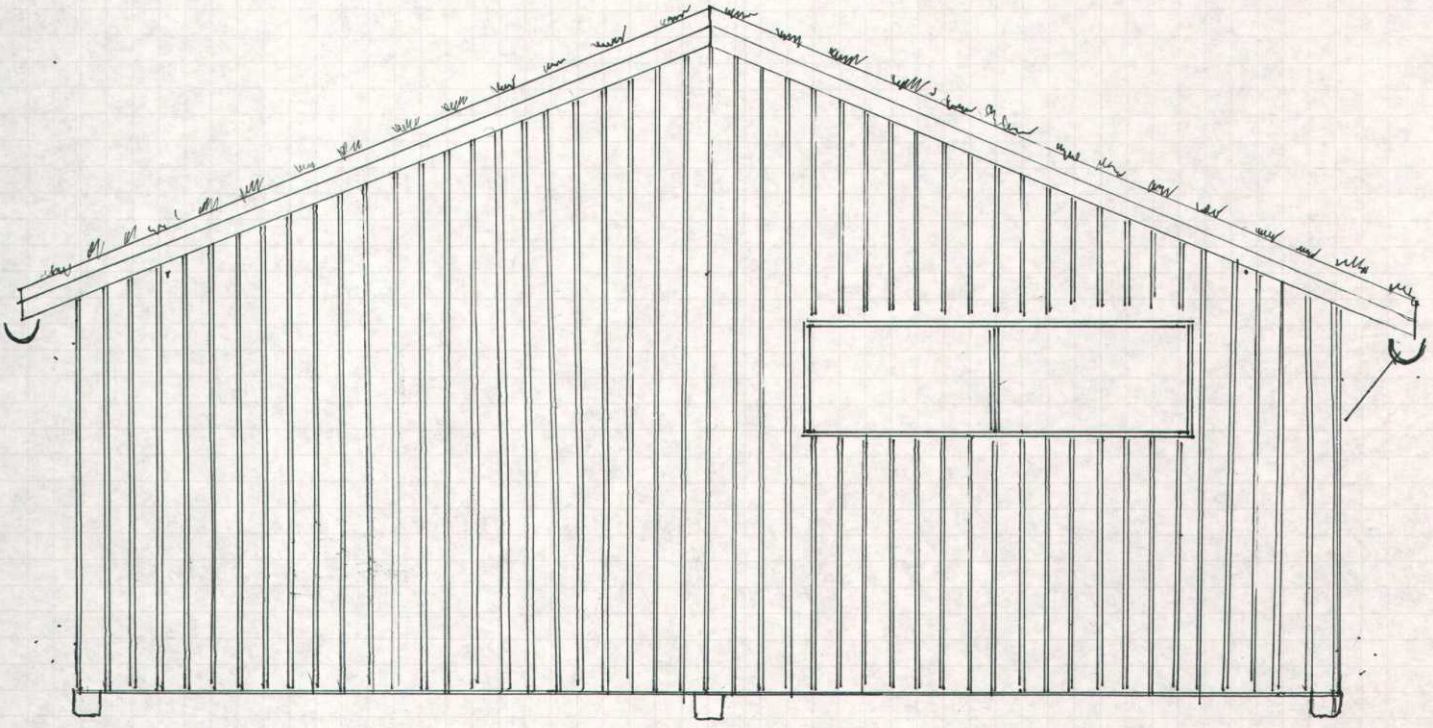
FASADE VEST

MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. D 131/88.
Godkjent uten/~~med~~ merknader.



MELHUS BYGNINGSRÅD, MELHUS
Sak nr. D 131/88 .
Godkjent uten/~~med~~ merknader.

SYD FASADE



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Behandling i **Komite for teknikk og miljø**	Dato: **24.10.2005** Sak: **DS 326/05**
Behandling i **Komite for teknikk og miljø**	Dato: **06.12.2005** Sak: **PS 68/05**

GNR/BNR 78/52 - OPPFØRING AV BOD, KLAGE

Arkivsaksnummer: **04/1996** Saksbehandler: **Ingrid Furunes**

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse

1. GANGS BEHANDLING:

Saksdokumenter:

1.	Melding om tiltak m/ tegninger, kart, nabovarsel	dat: 05.10.04
2.	Svar på melding	dat: 18.04.05
3.	Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Knut Ovesen	dat: 01.08.05
4.	Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Åse Flåøyen	dat: 30.08.05
5.	Stans av det igangsatte arbeidet	dat: 07.09.05
6.	Redegjørelse fra tiltakshaver, vedlagt nye tegninger	dat: 14.09.05
7.	Bilder av tiltaket innlevert 04.10.05	

Tiltakshaver: Stein Rogstad

Ansvarlig søker: -

Type tiltak Nybygg

Saksopplysninger:

Melding om tiltak, bod på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52, er registrert mottatt her 01.11.2004. Kartet vedlagt meldingen viste tiltaket delvis plassert utenfor eiendomsgrense og på areal regulert som friområde. Samtidig med meldingen, ble det innlevert søknad om dispensasjon. Dispensasjon er behandlet og godkjent i saknr 0018/05, og det er senere foretatt en grensejustering, slik at boden står på tiltakshavers eiendom.
Søknad om pipe og ildsted i boden er behandlet og godkjent i egen sak, 161/05.

Melding om tiltak viser bod med pult-tak, største lengde 8,0 meter og største bredde 6,0 meter. Boden er vist plassert med laveste gesimshøyde nærmest bolig på samme eiendom.

Kommunen velger å behandle saken på nytt, i medhold av forskrift til Saksbehandling og kontroll § 21, med bakgrunn i at det er innlevert merknader til det igangsatte arbeidet på eiendommen.

Merknader:

Nabo på eiendommen Leirbakken 10, gnr/bnr 78/67, har innlevert merknad der det pekes på at tiltaket ikke er i samsvar mellom nabovarselet og bygningen. Det vises til at taket er snudd slik at høyeste gesims er nærmest boligen, bygningen er ca 1,2 meter høyere, ca 70 cm smalere og 1,10-1,20 meter lengre enn det som var varslet. Nabo mener at bygningen vi stenge for utsikten fra hans eiendom.

Nabo på eiendommen Leirbakken 16, gnr/bnr 78/54, har innlevert merknad der det pekes på at bygget er stort, anslagsvis over 50 m^2, og med gjennomsnittlig høyde 4-5 meter. Bygningen er plassert nærmere felles nabogrense enn 4 meter, og nabo mener at bygningen stenger for utsikten.

Tilsvar til merknader:

Tiltakshaver har i brev datert 14.09.2005 gitt tilsvar til merknadene, der han peker på faktiske forhold: Bygget har en grunnflate på 49 m^2, bygget er plassert 2,5 meter fra nabogrense mot eiendommen gnr/bnr 78/54, bygningen er snudd i forhold til opprinnelig melding og bygget er gjort smalere og lengre. Det tilbakevises at bygningen har en gjennomsnittshøyde på 4-5 meter, da gesimshøyden er 2,8 meter på det laveste og 4,6 meter på det høyeste. Videre stilles det spørsmålstegn ved at bygningen tar utsikt fra de to naboeiendommene.

Nye tegninger viser at bygningens største lenge er endret fra 8,0 meter til 9,65 meter, og at største bredde er endret fra 6,0 meter til 5,35 meter. Høyeste gesimshøyde er endret fra 3,2 meter til 4,6 meter målt fra topp fundamentering. Bygningens grunnflate er endret fra 44 m^2 til 49 m^2. Takvinkel er oppgitt til 18^O, men tegninger viser $22,5^O$.

Tiltakshaver har også levert bilder av tiltaket slik det framsto 04.10.2005.

Vurdering:

Bygningsmyndigheten registrer at den bygningen som er under oppføring ikke er i samsvar med den det er gitt melding om. Videre behandling vil gjelder for tiltaket slik det er vist med nye tegninger innlevert her 14.09.2005.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kvål boligfelt, og er regulert til boligformål. Det er i sak 0018/05 gitt dispensasjon for plassering av bod og grensejustering, slik kart vedlagt dispensasjonssaken viser.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med *formålet* i reguleringsplanen. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning vurderes ikke å gi naboene *vesentlig* tap av utsikt. Bygningens størrelse vurderes også å være innenfor rammen av det akseptable.

Tiltakets plassering *strider* mot Plan- og bygningslovens § 70.2 om 4 meters avstand til nabogrense. Det åpnes i loven for at bygninger *kan* plasseres nærmere nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra gjeldende nabo, eller dersom kommunen godkjenner mindre bygningers plassering nær nabogrense. Kommunens vurdering i dette tilfellet er at det ikke foreligger særlig grunn til selv å godkjenne en plassering på 2,5 meter fra nabogrense, og det er ikke gitt skriftlig samtykke fra nabo. Tiltaket er også *i strid* med gitte dispensasjon, da bygningens plassering ikke samsvarer med det som var vist på kart i saknr 0018/05.

Kommunen finner derfor å kunne godkjenne deler av bygningen. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

VEDTAK

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.
2. Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

A. <u>Før tillatelse til tiltak kan utstedes</u>, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering, før arbeidet gjenopptas.

2. GANGS BEHANDLING, KLAGE:

Nye vedlegg:

8. Klage på vedtak fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 04.11.05
9. Brev fra nabo Knut Ovesen	dat: 05.11.05
10. Brev fra Åse Flåøyen	dat: 07.11.05
11. Kopi av brev til Åse Flåøyen fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 09.11.05

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

Ingen

Saksutredning:

Tiltakshaver har innen fristen levert klage på vedtaket som er fattet i 1. gangs behandling. Det hevdes i klagen at avstanden fra omsøkte bod og til nabogrense er 4 meter i bodens østlige hjørne og 2,5 meter i bodens vestlige hjørne, og at boden er plassert bak vegetasjon som gjør at ikke tiltaket påvirker lys, utsikt, eller på annen måte virker sjenerende for nabo. Det pekes også på at nabo først har levert merknad til tiltaket 4 måneder etter at arbeidet ble igangsatt.

Tiltakshaver mener at det vil medføre store bygningsmessige problemer å rive deler av bygget, og ber derfor om at saken behandles på nytt, primært for å få lov til å la bygget stå som det står, sekundært at kravet om lengde på 8 meter fravikes, slik at den sørlige kortenden av boden vinkles slik at avstanden til tomtegrense blir 4 meter.

De øvrige dokumentene som er innkommet etter 1. gangs behandling (dok. 9-11) er ikke vurdert å være deler av klagen. Brevet fra Knut Ovesen er stilet til kommunen og gjelder rutiner og regelverk i forbindelse med 1. gangs behandling. Dette besvares direkte fra kommuneadministrasjonen. Korrespondanse mellom Åse Flåøyen og Stein Rogstad er kun tatt til orientering, da dette omhandler privatrettslige forhold.

Vurdering:

Rådmannens vurdering er at det ikke er framlagt nye opplysninger i saken som gjør at kommunen vil godkjenne en plassering nærmere nabogrense enn 4 meter, jfr Plan- og bygningslovens § 70-2. Vurderingene som er gjort i 1. gangs behandling legges til grunn for at vedtaket opprettholdes.

Det er ikke framlagt tegninger som viser bygningen med skrå vegg parallelt med eiendomsgrense slik tiltakshaver beskriver som sitt sekundære ønske . Dersom tiltakshaver ønsker en slik utforming, må dette vises på tegning, og saken behandles som en ny *Melding om tiltak,* der ny estetisk utforming kan vurderes. Meldingen må være fullstendig med nytt nabovarsel, kart og tegninger. Da vil det samtidig bli vurdert om det er nødvendig med en ny dispensasjon.

Behandling i Komite for teknikk og miljø den 06.12.2005

Behandling:

Arne Graabak satte fram følgende forslag til vedtak:
Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslaget fra Graabak ble Graabaks forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

Vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

MELHUS
kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Ingrid Furunes
Tlf.: 72858166

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
09.12.2005	04/1996-16	GBB 78/52

Stein Rogstad
Leirbakken 12

7228 KVÅL

MELDING OM POLITISK VEDTAK - 78/52 OPPFØRING AV BOD, KLAGE

Komite for teknikk og miljø har i møte 06.12.2005, sak 68/05, fattet følgende vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagte skjema.

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Vedlegg: Opprinnelige tegninger

Kopi:
Åse Flåøyen, Leirbakken 16, 7228 KVÅL
Knut Ovesen, Leirbakken 10, 7228 KVÅL

MELHUS kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Ingrid Furunes
Tlf.: 72858166

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
01.02.2006	04/1996-21	GBB 78/52

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Statens Hus

7468 Trondheim

MELDING OM POLITISK VEDTAK - 78/52 KLAGE PÅ VEDTAK, OPPFØRING AV BOD

Komite for teknikk og miljø har i møte 31.01.2006, sak 3/06, fattet følgende vedtak:

Det er i klagen ikke framkommet nye opplysninger som gjør at vedtaket kan endres. Politisk vedtak fattet i saknr 68/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vilkår gitt i 1. gangs behandling om at det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, videreføres.

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Samlet saksframlegg

Kopi:
Stein Rogstad, Leirbakken 12, 7228 Kvål

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Behandling i **Komite for teknikk og miljø**	Dato: **24.10.2005** Sak: **DS 326/05**
Behandling i **Komite for teknikk og miljø**	Dato: **06.12.2005** Sak: **PS 68/05**
Behandling i **Komite for teknikk og miljø**	Dato: **31.01.2006** Sak: **PS 3/06**

GNR/BNR 78/52 - OPPFØRING AV BOD, KLAGE

Arkivsaksnummer: **04/1996** Saksbehandler: **Ingrid Furunes**

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse

1. GANGS BEHANDLING:

Saksdokumenter:

1.	Melding om tiltak m/ tegninger, kart, nabovarsel	dat: 05.10.04
2.	Svar på melding	dat: 18.04.05
3.	Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Knut Ovesen	dat: 01.08.05
4.	Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Åse Flåøyen	dat: 30.08.05
5.	Stans av det igangsatte arbeidet	dat: 07.09.05
6.	Redegjørelse fra tiltakshaver, vedlagt nye tegninger	dat: 14.09.05
7.	Bilder av tiltaket innlevert 04.10.05	

Tiltakshaver: Stein Rogstad

Ansvarlig søker: -

Type tiltak Nybygg

Saksopplysninger:

Melding om tiltak, bod på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52, er registrert mottatt her 01.11.2004. Kartet vedlagt meldingen viste tiltaket delvis plassert utenfor eiendomsgrense og på areal regulert som friområde. Samtidig med meldingen, ble det innlevert søknad om dispensasjon. Dispensasjon er behandlet og godkjent i saknr 0018/05, og det er senere foretatt

en grensejustering, slik at boden står på tiltakshavers eiendom.
Søknad om pipe og ildsted i boden er behandlet og godkjent i egen sak, 161/05.

Melding om tiltak viser bod med pult-tak, største lengde 8,0 meter og største bredde 6,0 meter. Boden er vist plassert med laveste gesimshøyde nærmest bolig på samme eiendom.

Kommunen velger å behandle saken på nytt, i medhold av forskrift til Saksbehandling og kontroll § 21, med bakgrunn i at det er innlevert merknader til det igangsatte arbeidet på eiendommen.

Merknader:

Nabo på eiendommen Leirbakken 10, gnr/bnr 78/67, har innlevert merknad der det pekes på at tiltaket ikke er i samsvar mellom nabovarselet og bygningen. Det vises til at taket er snudd slik at høyeste gesims er nærmest boligen, bygningen er ca 1,2 meter høyere, ca 70 cm smalere og 1,10-1,20 meter lengre enn det som var varslet. Nabo mener at bygningen vi stenge for utsikten fra hans eiendom.

Nabo på eiendommen Leirbakken 16, gnr/bnr 78/54, har innlevert merknad der det pekes på at bygget er stort, anslagsvis over 50 m^2, og med gjennomsnittlig høyde 4-5 meter. Bygningen er plassert nærmere felles nabogrense enn 4 meter, og nabo mener at bygningen stenger for utsikten.

Tilsvar til merknader:

Tiltakshaver har i brev datert 14.09.2005 gitt tilsvar til merknadene, der han peker på faktiske forhold: Bygget har en grunnflate på 49 m^2, bygget er plassert 2,5 meter fra nabogrense mot eiendommen gnr/bnr 78/54, bygningen er snudd i forhold til opprinnelig melding og bygget er gjort smalere og lengre. Det tilbakevises at bygningen har en gjennomsnittshøyde på 4-5 meter, da gesimshøyden er 2,8 meter på det laveste og 4,6 meter på det høyeste. Videre stilles det spørsmålstegn ved at bygningen tar utsikt fra de to naboeiendommene.

Nye tegninger viser at bygningens største lenge er endret fra 8,0 meter til 9,65 meter, og at største bredde er endret fra 6,0 meter til 5,35 meter. Høyeste gesimshøyde er endret fra 3,2 meter til 4,6 meter målt fra topp fundamentering. Bygningens grunnflate er endret fra 44 m^2 til 49 m^2. Takvinkel er oppgitt til 18^O, men tegninger viser $22,5^O$.

Tiltakshaver har også levert bilder av tiltaket slik det framsto 04.10.2005.

Vurdering:

Bygningsmyndigheten registrer at den bygningen som er under oppføring ikke er i samsvar med den det er gitt melding om. Videre behandling vil gjelder for tiltaket slik det er vist med nye tegninger innlevert her 14.09.2005.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kvål boligfelt, og er regulert til boligformål. Det er i sak 0018/05 gitt dispensasjon for plassering av bod og grensejustering, slik kart vedlagt dispensasjonssaken viser.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med *formålet* i reguleringsplanen. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning vurderes ikke å gi naboene *vesentlig* tap av utsikt. Bygningens størrelse vurderes også å være innenfor rammen av det akseptable.

Tiltakets plassering *strider* mot Plan- og bygningslovens § 70.2 om 4 meters avstand til nabogrense. Det åpnes i loven for at bygninger *kan* plasseres nærmere nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra gjeldende nabo, eller dersom kommunen godkjenner mindre bygningers plassering nær nabogrense. Kommunens vurdering i dette tilfellet er at det ikke foreligger særlig grunn til selv å godkjenne en plassering på 2,5 meter fra nabogrense, og det er ikke gitt skriftlig samtykke fra nabo. Tiltaket er også *i strid* med gitte dispensasjon, da bygningens plassering ikke samsvarer med det som var vist på kart i saknr 0018/05.

Kommunen finner derfor å kunne godkjenne deler av bygningen. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

VEDTAK

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.
2. Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

A. <u>Før tillatelse til tiltak kan utstedes</u>, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering, før arbeidet gjenopptas.

2. GANGS BEHANDLING, KLAGE:

Nye vedlegg:

8. Klage på vedtak fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 04.11.05
9. Brev fra nabo Knut Ovesen	dat: 05.11.05
10. Brev fra Åse Flåøyen	dat: 07.11.05
11. Kopi av brev til Åse Flåøyen fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 09.11.05

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

Ingen

Saksutredning:

Tiltakshaver har innen fristen levert klage på vedtaket som er fattet i 1. gangs behandling. Det hevdes i klagen at avstanden fra omsøkte bod og til nabogrense er 4 meter i bodens østlige hjørne og 2,5 meter i bodens vestlige hjørne, og at boden er plassert bak vegetasjon som gjør at ikke tiltaket påvirker lys, utsikt, eller på annen måte virker sjenerende for nabo. Det pekes også på at nabo først har levert merknad til tiltaket 4 måneder etter at arbeidet ble igangsatt.

Tiltakshaver mener at det vil medføre store bygningsmessige problemer å rive deler av bygget, og ber derfor om at saken behandles på nytt, primært for å få lov til å la bygget stå som det står, sekundært at kravet om lengde på 8 meter fravikes, slik at den sørlige kortenden av boden vinkles slik at avstanden til tomtegrense blir 4 meter.

De øvrige dokumentene som er innkommet etter 1. gangs behandling (dok. 9-11) er ikke vurdert å være deler av klagen. Brevet fra Knut Ovesen er stilet til kommunen og gjelder rutiner og regelverk i forbindelse med 1. gangs behandling. Dette besvares direkte fra kommuneadministrasjonen. Korrespondanse mellom Åse Flåøyen og Stein Rogstad er kun tatt til orientering, da dette omhandler privatrettslige forhold.

Vurdering:

Rådmannens vurdering er at det ikke er framlagt nye opplysninger i saken som gjør at kommunen vil godkjenne en plassering nærmere nabogrense enn 4 meter, jfr Plan- og bygningslovens § 70-2. Vurderingene som er gjort i 1. gangs behandling legges til grunn for at vedtaket opprettholdes.

Det er ikke framlagt tegninger som viser bygningen med skrå vegg parallelt med eiendomsgrense slik tiltakshaver beskriver som sitt sekundære ønske . Dersom tiltakshaver ønsker en slik utforming, må dette vises på tegning, og saken behandles som en ny *Melding om tiltak,* der ny estetisk utforming kan vurderes. Meldingen må være fullstendig med nytt nabovarsel, kart og tegninger. Da vil det samtidig bli vurdert om det er nødvendig med en ny dispensasjon.

Behandling i Komite for teknikk og miljø den 06.12.2005

Behandling:

Arne Graabak satte fram følgende forslag til vedtak:
Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslaget fra Graabak ble Graabaks forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

Vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

GNR/BNR 78/52, KLAGE PÅ VEDTAK, OPPFØRING AV BOD

Arkivsaksnummer: **04/1996** Saksbehandler: **Ingrid Furunes**

Rådmannens forslag til vedtak:

Det er i klagen ikke framkommet nye opplysninger som gjør at vedtaket kan endres. Politisk vedtak fattet i saknr 68/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vilkår gitt i 1. gangs behandling om at det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, videreføres.

1. GANGS BEHANDLING:

Saksdokumenter framlagt ved 1. og 2. gangs behandling:

1. Melding om tiltak m/ tegninger, kart, nabovarsel dat: 05.10.04
2. Svar på melding dat: 18.04.05
3. Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Knut Ovesen dat: 01.08.05
4. Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Åse Flåøyen dat: 30.08.05
5. Stans av det igangsatte arbeidet dat: 07.09.05
6. Redegjørelse fra tiltakshaver, vedlagt nye tegninger dat: 14.09.05
7. Bilder av tiltaket innlevert 04.10.05

Tiltakshaver: Stein Rogstad

Ansvarlig søker: -

Type tiltak Nybygg

Saksopplysninger:

Melding om tiltak, bod på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52, er registrert mottatt her 01.11.2004. Kartet vedlagt meldingen viste tiltaket delvis plassert utenfor eiendomsgrense og

på areal regulert som friområde. Samtidig med meldingen, ble det innlevert søknad om dispensasjon. Dispensasjon er behandlet og godkjent i saknr 0018/05, og det er senere foretatt en grensejustering, slik at boden står på tiltakshavers eiendom.
Søknad om pipe og ildsted i boden er behandlet og godkjent i egen sak, 161/05.

Melding om tiltak viser bod med pult-tak, største lengde 8,0 meter og største bredde 6,0 meter. Boden er vist plassert med laveste gesimshøyde nærmest bolig på samme eiendom.

Kommunen velger å behandle saken på nytt, i medhold av forskrift til Saksbehandling og kontroll § 21, med bakgrunn i at det er innlevert merknader til det igangsatte arbeidet på eiendommen.

Merknader:

Nabo på eiendommen Leirbakken 10, gnr/bnr 78/67, har innlevert merknad der det pekes på at tiltaket ikke er i samsvar mellom nabovarselet og bygningen. Det vises til at taket er snudd slik at høyeste gesims er nærmest boligen, bygningen er ca 1,2 meter høyere, ca 70 cm smalere og 1,10-1,20 meter lengre enn det som var varslet. Nabo mener at bygningen vi stenge for utsikten fra hans eiendom.

Nabo på eiendommen Leirbakken 16, gnr/bnr 78/54, har innlevert merknad der det pekes på at bygget er stort, anslagsvis over 50 m^2, og med gjennomsnittlig høyde 4-5 meter. Bygningen er plassert nærmere felles nabogrense enn 4 meter, og nabo mener at bygningen stenger for utsikten.

Tilsvar til merknader:

Tiltakshaver har i brev datert 14.09.2005 gitt tilsvar til merknadene, der han peker på faktiske forhold: Bygget har en grunnflate på 49 m^2, bygget er plassert 2,5 meter fra nabogrense mot eiendommen gnr/bnr 78/54, bygningen er snudd i forhold til opprinnelig melding og bygget er gjort smalere og lengre. Det tilbakevises at bygningen har en gjennomsnittshøyde på 4-5 meter, da gesimshøyden er 2,8 meter på det laveste og 4,6 meter på det høyeste. Videre stilles det spørsmålstegn ved at bygningen tar utsikt fra de to naboeiendommene.

Nye tegninger viser at bygningens største lenge er endret fra 8,0 meter til 9,65 meter, og at største bredde er endret fra 6,0 meter til 5,35 meter. Høyeste gesimshøyde er endret fra 3,2 meter til 4,6 meter målt fra topp fundamentering. Bygningens grunnflate er endret fra 44 m^2 til 49 m^2. Takvinkel er oppgitt til 18^{o}, men tegninger viser 22,5^{o}.

Tiltakshaver har også levert bilder av tiltaket slik det framsto 04.10.2005.

Vurdering:

Bygningsmyndigheten registrer at den bygningen som er under oppføring ikke er i samsvar med den det er gitt melding om. Videre behandling vil gjelder for tiltaket slik det er vist med nye tegninger innlevert her 14.09.2005.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kvål boligfelt, og er regulert til boligformål. Det er i sak 0018/05 gitt dispensasjon for plassering av bod og grensejustering, slik kart vedlagt dispensasjonssaken viser.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med *formålet* i reguleringsplanen. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning vurderes ikke å gi naboene *vesentlig* tap av utsikt. Bygningens størrelse vurderes også å være innenfor rammen av det akseptable.

Tiltakets plassering *strider* mot Plan- og bygningslovens § 70.2 om 4 meters avstand til nabogrense. Det åpnes i loven for at bygninger *kan* plasseres nærmere nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra gjeldende nabo, eller dersom kommunen godkjenner mindre bygningers plassering nær nabogrense. Kommunens vurdering i dette tilfellet er at det ikke foreligger særlig grunn til selv å godkjenne en plassering på 2,5 meter fra nabogrense, og det er ikke gitt skriftlig samtykke fra nabo. Tiltaket er også *i strid* med gitte dispensasjon, da bygningens plassering ikke samsvarer med det som var vist på kart i saknr 0018/05.

Kommunen finner derfor å kunne godkjenne deler av bygningen. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

VEDTAK, 1.GANGS BEHANDLING

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.
2. Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

3. **<u>Før tillatelse til tiltak kan utstedes</u>, må følgende vilkår være oppfylt:**

2. Det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering, før arbeidet gjenopptas.

2. GANGS BEHANDLING, KLAGE:

Vedlegg framlagt ved 2. gangs behandling:

8. Klage på vedtak fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 04.11.05
9. Brev fra nabo Knut Ovesen	dat: 05.11.05
10. Brev fra Åse Flåøyen	dat: 07.11.05
11. Kopi av brev til Åse Flåøyen fra tiltakshaver Stein Rogstad	dat: 09.11.05

Andre dokumenter i saken som ikke er vedlagt:

Ingen

Saksutredning:

Tiltakshaver har innen fristen levert klage på vedtaket som er fattet i 1. gangs behandling. Det hevdes i klagen at avstanden fra omsøkte bod og til nabogrense er 4 meter i bodens østlige hjørne og 2,5 meter i bodens vestlige hjørne, og at boden er plassert bak vegetasjon som gjør at ikke tiltaket påvirker lys, utsikt, eller på annen måte virker sjenerende for nabo. Det pekes også på at nabo først har levert merknad til tiltaket 4 måneder etter at arbeidet ble igangsatt.

Tiltakshaver mener at det vil medføre store bygningsmessige problemer å rive deler av bygget, og ber derfor om at saken behandles på nytt, primært for å få lov til å la bygget stå som det står, sekundært at kravet om lengde på 8 meter fravikes, slik at den sørlige kortenden av boden vinkles slik at avstanden til tomtegrense blir 4 meter.

De øvrige dokumentene som er innkommet etter 1. gangs behandling (dok. 9-11) er ikke vurdert å være deler av klagen. Brevet fra Knut Ovesen er stilet til kommunen og gjelder rutiner og regelverk i forbindelse med 1. gangs behandling. Dette besvares direkte fra kommuneadministrasjonen. Korrespondanse mellom Åse Flåøyen og Stein Rogstad er kun tatt til orientering, da dette omhandler privatrettslige forhold.

Vurdering:

Rådmannens vurdering er at det ikke er framlagt nye opplysninger i saken som gjør at kommunen vil godkjenne en plassering nærmere nabogrense enn 4 meter, jfr Plan- og bygningslovens § 70-2. Vurderingene som er gjort i 1. gangs behandling legges til grunn for at vedtaket opprettholdes.

Det er ikke framlagt tegninger som viser bygningen med skrå vegg parallelt med eiendomsgrense slik tiltakshaver beskriver som sitt sekundære ønske . Dersom tiltakshaver ønsker en slik utforming, må dette vises på tegning, og saken behandles som en ny *Melding om tiltak,* der ny estetisk utforming kan vurderes. Meldingen må være fullstendig med nytt nabovarsel, kart og tegninger. Da vil det samtidig bli vurdert om det er nødvendig med en ny dispensasjon.

Rådmannens forslag til vedtak:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse

Behandling i Komite for teknikk og miljø den 06.12.2005

Behandling:

Arne Graabak satte fram følgende forslag til vedtak:
Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslaget fra Graabak ble Graabaks forslag vedtatt med 7 mot 4 stemmer.

3. GANGS BEHANDLING, NY KLAGE:

Nye vedlegg:

1.	Klage på vedtak fattet i sak 68/05	dat: 18.12.05
2.	Målsatt fasadetegning og snitt	dat: 14.12.05
3.	Opprinnelige tegninger med mål og takvinkel	
4.	Kart	

Dokumenter fra tidligere behandlinger er ikke vedlagt saken

Saksutredning:

Fra tiltakshaver er det innkommet klage på vedtak fattet av Komite for teknikk og miljø den 06.12.2005.

Tiltakshaver mener at vedtaket som er fattet i sak 68/05 gjelder en ikke-eksiterende sak, da klagen på vedtak fattet i saknr DS 326/05 ikke berørte totalhøyde på bygget eller takvinkel. Klagen angikk avstand til tomtegrense og bygningens lengde. Det stilles spørsmål om komiteen kan fatte nytt vedtak der det allerede eksisterer et gyldig vedtak.

Tiltakshaver registrerte at det i møtet var en del misforståelser vedrørende takvinkel og hvilke utslag dette gir på høydeforskjell. Slik bygningen framstår er laveste høyde (målt fra topp pillar til ytterkant yttervegg) ca 2,8 meter. Høyeste høyde (målt på samme måte) er ca 4,6 meter. Laveste innvendige høyde er 2,25 meter.

Videre pekes det på at vedtaket er gjort med bakgrunn i at tiltaket ødelegger utsikten for nabo i nord. Tiltakshaver mener at utsikten ikke forringes i særlig grad, og stiller spørsmål til om en i et boligområde har krav på utsikt.

Sammen med klagen er det framlagt målsatte tegninger over tiltaket slik det nå framstår (vedlegg 2).

Vurdering:

Klagen er innkommet den 20.12.2005, innenfor klagefristen.

Politisk behandling er overordnet administrativ behandling, og Komite for teknikk og miljø har myndighet til å overprøve/endre vedtak fattet administrativt. Vedtak fattet i sak 68/05 er et gyldig vedtak selv om vedtaket gikk ut over det klagesaken egentlig omhandlet.

Misforståelser vedrørende takvinkler og høyder ble så langt mulig oppklart i møtet den 06.12.2005. Opprinnelige tegninger, påsatt mål og takvinkel av saksbehandler, ligger vedlagt (vedlegg nr 3), slik at videre misforståelser unngås.

Utsikt, og tap av utsikt, vil i stor grad være underlagt skjønnsmessig vurdering. Naboers tap av utsikt er i denne saken vurdert til å være en større ulempe enn tiltakshavers fordel ved å la bygningen stå med den høyden den er oppført.

Rådmannen ser ikke at det er framlagt nye opplysninger som gjør at klagen kan tas til følge.

Vilkår gitt i 1. gangs behandling om at det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, videreføres.

Behandling i Komite for teknikk og miljø den 31.01.2006

Behandling:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det er i klagen ikke framkommet nye opplysninger som gjør at vedtaket kan endres. Politisk vedtak fattet i saknr 68/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vilkår gitt i 1. gangs behandling om at det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, videreføres.

MELHUS kommune

AREAL	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Ingrid Furunes	18.04.2005	04/01996-002	GBB 78/52
Tlf.: 72858166 Deres dato:	Deres referanse:		

Stein Rogstad
Leirbakken 12

7228 KVÅL

GNR./BNR. 78/52, OPPFØRING AV BOD

Melding er mottatt her.

Gjelder:	*Nybygg .*
Areal:	*Bruksareal: 41m²*
Byggested:	*Leirbakken 12*
Tiltakshaver:	*Stein Rogstad*

Meldingen er tatt til etterretning.

Det forutsettes at det er inngått avtale med Melhus kommune som grunneier om tillatelse til plassering av bygning på kommunens grunn.

Vi minner om følgende:

- Tiltakshaver må selv se til at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med vedtekter eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov med videre). *Det er i saknr 0018/05 gitt dispensasjon fra gjeldende plan slik at det kan fradeles tilleggsareal til omsøkte eiendom og at det på dette arealet kan settes opp en bod.*
- **Tiltaket er vist med pipe. En minner om at pipe er søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens § 93, jfr forskrift til saksbehandling og kontroll (SAK) § 5. Det forutsettes at det leveres egen søknad om pipe dersom denne skal oppføres.**
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nære kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endret avkjøring.
- Meldingen er tatt til etterretning under forutsetning av at naboer og gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan innen to (2) uker etter at nabovarsel er underskrevet, kreve at planene blir behandlet som søknad om tillatelse. Arbeidet må derfor ikke igangsettes før enn denne fristen er gått ut, eller alle naboer og gjenboere har gitt skriftlig samtykke.
- Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig. Benytt vedlagte forhåndsutfylte brev, eller kontakt oss på telefon: 72 85 80 00.

Postadresse **Melhus kommune** Rådhusvn. 2, 7224 Melhus
Besøksadresse Melhus Rådhus Åpningstid: 08.00 – 16.00
Telefon 72 85 80 00
Telefax 72 85 80 56
Bankkonto: 8601 05 39279
Bankkonto skatt: 7855 05 16534
Foretaksnummer: NO 936 726 027 MVA
E-post: postmottak@melhus.kommune.no web: www.melhus.kommune.no

- Vi ønsker lykke til med byggearbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger. Når de henvender Dem til kommunen i denne saken så oppgi følgende saksnummer: 04/01996

Med hilsen

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Vedlegg: Faktura på behandlingsgebyr

MELHUS kommune

AREAL	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Ingrid Furunes	25.10.2005	04/1996-7	GBB 78/52
Tlf.: 72858166	Deres dato:	Deres referanse:	

Stein Rogstad
Leirbakken 12

7228 KVÅL

DELEGERT BEHANDLING BYGGESAK - OPPFØRING AV BOD PÅ EIENDOMMEN GNR/BNR 78/52

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saknr. 326/05 etter delegert myndighet fra Komite for teknikk og miljø.

Det gjøres oppmerksom på at tillatelse ikke utstedes før eventuelle vilkår er oppfylt.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt skjema.

Med hilsen

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Kopi:
Nabo Knut Ovesen, Leirbakken 10, 7228 KVÅL
Nabo Åse Flåøyen, Leirbakken 16, 7228 KVÅL

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto: 8601 05 39279
Melhus kommune	Melhus Rådhus	72 85 80 00	Bankkonto skatt: 7855 05 16534
Rådhusvn. 2, 7224 Melhus	Åpningstid: 08.00 – 16.00	Telefax 72 85 80 58	Foretaksnummer: NO 936 726 027 MVA

e.post: postmottak@melhus.kommune.no web: www.melhus.kommune.no

GNR/BNR 78/52 OPPFØRING AV BOD
PBL's § 95

Arkivsaksnummer: **04/1996**

Saksbehandler: **Ingrid Furunes**

Saksdokumenter:

Melding om tiltak m/ vedlegg	dat:	05.10.04
Svar på melding	dat:	18.04.05
Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Knut Ovesen	dat:	01.08.05
Merknad vedr. det igangsatte arbeidet, fra nabo Åse Flåøyen	dat:	30.08.05
Stans av det igangsatte arbeidet	dat:	07.09.05
Redegjørelse fra tiltakshaver, vedlagt nye tegninger	dat:	14.09.05
Bilder av tiltaket innlevert 04.10.05		

Tiltakshaver: Stein Rogstad

Ansvarlig søker: -

Type tiltak Nybygg

Saksopplysninger:

Melding om tiltak, bod på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52, er registrert mottatt her 01.11.2004. Kartet vedlagt meldingen viste tiltaket delvis plassert utenfor eiendomsgrense og på areal regulert som friområde. Samtidig med meldingen, ble det innlevert søknad om dispensasjon. Dispensasjon er behandlet og godkjent i saknr 0018/05, og det er senere foretatt en grensejustering, slik at boden står på tiltakshavers eiendom.
Søknad om pipe og ildsted i boden er behandlet og godkjent i egen sak, 161/05.

Melding om tiltak viser bod med pult-tak, største lengde 8,0 meter og største bredde 6,0 meter. Boden er vist plassert med laveste gesimshøyde nærmest bolig på samme eiendom.

Kommunen velger å behandle saken på nytt, i medhold av forskrift til Saksbehandling og kontroll § 21, med bakgrunn i at det er innlevert merknader til det igangsatte arbeidet på eiendommen.

Merknader:

Nabo på eiendommen Leirbakken 10, gnr/bnr 78/67, har innlevert merknad der det pekes på at tiltaket ikke er i samsvar mellom nabovarselet og bygningen. Det vises til at taket er snudd slik at høyeste gesims er nærmest boligen, bygningen er ca 1,2 meter høyere, ca 70 cm smalere og 1,10-1,20 meter lengre enn det som var varslet. Nabo mener at bygningen vi stenge for utsikten fra hans eiendom.

Nabo på eiendommen Leirbakken 16, gnr/bnr 78/54, har innlevert merknad der det pekes på at bygget er stort, anslagsvis over 50 m^2, og med gjennomsnittlig høyde 4-5 meter. Bygningen er plassert nærmere felles nabogrense enn 4 meter, og nabo mener at bygningen stenger for utsikten.

Tilsvar til merknader:

Tiltakshaver har i brev datert 14.09.2005 gitt tilsvar til merknadene, der han peker på faktiske forhold: Bygget har en grunnflate på 49 m^2, bygget er plassert 2,5 meter fra nabogrense mot eiendommen gnr/bnr 78/54, bygningen er snudd i forhold til opprinnelig melding og bygget er gjort smalere og lengre. Det tilbakevises at bygningen har en gjennomsnittshøyde på 4-5 meter, da gesimshøyden er 2,8 meter på det laveste og 4,6 meter på det høyeste. Videre stilles det spørsmålstegn ved at bygningen tar utsikt fra de to naboeiendommene.

Nye tegninger viser at bygningens største lenge er endret fra 8,0 meter til 9,65 meter, og at største bredde er endret fra 6,0 meter til 5,35 meter. Høyeste gesimshøyde er endret fra 3,2 meter til 4,6 meter målt fra topp fundamentering. Bygningens grunnflate er endret fra 44 m^2 til 49 m^2. Takvinkel er oppgitt til 18^O, men tegninger viser $22,5^O$.

Tiltakshaver har også levert bilder av tiltaket slik det framsto 04.10.2005.

Vurdering:

Bygningsmyndigheten registrer at den bygningen som er under oppføring ikke er i samsvar med den det er gitt melding om. Videre behandling vil gjelder for tiltaket slik det er vist med nye tegninger innlevert her 14.09.2005.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kvål boligfelt, og er regulert til boligformål. Det er i sak 0018/05 gitt dispensasjon for plassering av bod og grensejustering, slik kart vedlagt dispensasjonssaken viser.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med *formålet* i reguleringsplanen. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning vurderes ikke å gi naboene *vesentlig* tap av utsikt. Bygningens størrelse vurderes også å være innenfor rammen av det akseptable.

Tiltakets plassering *strider* mot Plan- og bygningslovens § 70.2 om 4 meters avstand til nabogrense. Det åpnes i loven for at bygninger *kan* plasseres nærmere nabogrense dersom det foreligger skriftlig samtykke fra gjeldende nabo, eller dersom kommunen godkjenner mindre bygningers plassering nær nabogrense. Kommunens vurdering i dette tilfellet er at det ikke foreligger særlig grunn til selv å godkjenne en plassering på 2,5 meter fra nabogrense, og det er ikke gitt skriftlig samtykke fra nabo. Tiltaket er også *i strid* med gitte dispensasjon, da bygningens plassering ikke samsvarer med det som var vist på kart i saknr 0018/05.

Kommunen finner derfor å kunne godkjenne deler av bygningen. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

VEDTAK

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter,

og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.

2. Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

A. <u>Før tillatelse til tiltak kan utstedes</u>, må følgende vilkår være oppfylt:

1. Det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering, før arbeidet gjenopptas..

FORØVRIG SKAL OPPFØRING AV BOD UTFØRES I SAMSVAR MED PBL MED GJELDENDE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER.

Melhus, 25.10.2005

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

MELHUS kommune

Arealforvaltning	Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
Saksbehandler: Ingrid Furunes	22.04.2008	04/1996-35	GBB 78/52
Tlf.: 72858166	Deres dato:	Deres referanse:	

Stein Rogstad
Leirbakken 12

7228 KVÅL

NY DELEGERT BEHANDLING BYGGESAK - ENDRING, OPPFØRING AV BOD PÅ EIENDOMMEN GNR/BNR 78/52, LEIRBAKKEN 12

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saknr. 116/08 etter delegert myndighet fra Komite for teknikk og miljø.

Det gjøres oppmerksom på at tillatelse ikke utstedes før eventuelle vilkår er oppfylt.

Avgjørelsen kan påklages, se vedlagt skjema.

Med hilsen

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Kopi:
Åse Flåøyen, Leirbakken 16, 7228 KVÅL
Knut Ovesen, Leirbakken 10, 7228 KVÅL

Vedlegg:
Faktura på behandlingsgebyr for søknad om endring av tillatelse

GNR/BNR 78/52 OPPFØRING AV BOD PÅ EGEN EIENDOM, SØKNAD OM ENDRING

Arkivsaksnummer: **04/1996** Saksbehandler: **Ingrid Furunes**

Nye saksdokumenter:

Søknad om endring av tillatelse	dat: 27.02.2008
Erklæring med tillatelse til plassering nær felles grense	dat: 28.01.2008

Tiltakshaver: Stein Rogstad

Ansvarlig søker:

Type tiltak Nybygg

Saksopplysninger:

Det søkes om endring av tillatelse, for oppføring av bod på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52.

Det vises til tidligere behandlinger. Saken er behandlet som saknr DS 326/05, etter delegert myndighet, der det ble fattet følgende vedtak:

1. *Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innefor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde, samt takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.2005.*
2. *Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.*

Dette vedtaket ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 04.11.2005. Man er kjent med at bygningen på dette tidspunktet er oppført. Klagen ble behandlet av Komite for teknikk og miljø som saknr PS 68/05, den 06.12.2005, der nytt vedtak ble fattet:

Vedtak fattet i saknr DS 326/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Tiltakshaver påklagde også dette vedtaket, i brev datert 18.12.2005. Ny klagebehandling i Komite for teknikk og miljø den 31.01.2006, resulterte i følgende vedtak:

Det er i klagen ikke framkommet nye opplysninger som gjør at vedtaket kan endres. Politisk vedtak fattet i saknr 68/05 opprettholdes, slik at i medhold av Plan- og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av bod knyttet til bolig på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52. Boden må være plassert innenfor det arealet som er vist i dispensasjonssaken. Avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 4,0 meter, og bygningens totale lengde må ikke overstige 8,0 meter. Bygningens høyde opprettholdes som opprinnelig tegning, mens takets skråningsretning godkjennes slik det er vist på tegninger vedlagt brev datert 14.09.05.

Begrunnelse:
Det tar mye av utsikten for naboene i nord.

Deler av bygningen som overstiger total lengde på 8,0 meter, og som ligger nærmere nabogrense enn 4,0 meter må rives.

Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vilkår gitt i 1. gangs behandling om at det må framlegges reviderte tegninger og kart som viser bygningens endelige størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, videreføres.

Saken ble oversendt Fylkesmannen, som i brev datert 21.04.2006, stadfester kommunens vedtak, og gjør oppmerksom på at vedtaket er endelig, og dermed ikke kan påklages videre.

Den 10.01.2007 mottok kommunen brev fra tiltakshavers advokat, som viser til at det er begått saksbehandlingsfeil i det at klagen er blitt gjort om til ugunst for klager. Hele saken ble på nytt forelagt Fylkesmannen til vurdering, som i brav datert 27.09.2007 omgjør sitt vedtak av 21.04.2007, vedrørende bygningens høyde. Det vedtaket som nå er gjeldende er vedtaket fra 06.12.2005, saknr PS 68/05, men slik at bygningens høyde godkjennes slik den der vist på tegninger datert 14.09.2005. I vedtaket ligger bestemmelse om at de deler av bygningen som har en avstand på mindre enn 4,0 meter fra nabogrense, skal rives, og bygningens lengde skal ikke overstige 8,0 meter. Kommunen har imidlertid ikke iverksatt pålegg om riving, eller gitt frister i saken.

I brev datert 27.02.2008, viser tiltakshaver til at han har inngått avtale med nabo på eiendommen gnr/bnr 78/54, der nabo gir tillatelse til å ha boden plassert der den står. Brevet er vedlagt erklræing som gir rett til å ha boden plassert i en avstand på 2,40meter fra eiendomsgrense mot gnr/bnr 78/54. Dette medfører at tiltaket kan godkjennes slik det er oppført, i samsvar med Plan- og bygningslovens § 70.2b. Vilkår om at det skal framlegges tegninger og kart som viser bygningens endelig størrelse og plassering før arbeidet gjenopptas, kan man gå bort fra, da tegninger framlagt i dokument datert 14.09.2005, og kart merket "kart I" framlagt i dokument datert 04.11.2005, er i samsvar med det tiltaket slik det er etablert.

Tiltaket betinger ikke søknad om ansvarsrett etter kontrollplaner, jfr SAK § 21.

VEDTAK

1. Etter delegert myndighet, og i medhold av PBL's § 93, godkjennes søknad om endring av tillatelse, slik at bod i samsvar med tegninger framlagt i dokument datert 14.09.2005, og plassert i samsvar med kart framlagt i dokument datert 04.11.2005, godkjennes oppført på eiendommen Leirbakken 12, gnr/bnr 78/52.

A. <u>Tillatelse til tiltak kan utstedes</u>

Merknader:

Av hensyn til våre registreringsrutiner bes de om å melde fra nå bygget er ferdig, enten på skjemaet *Ferdigmelding* som finnes på kommunens hjemmeside, eller kontakt oss på telefon 72 85 80 00.

FORØVRIG SKAL OPPFØRING AV BOD UTFØRES I SAMSVAR MED PBL MED GJELDENDE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER.

Melhus, 22.04.2008

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

MELHUS kommune

Arealforvaltning
Saksbehandler: Ingrid Furunes
Tlf.: 72858166

Vår dato	Vår referanse	Arkivkode
22.04.2008	04/1996-36	GBB 78/52
Deres dato:	Deres referanse:	

Stein Rogstad
Leirbakken 12

7228 KVÅL

Tillatelse til tiltak

etter Plan- og bygningsloven § 93 og 95

Tiltakshaver	**Ansvarlig søker**	
Stein Rogstad Leirbakken 12 7228 KVÅL		
Eiendom/byggested	Leirbakken 12	
Gnr./bnr/ev.festenr/seksj.nr.:	78/52	
Deres søknad mottatt	29.02.2008	
Arbeidets art	Nybygg, søknad om endring	
Byggets art	Bod	
Behandling/vedtak	Bygningsmyndigheten	
Vedtak dato	22.04.2008	Utv.saksnr.: 08/116
Deres saksbehandler er	Ingrid Furunes	

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. pbl § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas ibruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må føres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 97 nr. 4.

Merknader:

Med hilsen

Tor Riseth
fagleder

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

MELHUS KOMMUNE

PROTOKOLLUTSKRIFT

SAK NR.	ORGAN	MØTEDATO	SAKSBEHANDLER	ARKIV
D 131/88	HOVEDUTV./BYGNINGSRÅD		E. A. Ofstad	
/88	FORMANNSKAP			
	KOMMUNESTYRE			

Søknad om byggetillatelse

BYGGEPLASS: gnr. 78, bnr. 52

BYGGHERRE OG ANMELDER: Stein Rogsad, 7096 Kvål

ANSVARSHAVENDE: Stein Rogstad, 7096 Kvål

ARBEIDETS ART: Nybygg

BYGGETS ART: Garasje/carport Grunnflate 36 m^2

FRAMLAGT: Søknad om byggetillatelse, dat. 4/12-87
Søknad om ansvarsrett, " 4/12-87
Gjenpart av nabovarsel, " 4/12-87

Garasjen/carporten er allerede oppført. Alle naboer har på gjenpart av nabovarselet anført at de ikke har noen merknader til saken. Garasjen/carporten er anmeldt med en avstand til vegmidte på 4,7 m. På situasjonsplanen i forbindelse med søknaden om byggetillatelse for bolighuset på tomta er det vist garasjeplassering omtrentlig slik som det nå søkes om, og med omtrentlig samme avstand til vegmidte. Garasjen/carporten har innkjøring fra nord.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

Søknaden godkjennes og byggetillatelse kan utstedes av bygningssjefen.

Stein Rogstad godkjennes som ansvarshavende for dette byggearbeid.

GARASJEN/CARPORTEN SKAL OPPFØRES I SAMSVAR MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN MED GJELDENDE FORSKRIFTER OG VEDTEKTER

Melhus, 08.06.1988

Harald Raum Eide
bygningssjef

Einar A. Ofstad

Rett utskrift bevitnes.
Teknisk kontor, den 9/6-88
G. Johnsen

(Kommune)

Melhus

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Stein Rogstad 7096 Kvål	Stein Rogstad 7096 Kvål

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvål	78,	52		

Deres søknad	Dato 04.12.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje/carport		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 08.06.88	Saksnr. D 131/88

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.
- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2

Vilkår

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Melhus,	09.06.88	Harald Raum Eide bygningssjef

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-87

Melhus kommune

Grunnkart

Eiendom: 78/52
Adresse: Leirbakken 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

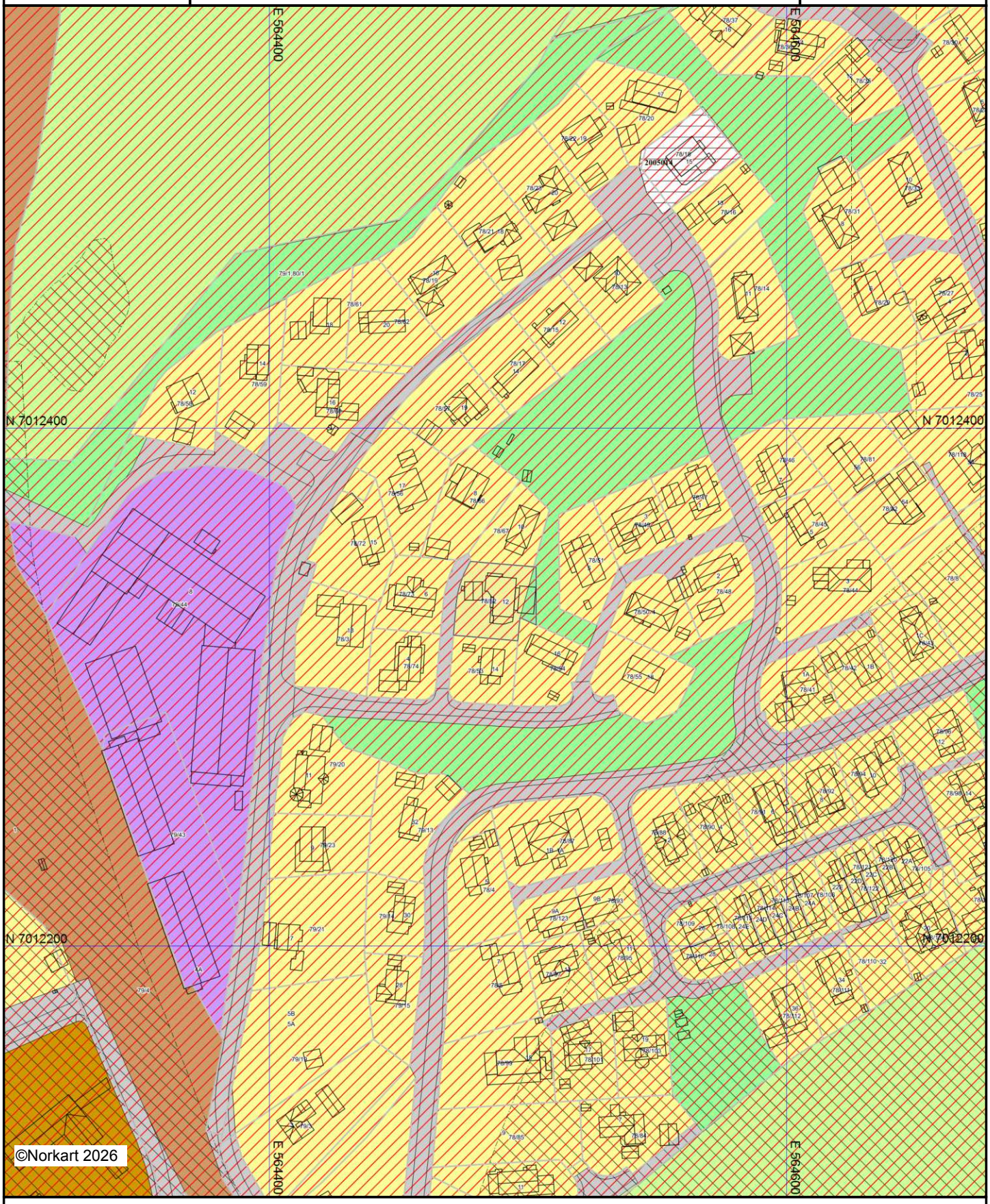
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/52
Adresse: Leirbakken 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



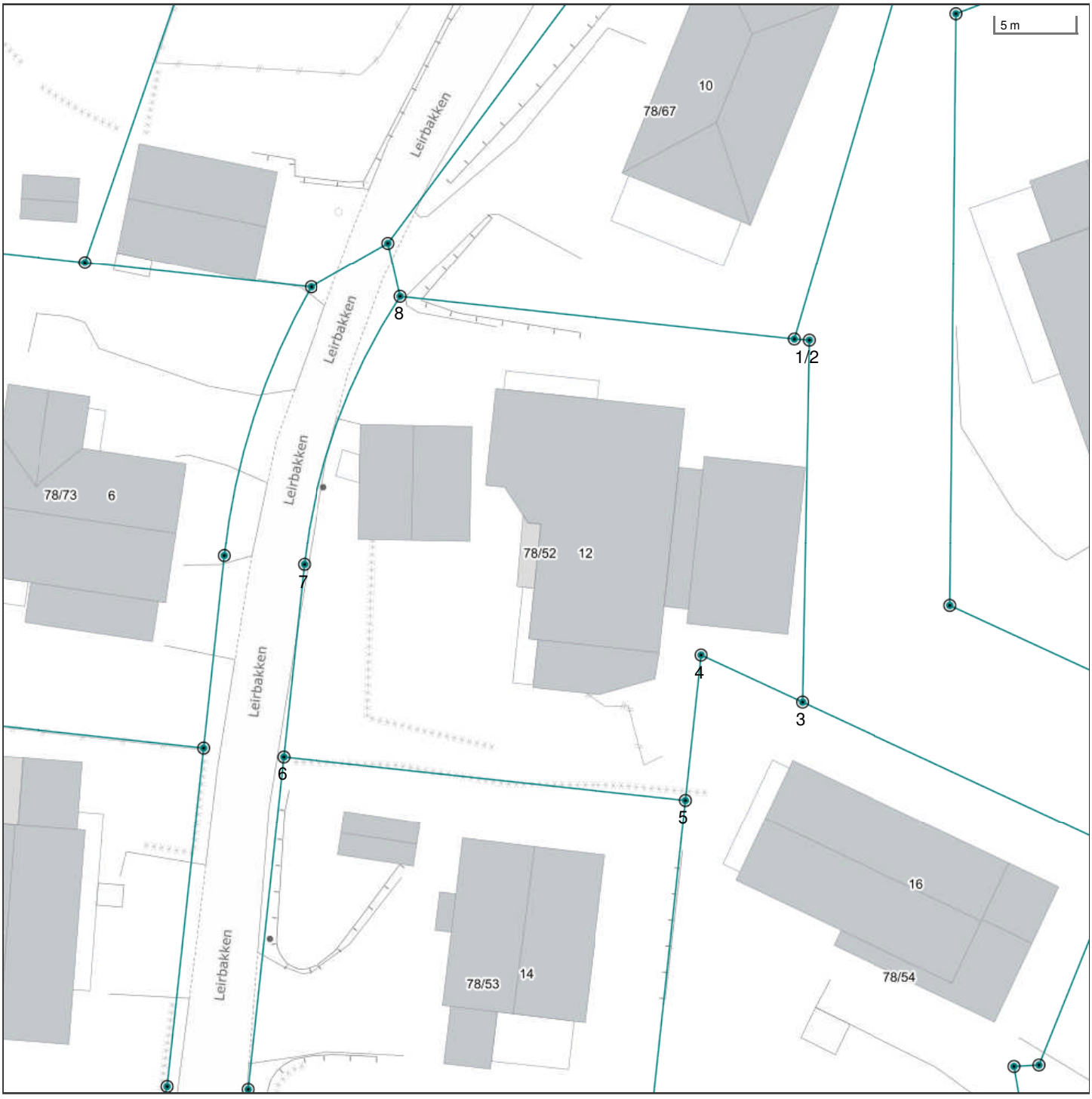
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Omforming
Detaljeringgrense
Videreføring av reguleringsplan
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkeringsplasser - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 15.06.2026

Eiendomskart for eiendom 5028 - 78/52//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	818,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7012325,57	**Øst**	564476,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7012346,46	564502,24	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,51	
2	7012346,41	564503,17	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,93	
3	7012324,09	564503,2	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,32	
4	7012326,86	564496,87	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,91	
5	7012317,89	564496,08	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
6	7012320,07	564471,18	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	
7	7012331,95	564472,22	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,93	
8	7012348,6	564477,82	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,73	37,73

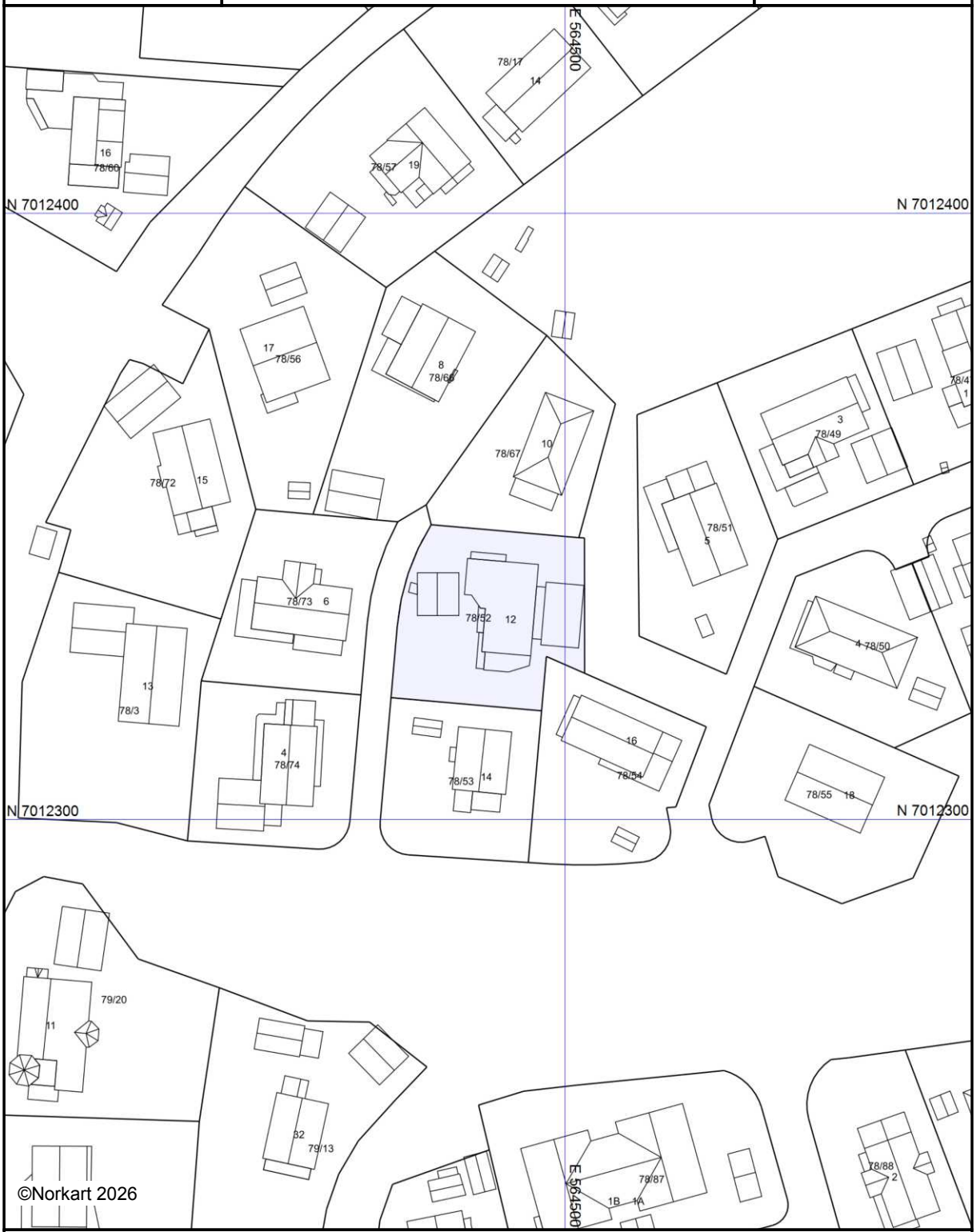
Melhus kommune

ReguleringsplankartUnderBakker

Eiendom: 78/52
Adresse: Leirbakken 12
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

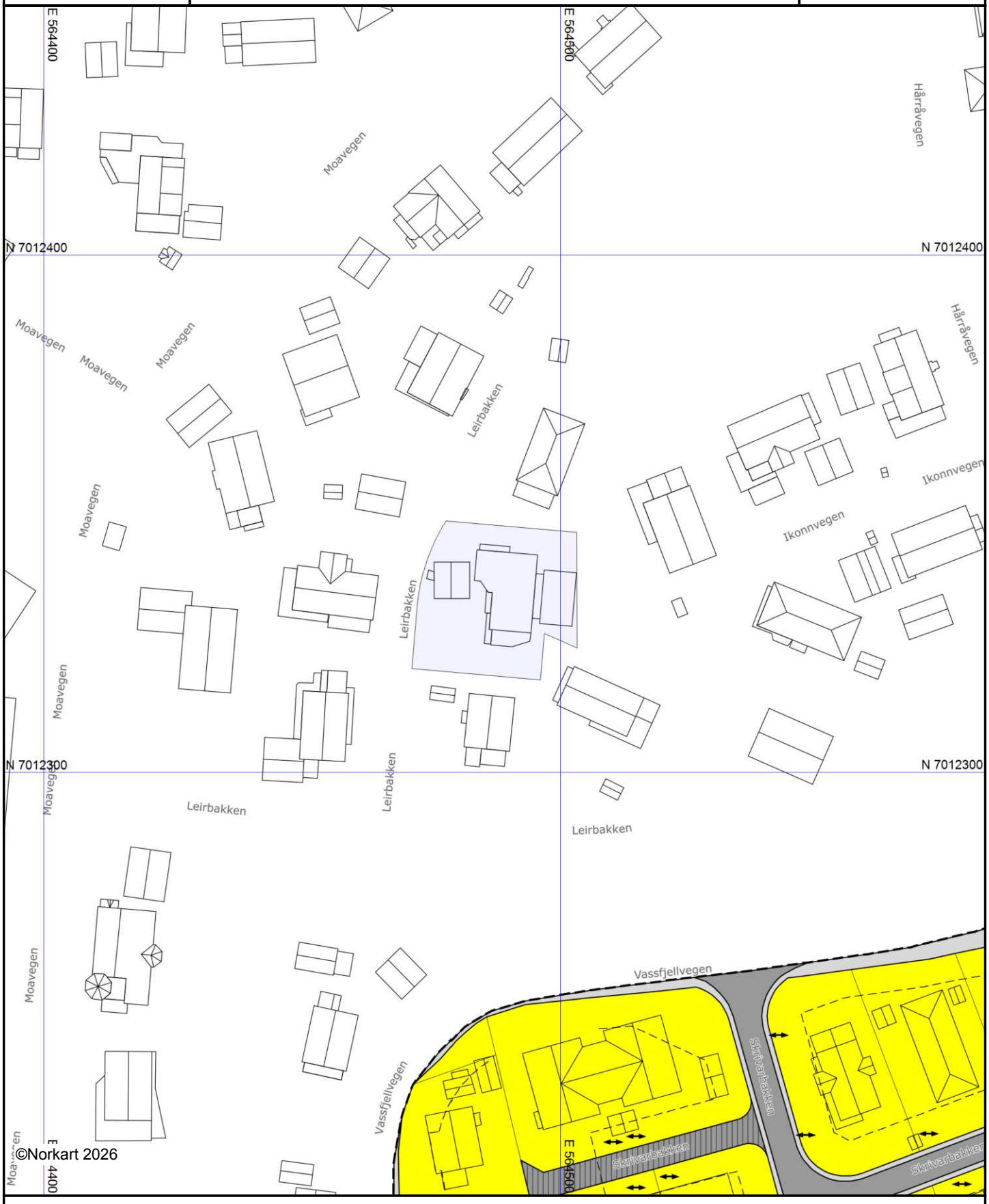
Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 78/52
Adresse: Leirbakken 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Privat veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Avkjørsel

Melhus kommune

Ledningskart

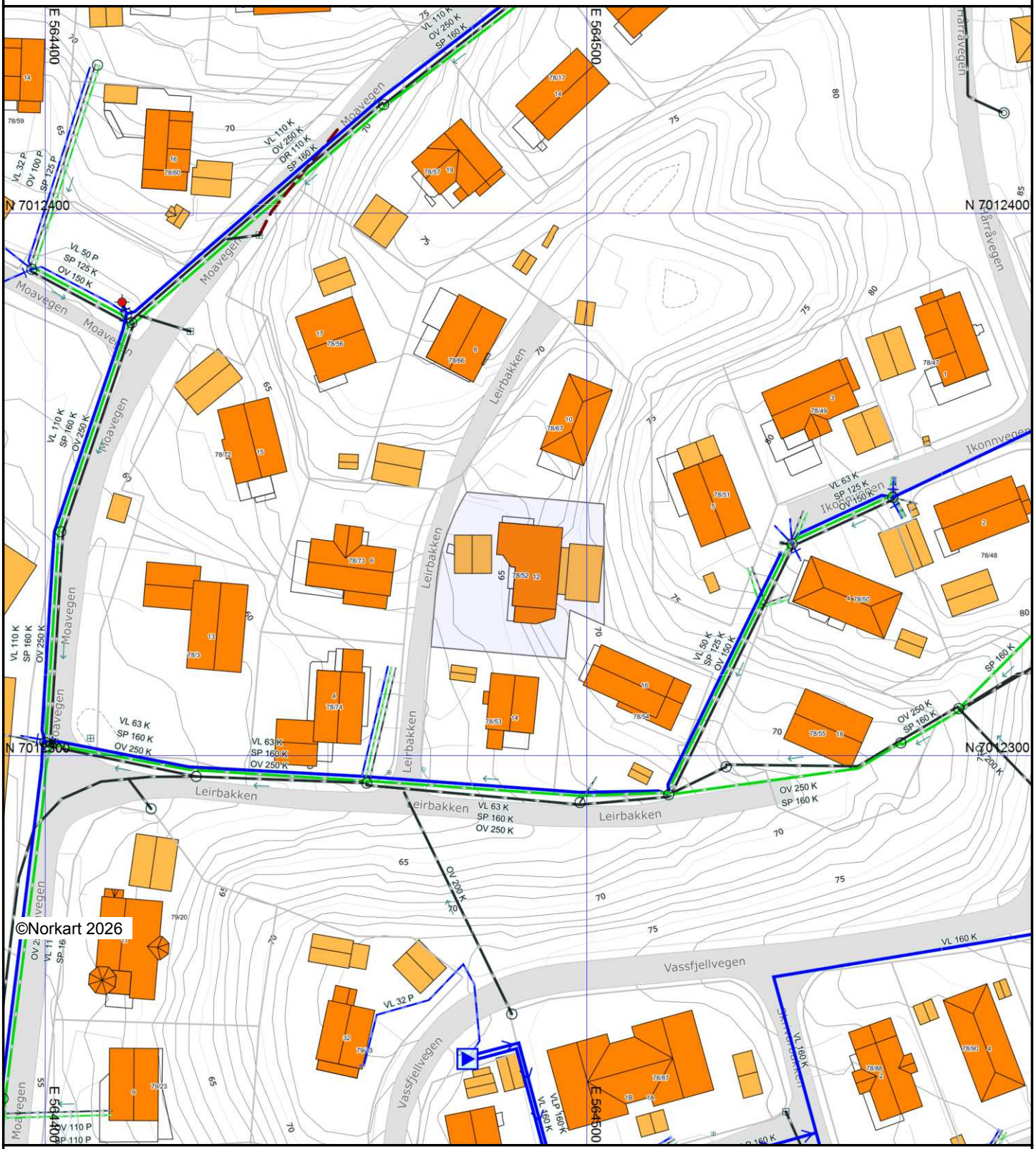
Eiendom: 78/52
Adresse: Leirbakken 12
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

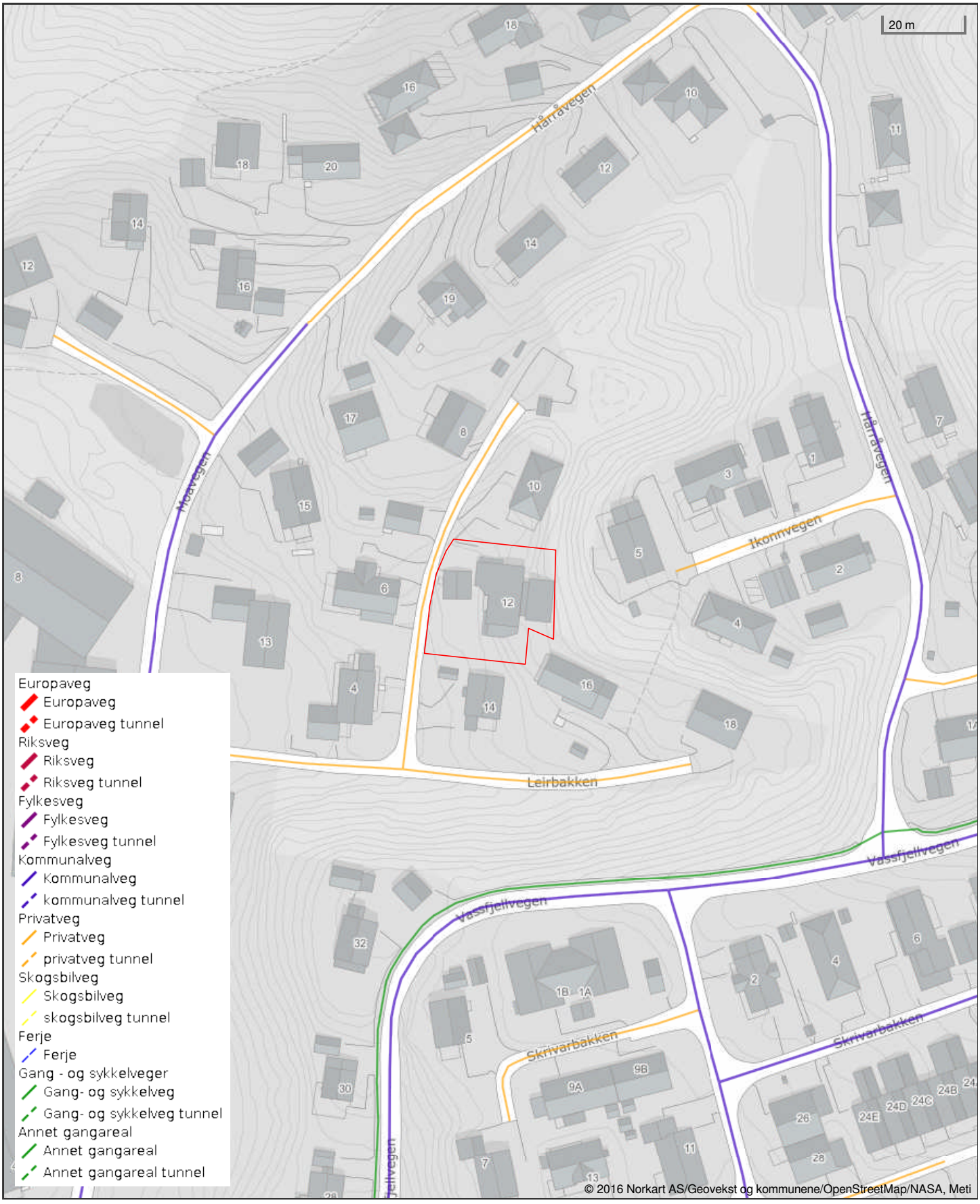
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 78/52//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Kommuneplanens arealdel
2013-2025

Planbeskrivelse med planbestemmelser

Vedtatt av Melhus kommunestyre 16.12.14

Vedtatt	16.12.2014
Mindre endring	00.00.00

1.0 Forord

Melhus er en randkommune til den tredje største by i Norge, og dette medfører sterk årlig vekst og behov for arealer innen både bolig, næring og infrastruktur.

Vi har sju tettsteder, der vi ønsker fortsatt vekst, og det er en villet utviklingsretning at alle våre sju tettsteder og lokalsamfunn skal ha tomter for boligbygging og næring.

Melhus kommune har utfordringer ifht sikker byggegrunn mtp kvikkleire. Vi har E6 og jernbane gjennom dalen samt ei vernet elv. Vi vil samtidig avdempe presset på fullverdig dyrkajord i dalbunnen. Derfor har vi lagt til rette for bolig- og næringsutvikling i hele kommunen, i dalsidene og har samtidig tatt høyde for infrastruktur, kollektivårer og skolekapasitet.

Det har vært en bred medvirkning av innbyggere i prosessen – og det har vært avholdt en rekke temamøter. Dette har vært innenfor temaene bolig, grus/pukk og deponi, idrett- og friluftsliv samt næring.

Vi har fått ca 130 innspill til arealdelen – og dette viser at det er vilje og tanker i Melhus om vekst og utvikling på lang og kort sikt.

Jorid Oliv Jagtøyen
Ordfører 04.11.14

Innholdsfortegnelse

1.0 Forord 3

2.0 Formål 7
2.1 Om kommuneplanens arealdel 7
2.2 Om planbeskrivelsen 7
2.3 Om planarbeidet 7

3.0 **Overordnet plangrep 8**
3.1 Langsiktig arealstrategi 8
3.2 Videre planlegging og utredning 8

4.0 **Planforutsetninger med arealdelens forslag til løsninger 9**
4.1 Kommuneplanens samfunnsdel 9
4.2 Gjeldende arealdel 10
4.3 Planprogram 10
4.3.1 Arealer for offentlig infrastruktur 10
4.3.2 Arealer for landbruksproduksjon 11
4.3.3 Grustak, steinbrudd og deponi 11
4.3.4 Boligbygging 12
4.3.5 Skytebaner 12
4.3.6 Arealer for næringsutvikling 12
4.3.7 Andre behov 12

5.0 Om endringer i plankartet i tettstedene 13
5.1 Hovin 13
5.2 Lundamo 13
5.3 Ler 13
5.4 Kvål 14
5.6 Nedre Melhus 14
5.7 Gåsbakken 15
5.8 Korsvegen 15

6.0 Om andre endringer i plankartet 15
6.1 Om hensynssoner 15
6.2 LNF- formål 15
6.3 Grønnstruktur 16
6.4 Om kommunedelplan Gaula 16
6.5 Annet 16

7.0 Leserveiledning 18

8.0 Planbestemmelser 201

2.0 Formål

2.1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel 2013-2025 gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdeler. Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

- Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken.
- Planbeskrivelse inklusive vedlegg forteller om mål og forutsetninger som ligger til grunn for arealdisponeringen i plankartet med bestemmelser – og er det dokumentet du nå holder i hånden.
- Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

2.2 Om planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen forklarer hva som ligger til grunn for planforslaget. Planbeskrivelsen må sees / leses sammen med vedleggene som er utarbeidet i tilknytning til planen.

Vedleggene til arealdelen til kommuneplanen er:

- Vedlegg Arealer for boligutvikling
- Vedlegg Arealer for næringsutvikling
- Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur
- Vedlegg Innspill 2013, en oversikt
- Vedlegg Innspill 2013, konsekvensvurdering
- Vedlegg høringsmerknader
- Vedlegg innsigelser og vilkår
- Vedlegg innspill 2011
- Skytebaneutredning
- Utkast Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi

Hva disse dokumentene inneholder er nærmere beskrevet i kap. 7. Planbeskrivelse, plankart og vedlegg er tilgjengelig på www.melhus.kommune.no Det vises også til saksframlegg til 2. gangsbehandlingen for nærmere vurderinger.

2.3 Om planarbeidet

Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt av formannskapet 05.02.13. Planprogrammet trakk opp følgende fokusområder for planarbeidet:

- Arealer for offentlig infrastruktur
- Arealer for landbruksproduksjon
- Grusuttak, steinbrudd og deponi
- Boligbygging
- Skytebaner
- Arealer for næringsutvikling
- Andre behov

Siden planoppstart er det gjennomført flere temasamlinger/møter:

- Boligseminar
- Grusseminar
- Skytterverksted
- Møte i næringsforeningen

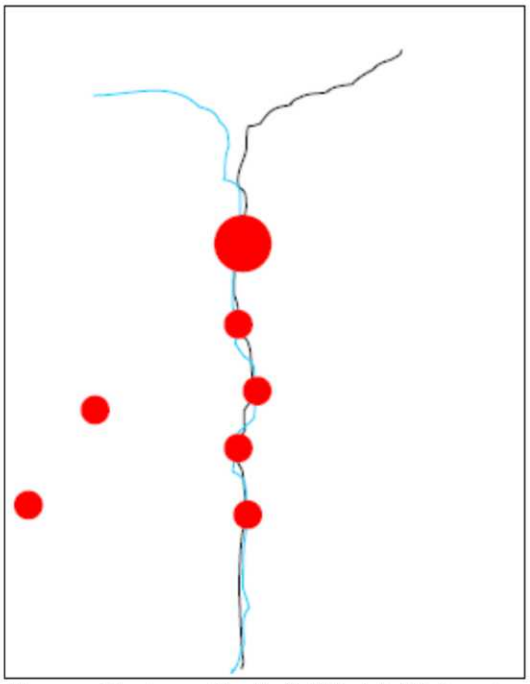
Formålet med samlingene var å gjøre aktørene i arealpolitikken, både kommune og tiltakshavere, bedre kjent med hverandres behov og ønsker.

Det er gjennomført flere arbeidsmøter i formannskapet samt to befaringer. Rådmannen har videre gitt to orienteringer til regionalt planforum om planarbeidet I tilknytning til høringen ble det avholdt møte mellom formannskap og fylkesmann.

3.0 Overordnet plangrep

3.1 Langsiktig arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn at nye boligområder skal komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Videre er målsettingen at det skal legges til rette i alle kommunens syv tettsteder, jfr skisse under.

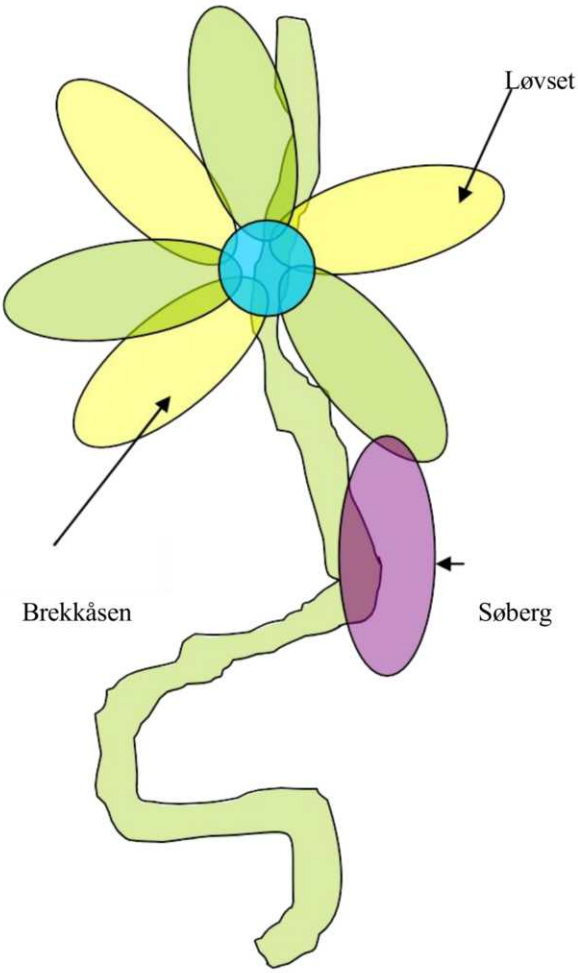


Figuren illustrerer Gaula (blå linje), E6 (svart linje) og tettstedene i kommunen (røde kuler).

Dette skal bl.a. sikres ved å ha tilgjengelig boligareal med et godt utbygd tilbud av offentlig infrastruktur som følger tritt med befolkningsveksten. Sentrum i tettstedene skal utvikles ved å legge til rette for gode møteplasser og gode bo - og servicetilbud til innbyggerne.

For Nedre Melhus sin del betyr dette at boligbyggingen bør skje i tilknytning til, eller i forlengelsen av Melhus sentrum. Rent konkret peker da Løvset, Brekkåsen eller Gimse (gule "kronblad") seg ut. Figuren under illustrerer dette prinsippet.

Et annet hovedprinsipp er at det sør i kommunen er åpnet for spredt boligbygging i noen av LNF områdene, mens man er restriktiv til dette i de delene av kommunen hvor presset er størst – dvs i nordre del av kommunen.



Ved etablering av nye næringsarealer legges IKAP-retningslinjene til grunn. Utover dette vil kommunen ha fokus på å ha tilstrekkelig med næringsareal til arbeids- og besøksintensive næringer i tettstedssentra og at nye arealkrevende næringer søkes lokalisert i tilknytning til allerede planavklarte områder.

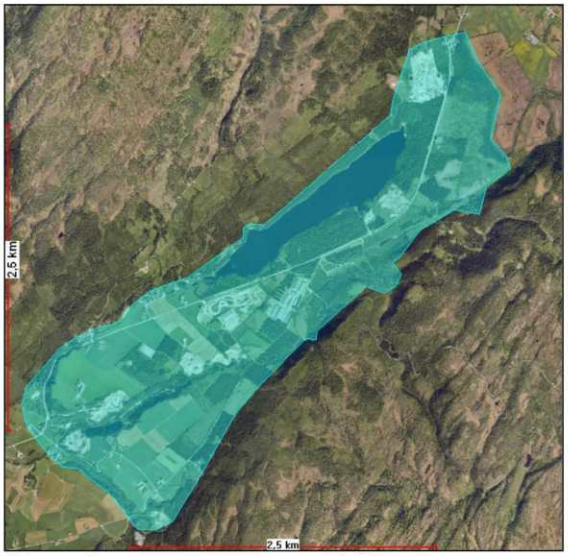
3.2 Videre planlegging og utredning

Korridor for ny E6 ble vedtatt høsten 2011. Rent konkret betyr dette at mye trafikk og barrieren E6 etter hvert blir flyttet ut av tettstedene Lundamo, Ler og Kvål. Dette gir kommunen en unik mulighet til å utvikle tette og attraktive tettsteder med et variert bo- og aktivitetstilbud – noe som igjen bidrar til å styrke kollektivtilbudet i

det enkelte tettsted. Foreliggende planforslag opprettholder derfor sentrumsplan som grep for videre tettstedsutvikling her.

Foreliggende planforslag viderefører i tillegg plan- og utredningsarbeid for:

- Hovin, med formål tettstedsutvikling
- Søberg, med formål næringsutvikling
- Brekkåsen, med formål boligutvikling
- Ånøya, med fokus på strandsonen
- Fremo, med fokus på drikkevann, bolig- og næringsutvikling



Figur: Grunnvannsressursen på Fremo

Gjennom kommunestyrets vedtak av Kommunal Planstrategi høsten 2012 og høsten 2013, er flere planer og utredninger bestilt. Flere av disse har arealkonsekvenser. Dette gjelder spesielt sentrumsplanene, men også flere av temaplanene. Flere av utredningene peker dessuten på behov for arealer til bl.a. offentlig infrastruktur som følge av befolkningsveksten.

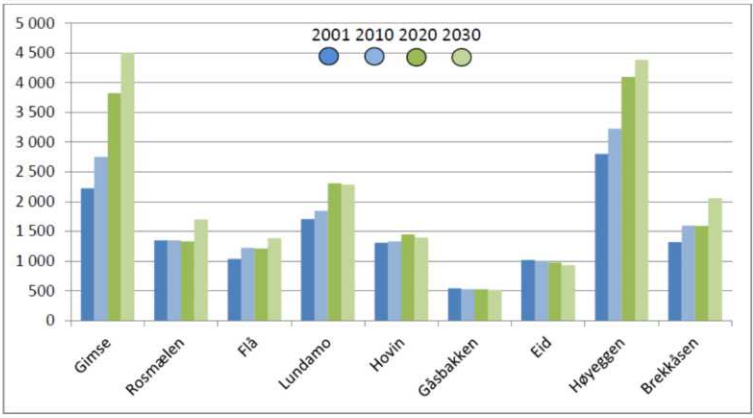
Melhus kommune skal legge til rette slik at de som blir skadelidende på grunn av ny E6-trase, blir ivaretatt på beste måte.

4.0 Planforutsetninger med arealdelens forslag til løsninger

Et viktig mål i arealpolitikken er å husholdere fornuftig med arealressursene. Dette betyr bl.a å legge til rette for høy arealutnyttelse, lokalisere de ulike bolig- og næringsarealene på en slik måte at man styrker kollektivtilbudet og at utbyggingen er samfunnssikker.

De nasjonale målene er tilgjengelig på Miljøverndepartementets hjemmesider og under www.planlegging.no

I tillegg har Melhus kommune egne mål for sin arealpolitikk. Disse presenteres under.



Et viktig grunnlag ved vurdering av arealbehov er befolkningsprognosene. Figuren viser at alle skolekretsene har hatt befolkningsvekst de siste 12 årene, og angir også at denne veksten vil fortsette framover. Unntaket fra dette er kretsene Gåsbakken og Eid hvor innbyggertallet har gått svakt ned.

4.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 21.10.09 og inneholder hovedmål og strategier innenfor tre områder; samfunnsutvikling, kommunens organisasjon og kommunalt tjenestetilbud.

Det er særlig innenfor området samfunnsutvikling at samfunnsdelen som gir føringer for utforming av og innhold i arealdelen. Innenfor området "samfunnsutvikling" er det definert delmål innenfor følgende tema:

1. Lokaldemokrati og brukermedvirkning
2. Miljø, klima og energi
3. Samfunnssikkerhet og beredskap
4. Folkehelse og livskvalitet
5. Bolig- og tettstedsutvikling
6. Kulturlandskap og naturlandskap
7. Næring

Kap 3.1 illustrerer målene fra samfunnsdelen nærmere. Kap. 5 og 6 beskriver nærmere endringene i foreliggende planforslag.

4.2 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt 14.06.11 og 06.09.11, og omfatter Kommunedelplan for Gaula fra 2008.

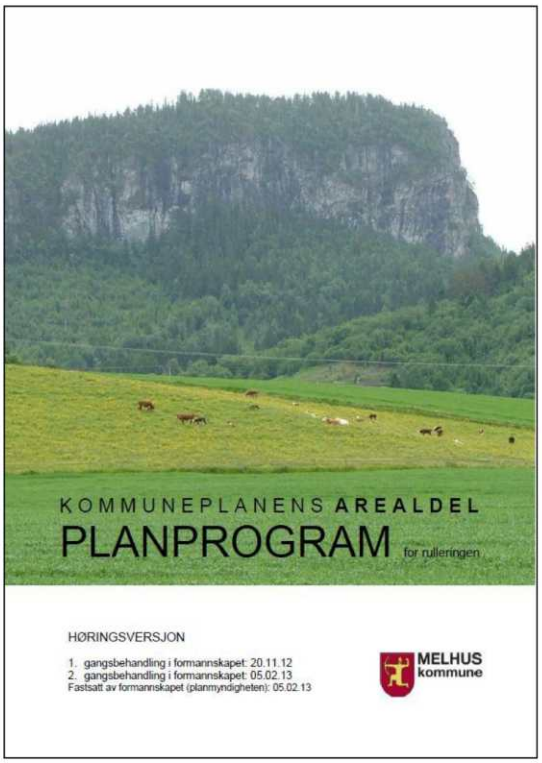
Gjeldende arealdel, Gaulaplanen og ny Kommunedelplan for ny E6, inkludert, er lagt til grunn for foreliggende planforslag.

4.3 Planprogram

Planprogram for rullering av kommuneplanens arealdel ble fastsatt av formannskapet 05.02.13 og pekte ut 7 områder som skulle vektlegges i planarbeidet:

1. Arealer for offentlig tjenesteyting
2. Arealer for landbruksproduksjon
3. Grustak, steinbrudd og deponi
4. Boligbygging
5. Skytebaner
6. Arealer for næringsutvikling
7. Andre behov

Arbeidet er i hovedsak gjennomført i tråd med planprogrammet. Under beskrives arbeid i tilknytning til de enkelte områdene i planprogrammet nærmere.



4.3.1 Arealer for offentlig infrastruktur

Det vises i sin helhet til Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur. Vedlegget inneholder en oversikt over arealer som er satt av til offentlig/privat tjenesteyting – og en vurdering av behov for nye arealer til dette formålet. Vedlegget beskriver også kapasitetsbetraktninger på tema som bl.a arenaer for kulturopplevelser, boliger for vanskeligstilte og grønnstruktur/idrett.

Behovene er vurdert skolekrets for skolekrets med utgangspunkt i statusbeskrivelser, kjente behov og befolkningsutvikling. Bl.a. inngår skolebruksutredningen og utredning for barnehage som grunnlag i behovsvurderingen.

Det er spesielt to tettsteder som skiller seg ut med et arealbehov – det er nedre Melhus og Ler. For ytterligere informasjon vises det til vedlegget.

4.3.2 Arealer for landbruksproduksjon

Kommunestyret har bestilt en egen Landbruksplan. Planarbeidet er i gang med temakart «kjerneområde landbruk».

Temakartet vil vise viktige områder for landbruksnæringa i kommunen som:

- Matkornareal
- Beiteareal
- Skogareal

Mange av innspillene til arealdelen omhandler omdisponering av LNF-områder. Dyrkamarka i Melhus er under konstant press.



Ved evt. omdisponeringer bør det finnes erstatningsareal, men dette er også en utfordring da store deler av arealene ned i dalføret i nordre del av kommunen allerede er i bruk til andre formål.

Fra nasjonalt hold er det ønskelig med mer kunnskap rundt flytting av landbruksareal. Kommunen kan evt. vurdere deltagelse i et slikt pilotprosjekt

Foreslåtte arealdel medfører at ca 270 dekar dyrkamark omdisponeres til ulike formål. Hovedsakelig er dette til næring (Øysand og et område på Kvål), offentlig formål (skole på Gimsøya og off.formål på Ler) og boligformål.

4.3.3 Grustak, steinbrudd og deponi

Kommunestyret har bestilt en egen plan for dette tema. Planen ferdigstilles i 2013/2014. I forbindelse med planarbeidet, er det gjennomført et grusseminar. Seminaret ble godt mottatt av de ulike aktørene. I etterkant er det kommet inn en rekke innspill til kommunen. De aller fleste av disse har arealkonsekvenser.



Anbefalinger fra Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi er:

- At 13 områder som er satt av til råstoffutvinning i gjeldende planverk videreføres. De områdene som har tillatelser blir videreført med arealformålet råstoffutvinning, mens områder uten tillatelser i hht. plan- og bygningsloven synliggjøres i arealdelen som LNF med hensynssone krav om konsekvensvurdering som grunnlag for regulering.
- At 14 områder tas ut av planverket – dvs de omdisponeres fra råstoffutvinning til LNF. Disse områdene er gjerne små og er nedlagt / ikke i drift.

For supplerende informasjon og bakgrunn henvises det til Utkast til Kommunedelplan

for Grustak, steinbrudd og deponi. Det vises også til Vedlegg innspill, konsekvensvurdering og til Vedlegg høringsmerknader.

4.3.4 Boligbygging

Det vises til Vedlegg arealer for boligutvikling. Vedlegget inneholder en oversikt over arealer som er satt av til boligformål i gjeldende planverk – både i arealdelen og i reguleringsplaner – og som ikke er bebygd. Vedlegget gir med andre ord en oversikt over boligpotensial i gjeldende planverk.

Boligpotensialet i gjeldende planverk danner grunnlag for å vurdere behov for nye areal til boligformål i kommende planperiode. Behovet er vurdert tettsted for tettsted med utgangspunkt i statusbeskrivelser, kjente behov og befolkningsutvikling.

I utgangspunktet er det et godt boligpotensial i gjeldende planverk i Melhus. Statistikk forteller at det er mange eneboliger i Melhus, statistikken viser også at det har skjedd en dreining av boligtypebyggingen de siste årene inn mot større innslag av mindre boenheter (leiligheter). Dette gjelder spesielt i Melhus sentrum, men behovet for denne botypen er også til stede i de andre tettstedene. Imidlertid har E6 lagt begrensninger på tilsvarende utvikling som i Melhus sentrum.

Sentrumsplanene, som kommunestyret har bestilt, vil kunne ivareta behovet for mindre boenheter og å spare dyrkamark som følge av høy utnyttelse.

4.3.5 Skytebaner

Gjennom kommunal planstrategi som ble vedtatt i september 2012 bestilte kommunestyret en skyebaneutredning. Utredningen skulle belyse og gi et bilde av:

- Skyteaktiviteten i kommunen
- Utfordringer med dagens skytebaner
- Behov skytterinteressene har
- Drøfte muligheter for samlokalisering

Utredningen er nå ferdigstilt, og en av anbefalingene fra rådmannen i forbindelse med 1. gangsbehandlingen til arealdelen var å sette av areal til nytt skyteanlegg sør i kommunen ved Hovin. Det vises til skytebaneutredningen for supplerende informasjon, til Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur og til Vedlegg høringsmerknader. Det er knyttet støykonflikter til dagens skytebane på Hovin.

4.3.6 Arealer for næringsutvikling

Vedlegg Arealer for næringsutvikling gir en oversikt over områder satt av til ulike former for næringsutvikling i gjeldende planverket. Vedlegget gir videre en oversikt over hvilke mål som er lagt til grunn ved lokalisering – og ved anbefaling til lokalisering fra rådmannen. Det vises til også Vedlegg høringsmerknader.

4.3.7 Andre behov

Flere aktører har hatt, og har store arealbehov i Melhus. Siden planoppstart har:

- Leangen travsport søker etter alternativt areal for lokalisering, og i høringsforslaget var et område i Vollmarka satt av til formålet. Fylkesmannen har imidlertid varslet innsigelse til denne lokaliseringen.
- Lokalisering av godsterminal er enda ikke avklart, men Søberg er fortsatt med som aktuell lokalitet, og er synliggjort i plankartet. En evt. etablering her utfordrer jordvernet.
- Jernbaneverket har meldt inn arealbehov for kryssingsspor ved Lundamo og Ler. Dette er synliggjort i planforslaget. Behovet utfordrer jordvernet.
- Det er mange interesser i Fremo-området. Kommunen opprettholder

behovet for helhetlig KU som grunnlag for drøftinger rundt enkelttiltak.
- Nedbørsfeltet til drikkevannskilden Benna er justert noe som følge av mer presise oppmålinger. Videre er det knyttet bestemmelser til hensynssonen som skal ivareta drikkevannsinteressen.

5.0 Om endringer i plankartet i tettstedene

Under gis en kort oversikt over de viktigste endringene i plankartet for det enkelte tettsted / skolekrets. Bakgrunnen for endringene er beskrevet og utdypet i vedleggene til planverket og det henvises til disse for bakgrunnsmateriale.

5.1 Hovin

Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Hovin:

- Fortetting på Hovinåsen – tre mindre områder disponeres til boligutvikling.
- Ett eksisterende næringsareal utvides noe

Omlegging av E6 har ingen direkte konsekvens for tettstedet Hovin, men for bedriften Byggern og pendlerparkeringen like ved. Realisering av E6 ligger imidlertid år fram i tid.

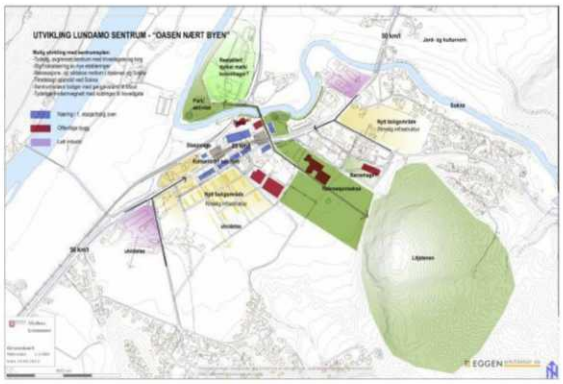


5.2 Lundamo

Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Lundamo:

- Et område disponeres til sentrumsformål i sentrum
- Ett område innarbeides som LNF-spredt næring
- Jernbaneverkets behov for kryssingsspor er synliggjort

Som nevnt skal det utarbeides en sentrumsplan for Lundamo. Arbeidet gir muligheter til å videreutvikle sentrum til et kompakt og attraktiv bo- og oppvekstområde.



Figuren over kan stå som en illustrasjon på dette, og er en mulighetsstudie utarbeidet av Eggen arkitekter i 2013.

5.3 Ler



Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Ler:

- Nytt område for offentlig formål (barnehage) på Ler er innarbeidet
- Et område disponeres til sentrumsformål i Ler

- Utvidelse av boligfelt B LE 1
- Kryssingsspor for jernbanen er innarbeidet
- Behov for konsekvensutredning for hele Fremo videreføres som grunnlag for evt. påfølgende planarbeid
- Ett nytt område for boligutvikling (sør for Langvatnet på Fremo).
- To områder for steinbrudd (Kaldvelldalen og vest for Gaula)
- Ett område for LNF- spredt næring i Ler sentrum
- To nye næringsområder vest for Gaula (ved ny trase for E6)
- Et område for deponi (nord for Langvatnet)

Også for Ler har kommunestyret bestilt en sentrumsplan. Planarbeidet vil kunne bidra til et styrket sentrum med leiligheter og aktivitet rundt kollektivknutepunktet når E6 flyttes ut. Dette forutsetter imidlertid at man unngår et utflytende utbyggingsmønster.

5.4 Kvål



Det er foretatt følgende endringer i plankartet for Kvål:

- Innarbeiding LNF-spredt næring på Kvål (planteskolen)
- Et område disponeres til sentrumsformål
- Tre områder satt av til boligutvikling tas ut av planverket (til sammen 30 dekar)
- Nye områder for boligutvikling bl.a langs Vassfjellveien og langs Bennavegen.
- Flere områder for råstoffutvinning
- Utvidelse av grusuttaket på Høgmælen

Kvikkleire er, og blir, en utfordring på Kvål. Arbeidet med E6 vil kunne løse deler av disse utfordringene – og da på østsiden av elva, men det vil ta tid. Fra kommunens side er det viktig å styre arealbruken i sentrum av Kvål på en god måte når E6 flyttes ut. Sentrumsplanarbeid vil kunne bidra til dette.

5.6 Nedre Melhus

Det er foretatt følgende endringer i plankartet i Nedre Melhus:

- Nytt areal til skoleformål i nedre Melhus er innarbeidet
- Flere områder for boligutviklng
- Boligområde ved Presttrøa barnehage tas ut av planverket – området disponeres til uteareal for barnehagen
- Fornyet innarbeiding av næringsområde på Øysand (jfr. arealdel fra 2002)
- Nytt næringsareal på Øysand (sørside av E39)
- Flere områder for deponi
- Fleire turtraseer er angitt

Melhus sentrum fortettes. Siden 2006 er 110 boenheter innflyttet og 110 nye er byggegodkjent og klar for innflytting i løpet av 2013-2014. Ytterligere 3-400 er plangodkjent – og det er fortsatt et stort ubenyttet boligpotensial i Melhus sentrum.

Vedtatte reguleringsplaner innehar også et godt potensial for besøksintensive og arbeidsplassintensive næringer.

5.7 Gåsbakken



Det er foretatt følgende endringer i plankartet ved Gåsbakken:

- Nytt areal til kirkegård på Hølonda
- Områder for fritidsbebyggelse ved Svorksjøen er innarbeidet
- Ett sagbruk er innarbeidet

5.8 Korsvegen

Det er foretatt følgende endringer i plankartet ved Korsvegen:

- Utvidelse av boligfelt B KO 7
- Utvidelse av område B KO 3



6.0 Om andre endringer i plankartet

6.1 Om hensynssoner

Hensynssoner brukes for å signalisere at spesielle hensyn skal veie tungt ved vurdering av tiltak. Gjeldende plan har 17 ulike hensynssoner. Foreliggende plan viderefører hensynssonene.

- Hensynssone infrastruktur; her justeres hensynssonen i tråd med vedtak av Kommunedelplan for ny E6 og at Metrovann ledningen er fastsatt
- Hensynssone drikkevann; som følge av ny kunnskap justeres nedbørsfeltet rundt Benna. Til hensynssonen er det knyttet et sett med bestemmelser. Formålet med hensynssone med bestemmelser er å ivareta drikkevannskilden Benna både for kommunens innbyggere, men også for innbyggerne i regionen i et langsiktig perspektiv, jfr. samarbeid med Trondheim. Hensynssonen rundt Kvernvatnet tas ut da vatnet ikke er drikkevannskilde lenger.
- Kjente støysoner er vist som hensynssone hvor det må tas spesielle hensyn (E6, fylkesveg og skytebaner)
- Hensynssone grus- og pukkforekomster. Hensynssonen illustrerer de viktigste grusressursene i kommunen, jfr. Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi.

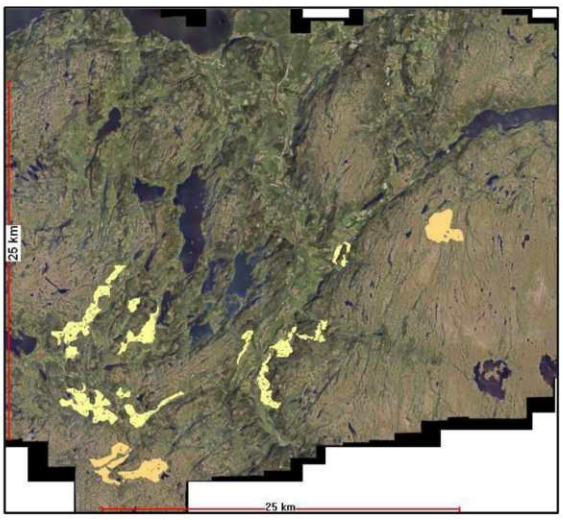
6.2 LNF- formål

I søndre del av kommunen er flere områder satt av til LNF- spredt boligbygging. Ett av kriteriene som ble lagt til grunn for avgrensning av disse områdene var forurensningssituasjonen i vann og vassdrag. I gjeldende plan er derfor de aller fleste av områdene lokalisert slik at utslipp fra private anlegg ikke skal påvirke vassdragene. Dette er anbefalt videreført i ny arealdel. Det er etablert to nye områder hvor det er åpnet for spredt boligbygging.

LNF spredt næring. I arealdel fra 2011 er det ingen områder avgrenset for dette formålet. I forbindelse med denne rulleringen er det imidlertid kommet tre innspill knyttet til dette formålet. Disse er innarbeidet.

LNF- spredt fritidsbebyggelse. I gjeldende arealdel er to områder satt av til LNF-

spredt fritidsbebyggelse: et område sørvest i kommunen og et i Flåmarka (oransje farge i figuren under).



I Flåmarka ble det åpnet for 12 nye fritidsboliger etter stadfestelse i Miljøverndepartementet. Pr. 01.08.13 er alle disse 12 punktfestet. Området i Flåmarka som er satt av til fritidsboliger videreføres i plan. Det legges inn ett nytt område for spredt fritidsbebyggelse i Flåmarka.

6.3 Grønnstruktur

I nedre Melhus er de viktigste turveiene vist med grønnstruktur som hovedformål og turdrag som underformål. Dette anbefales videreført. Innspill knyttet til turstier i nedre Melhus er innarbeidet i planverket, og vist som framtidig grønnstruktur/turdrag. Bredden på det som er satt av til turdrag er 50 meter.

6.4 Om kommunedelplan Gaula

Kommunedelplan Gaula inngår i arealdelen til kommuneplan som en selvstendig plan med egne bestemmelser. Det er lagt vekt på å videreføre denne planen, men i tre tilfeller er det anbefalt en arealbruk som strir i mot Gaulaplanen. Dette gjelder ett område på Stavsøra (nord i kommunen), utvidelse av et område satt av til fiskecamp (AB 2 nord for sentrum og på vestsiden av elva) og en eksisterende boligeiendom. Se Vedlegg innspill, oversikt og Vedlegg innspill, konsekvensvurdering

6.5 Annet

I tråd med tidligere praksis er innvilgede dispensasjoner til bolig og fritidsboliger synliggjort i plankartet. Dette gjelder gnr/bnr: 130/42, 145/21, 96/79, 26/34, 29/19, 215/153, 179/11, 234/52, 1/148, 150/45, 150/42, 241/7, 265/63, 236/67, 179/10, 179/9, 130/33, 44/23, 151/19, 38/12, 24/32, 45/5, 245/10, 81/3, 23/33, 231/9, 250/49, 221/42, 197/6, 250/50, 134/13, 257/20. Noen av disse omhandler retting av grenser og tilleggsareal.

Videre er det foretatt en del oppretteringer i plankartet som følge av feilkodinger ved forrige rullering. Feilkodingene oppsto som følge av ny lov og nye arealformål og et stort arbeid med å tilpasse plankartet til nye formål og koder. Det vises til Vedlegg Notat oppretteringer for nærmere informasjon rundt disse.

Videre er naustområder innarbeidet ved Håen som Andre typer bebyggelser og anlegg (båtnaust). Vinterparkering på Granhaugen ved Håen er innarbeidet.

Reguleringsplaner vedtatt etter ny lov, dvs som har en levetid på 5 år er synliggjort i plankartet med formålsfarge og hensynssone om at reguleringsplanen skal gjelde.

Videre berører flere innspill til planen gjeldende reguleringsplaner. Det er åpnet for endringer i arealbruken i deler av følgende reguleringsplaner:

- 2003010 – Reguleringsplan for steinbrudd, Kvål (endring til boligformål)
- 2004004 – Reguleringsplan for Melhus sentrum vest (endring til boligformål)

- 2006024 – Reguleringsplan for gang- og sykkelveg med adkomster til eiendommene, Kvål-Skjerdingstad (ny innkjøring)

En evt. omdisponering av arealbruken må skje gjennom en omregulering/ reguleringsendring og er derfor ikke synliggjort i arealdelen.

Det er videre gjort ulike endringer i planbestemmelsene.

7.0 Leserveiledning

Det er produsert en rekke dokumenter i forbindelse med rullering av arealdelen. Sammen med saksframlegg og politiske behandlinger har disse dannet grunnlag for planforslaget som nå er vedtatt. Dokumentene er tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

Dokument	Innhold i dokumentet
Meklingsprotokoll	Protokoll som viser resultat fra mekling 26.09.14 mellom Melhus kommune og regionale myndigheter.
Vedlegg Behandling innsigelser	En oversikt over formannskapets vedtak i 2. gangsbehandlingen vedr. innsigelser fra regionale myndigheter
Kart	Vedlegg til mekling 26.09.14 som viser hvor de ulike områdene det er konflikter til, også etter 2. gangsbehandlingen, er lokalisert.
Planbestemmelser etter 2. gangsbehandling	Viser kommunens vedtak for å imøtekomme innsigelser knyttet til bestemmelsene.
Saksprotokoll 2. gangsbehandling	Viser vedtak i formannskapet ved 2. gangsbehandling.
Saksframlegg til 2. g.beha	Kort om saksgang og vurderinger knyttet til høringsmerknadene.
Saksframlegg til 1. g.beha m/protokoll	Kort om saksgang, forslag til vedtak og endelig vedtak i formannskapet.
Plankart	Er et kart over hele kommunen som viser hvilken arealbruk som er aktuell hvor. Juridisk bindende sammen med Planbeskrivelse og planbestemmelser.
Planbeskrivelse med planbestemmelser	Beskriver hovedgrepene i planforslaget, kommunens langsiktige arealstrategi, endringer i plankartet og hvilke bestemmelser som gjelder til plankartet.
Vedlegg høringsmerknader	Vedlegget gir en oversikt over alle innkomne merknader i forbindelse med høringen til planen. Vedlegget inneholder også en vurdering og anbefaling fra rådmannen.
Vedlegg innsigelser og vilkår	Vedlegget gir en oversikt over alle innkomne innsigelser etter plan- og bygningslovens § 5-4. Disse er fra Statens vegvesen, Sør-Trøndelag fylkeskommune og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Vedlegget inneholder også rådmannens vurderinger og anbefalinger.
Vedlegg høringsmerknader 13/14, konsekvensvurdering	Vedlegget inneholder en konsekvensvurdering av de områder som rådmannen anbefaler på begrenset høring.
Vedlegg ALLE høringsmerknader	Her ligger alle høringsmerknader levert i forbindelse med høringen. Totalt 84 merknader. Disse presenteres i den rekkefølgen de har ankommet postmottak.
Vedlegg Arealer for boligbygging	Vedlegget gir en oversikt over områder satt av til boligformål i vedtatte planer. Det gir også en vurdering av boligpotensialet i disse områdene samt en vurdering av om det er behov for nye arealer til boligbygging. Vurderingene er gjort tettsted for tettsted, og inneholder rådmannens anbefalinger. Status er pr. sommer 2013.

Vedlegg Arealer for næringsutvikling	Vedlegget gir en oversikt over områder i vedtatte planer som er satt av til næringsformål. Videre gis det en oversikt over lokaliseringsmål. Rådmannens anbefalinger presenteres også her.
Vedlegg Arealer for offentlig infrastruktur	Vedlegget gir en oversikt over arealer til ulike offentlige formål i vedtatte planer. Kapasiteten innenfor de ulike områdene er vurdert og rådmannen sine anbefalinger gjengis. Status er pr. sommer 2013..
Vedlegg innspill 2013, en oversikt	Dokumentet gir en kort oversikt over alle innspill, hva de handler om, kommentarer og anbefaling fra rådmannen. Formannskapets vedtak i 1. gangsbehandlingen framgår også.
Vedlegg innspill 2013, konsekvensvurdering	Dette vedlegget inneholder en enkel konsekvensvurdering av de innspill som er innarbeidet. Rådmannens anbefaling samt formannskapets vedtak i 1. gangsbehandlingen framgår.
Vedlegg Fra rulleringsprosessen i 2011	Dokumentet gir, i tabells form, en oversikt over bolig- og næringsinnspill fra 2011 (bolig- og næringsbasen) og rådmannens vurdering av dem i 2013.
Utkast til Skytebaneutredning	Dokumentet beskriver eksisterende skytebaner i Melhus, utvikling i skytesporten, konflikter og hvordan skytemiljøet i Melhus ser for seg utviklingen framover. Rådmannens anbefaling følger også.
Utkast til Kommunedelplan for Grus, steinbrudd og deponi	Utkastet beskriver næringsaktivitet og ressurser innenfor grus-, steinbrudd- og deponinæringen. Utkastet gir anbefalinger om hvilke områder som ønskes utviklet framover, og hvilke som bør sikres for kommende generasjoner.
Vedlegg ALLE INNSPILL	Her ligger alle innspill levert i forbindelse med rullering av arealdelen. Totalt er det ca 130 innspill. Disse presenteres i den rekkefølgen de har ankommet postmottak.
Vedlegg Notat oppretting	Presenterer feil i plankartet som anbefales rettet.
Planprogram for rullering av arealdelen, 05.02.13	Planprogrammet beskriver framdriften i arbeidet med arealdelen, hvilke områder kommunen ønsket å sette fokus på.

8.0 Planbestemmelser

§§

Kap. 8

Planbestemmelser

til kommuneplanens arealdel 2013-2025

Behandlet 1. gang i formannskapet: 19.11.13
På høring: 12.12.13 til 07.02.14
Behandlet 2. gang i formannskapet: 24.06.14
Behandlet 3. gang i formannskapet: 18.11.14
Vedtatt av Melhus kommunestyre: 16.12.14

§§

Innhold

Innledning s.

1.0 Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens § 11-9) s. 26
1.1 Forhold til eksisterende planer
1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)
1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (§11-9 nr.2)
1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)
1.4.1 Vann og avløp
1.4.2 Veg
1.4.3 Tilrettelegging for vannbåren varme
1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (§11-9 nr.8)
1.5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyser
1.5.2 Helsevurderinger
1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7)
1.5.4 Vann og vassdrag
1.5.5 Barn og unges interesser
1.5.6 Effektiv arealbruk
1.6 Rekkefølgekrav (§11-9 nr.4)
1.6.1 Samfunnsservice (tilbud innen skole, barnehage og helse og omsorg)
1.6.2 Teknisk infrastruktur
1.6.3 Grønnstruktur
1.7 Krav til bygninger og uterom (§11-9 nr.5)
1.7.1 Byggegrenser
1.7.2 Funksjonskrav (universell utforming, lek/opphold, etc)
1.8 Krav til miljø (§11-9 nr.6)
1.8.1 Miljøkvalitet
1.8.2 Estetikk
1.8.3 Natur
1.8.4 Grønnstruktur og landskap
1.8.5 Friluftsliv

2.0 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1 og §11-10) s. 32
2.1 Boligbebyggelse
2.2 Fritidsbebyggelse
2.3 Sentrumsformål
2.4 Råstoffutvinning
2.5 Næringsbebyggelse
2.6 Idrettsanlegg
2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting
2.8 Grav- og urnelund
2.9 Uteoppholdsareal
2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
2.11 Forretninger
2.12 Fritids- og turistformål

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10) s. 38

4.0 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10) **s. 39**
4.1 Grønnstruktur
4.2 Naturområde

5.0 Landbruks,- natur- og friluftsformål
(plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og § 11-11) **s. 39**
5.1 Landbruks-, natur-, friluftsformål samt reindrift
5.2 LNFR med spredt boligboligbebyggelse
5.3 LNFR med spredt fritidsbebyggelse
5.4 LNFR med spredt næringsbebyggelse

6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
(plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og § 11-11) **s. 43**
6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
6.2 Drikkevann

7.0 Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a –f, § 12-6) **s. 44**
7.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplan fortsatt skal gjelde (§ 11-8 bokstav f)
7.2 Gjennomføringssone omforming (§ 11-8 bokstav e)
7.3 Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 bokstav a)
7.4 Område for grunnvannsforsyning (§ 11-8 bokstav a)
7.5 Kvikkleire (§ 11-8 bokstav a)
7.6 Flom (§ 11-8 bokstav a)
7.7 Aktsomhetskart (§11-8 bokstav a)
7.8 Båndlagte områder (§11-8 bokstav d)
7.9 Infrastruktur (§11-8 bokstav b)
7.10 Grus/pukkforekomst (§11-8 bokstav a)
7.11 Støy (§11-8 bokstav a)7.12 Kulturlandskap (§ 11-8 bokstav c)
7.13 Naturmiljø (Biologisk mangfold) (§11-8 bokstav c)
7.14 Friluftsliv (§ 11-8 bokstav c)
7.15 Landbruk (§ 11-8 bokstav c)
7.16 Grunnvann (§ 11-8 bokstav b)
7.17 Naturmiljø (§ 11-8 bokstav c)
7.18 Kulturminner (§ 11-8 bokstav c))

Liste over normer og retningslinjer

Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Arealdelen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning av arealene.

Formål som er i bruk i denne arealdelen framgår av overskriftene i kapittel 2 til 6 og følger av pbl:

§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	Kap. 2
§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kap. 3
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur	Kap. 4
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv	Kap. 5
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Kap. 6

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere / skarpere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grå boks. U*tdypende kommentarer til bestemmelsene er skrevet i kursiv og står under bestemmelsen. Hensikten her er å klargjøre evt. begrep i bestemmelsen og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen.* Det følger en oversikt over normer og retningslinjer bakerst i dette dokumentet. Normer og retningslinjer skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er.

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer (se Planbeskrivelsen)

1.0 Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens § 11-9)

1.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel datert 14.06.11 og 06.09.11.

Kommunedelplan for Gaula gjelder foran denne planen, med unntak for Stavsøra, gnr/bnr 258/11 og område AB2. Kommunedelplan for E6 Håggåtunnellen – Skjerdingstad gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav (§11-9 nr.1)

I alle framtidige, og ubebygde nåværende, områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder grønnstruktur på plankartet er det krav om at området inngår i en detaljregulering før tiltak etter § 1-6 kan tillates.

I alle eksisterende og nåværende områder for disse formålene er det krav om regulering ved omfattende fortetting.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Ved fortetting skal utnyttingsgraden være minimum 2 boliger pr daa. Vegareal og lekeområder regnes ikke med i byggearealet ved beregning av utnyttingsgrad.

Med omfattende fortetting menes fortetting som går ut over bestemmelsene i pkt. 2. F.eks vurderes det å gå fra enebolig til flerboligbygg, og ved bygging av flere enn to boliger til å være omfattende fortetting, samt endring av strøkskarakter.

Ved oppstart av reguleringsarbeid og byggeprosjekt skal det avholdes forhåndskonferanse / oppstartsmøte mellom utbygger og kommune. Det er utbyggers ansvar å bestille forhåndskonferanse / oppstartsmøte.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jfr §17-2 (§11-9 nr.2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. § 17-2 1. ledd.

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til annet utbyggingstiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens retningslinjer for utbyggingsavtaler legges til grunn.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (§11-9 nr.3)

1.4.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal kommunens den til enhver tid gjeldende VA-norm legges til grunn.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. I vurdering av hvordan overvann skal håndteres skal konsekvenser overvannshåndteringen har for nærliggende vassdrag belyses.

Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift legges til grunn.

Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.

Hva som menes med nærliggende areal er nærmere definert i "Retningslinjer for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett".

Med konsekvenser for nærliggende vassdrag menes overvannets effekter på vassdragets økologiske tilstand. For informasjon om økologisk tilstand se vannportalen.no.

Vedr. renovasjonsløsning gjelder den til enhver tid gjeldende retningslinje;
1-10 enheter: enkeltdunker/dele på noen større
11-20 enheter: bakkeplasserte bunntømte containere
Over 20 enheter: nedgravde løsninger

1.4.2 Veg

Ved all utbygging skal kommunens vegnorm legges til grunn.

Hovedveger og samleveger skal som utgangspunkt være kommunale, mens feltinterne veger skal være private. Kommunens vegnormer gjelder for kommunale veger.

1.4.3 Tilrettelegging for alternativ energi

I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

I utbyggingsområder lokalisert på grunnvannsressurser skal ressursen undersøkes med tanke på bruk til energiforsyning. Undersøkelsen skal foreligge før reguleringsplanen tas opp til behandling.

På bakgrunn av undersøkelsen skal reguleringsplanen beskrive hvordan energiforsyningen i området kan og bør løses – dette skal også omfatte en vurdering av bruken av alternative energikilder utenom grunnvann.

Oversikt over de viktigste grunnvannsressurser er tilgjengelig via kommunens kartsystem, og skal være retningsgivende for i hvilke tilfeller det skal kreves undersøkelser, jfr vedlegg temakart, kapittel 7.5

Med utbyggingsområder menes alle områder avsatt til bolig- og næringsbebyggelse, herunder også LNFR med spredt utbygging.

1.5 Krav til videre reguleringsarbeid (plan- og bygningslovens §11-9 nr.8)

1.5.1 ROS-analyse

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.
ROS skal som minimum inneholde risiko- og sårbarhetsbetraktninger på følgende forhold/tema:
- fare for liv
- helsemessige konsekvenser
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, biologisk mangfold, forurensning, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

ROS skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS- analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planens avgrensning og / eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

I områder med kjente kvikkleireforekomster, eller i områder der det kan forventes å være kvikkleire, skal det foretas grunnundersøkelser i samsvar med NVE sine retningslinjer, "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag" før reguleringsplanen, eventuelt søknad om tiltak, kan tas opp til behandling.

I veilederen til TEK (teknisk forskrift) er det gitt en beskrivelse av hvordan en skal forholde seg til utbygging i områder under marin grense.

1.5.2 Helsevurderinger

I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/planen.

Veileder Helse i plan med sjekkliste skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

1.5.3 Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (§11-9 nr.7)

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Ved byggesøknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden http://askeladden.ra.no/sok/, sammen med Kulturminneprognosen, er en viktig del av beslutningsunderlaget i kommunens plan og byggesaksbehandling.

1.5.4 Vann og vassdrag (plan- og bygningslovens §11-9 nr 6)

For alle byggeområder hvor vann og vassdrag blir berørt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand undersøkes og legges til grunn for tiltaket. Ett år etter at tiltaket er ferdigstilt skal tiltakets effekt på vassdragets økologiske tilstand vurderes. Har tiltaket hatt negativ effekt skal avbøtende tiltak vurderes og gjennomføres.

Om økologisk tilstand se www.vann-nett.no og www.vannportalen.no.

1.5.5 Barn og unges interesser

Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at barn og unge selv gis anledning til å delta.

1.5.6 Effektiv arealbruk

I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk. I forbindelse med utarbeiding av planer for nedre Melhus, Søberg, Kvål, Ler og Lundamo skal det innarbeides bestemmelser som sikrer minimum antall boliger pr. dekar, minimumskrav til utnytting og maksimumskrav til parkering. I sentrum av tettstedene skal det settes av areal til sykkelparkering. Kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt skal legges til grunn.

Det skal minimum være en boligtetthet på 5 b/daa i Melhus sentrum. Minimum tetthet i sentrum av Kvål, ler, Lundamo, Søberg og Hovin skal være 3 b/daa.

I begrepet Melhus sentrum inngår områdene som omfattes av reguleringsplanene Melhus sentrum øst, Melhus sentrum vest og Gimsøya. I sentrum av Kvål, Ler, Lundamo og Hovin inngår områder hvor det er ønskelig med sentrumsplan.

1.6 Rekkefølgekrav (plan- og bygningslovens §11-9 nr.4)

1.6.1 Samfunnsservice, 1.6.2 Teknisk infrastruktur og 1.6.3 Grønnstruktur

Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes:

- barnehager
- skole
- helse- og sosialtjenester
- grøntområder og idrettsanlegg
- veger og gang- sykkelveger
- vannforsyning
- avløp
- overvann
- elektrisitet

Vurderingene skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde forslag til løsninger for teknisk infrastruktur.

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bygges ut før tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet. Veganlegg skal omfatte gang- og sykkelveg.

Områder for lek og opphold skal opparbeides i tråd med uteområdeplan og samtidig med utbyggingen av områdene.

Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i sosial infrastruktur er sikret (barnehage, skole, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie).

B LU 3 kan ikke bygges ut før 70% av fortettingspotensialet i eksisterende vedtatte boligområder på Lundamo er utnyttet og at sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert til området.

For B KV 3 gjelder følgende: Før første bolig tas i bruk skal sammenhengende gang- og sykkelveg langs fv 695 mot Kvål være ferdigstilt.

Før B LE 3 og 4 bygges ut skal felt B LE 1, S LE 1 og S LE 2 være ferdigstilt.

Med samfunnstjenester menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon, uteoppholdsareal og veganlegg.

Befolkningsprognoser for Melhus utarbeidet av Trondheimsregionen skal legges til grunn for kapasitetsvurderinger.

1.7 Krav til bygninger og uterom (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

1.7.1 Byggegrenser

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 meter fra senterlinje i.f.t. bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være leke areal innenfor denne byggegrensen.

Ved fortetting skal byggegrenser mot vann- og avløpsledninger være minimum 4 meter på hver side. Kommunens VA-norm gjelder.

Byggegrenser skal framgå av reguleringsplankartet, både de over og under bakken.
Trase for jordkabel skal vises som hensynssone med byggegrense i reguleringsplanen.

Byggegrenser måles fra veimidte. Byggegrensen fra fylkesveg og riksveg skal være 50 m. Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Byggegrense for kommunal veg er 15 meter i uregulert område. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal veg. I tettbebygde strøk er veiledende byggegrense 6 meter fra eiendomsgrensen, alternativt 2,5 meter for bygninger uten opphold hvis innkjørsel er parallell med veg og minimum 6.0 hvis innkjørsel er ut fra veg.
For utfyllende info om byggegrenser for VA, se VA-norm og vegnorm.
Det er 6 meter byggegrense fra ytterste tråd på masten, jfr. forskrift om el.anlegg.
Med innfylling menes brann / riving og evt oppsetting på nytt.

1.7.2 Funksjonskrav

Uteområde for lek og opphold:
I alle byggeområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.
Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med sikkerhetsforskrift av 6.juli 1996 med senere revisjoner.

Universell utforming:
Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

Parkering:
Parkeringsbehovet skal i utgangspunkt dekkes på egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplanen. Kommunens til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekt skal legges til grunn.
Maksimalt 35/25% av tomtearealet for henholdsvis kontor/forretning skal nyttes til bakkeparkering i senterområdene.

I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Det kan lages vedtekter som nærmere beskriver dette.

Statens vegvesen forutsetter at parkering løses innenfor byggegrensen på egen tomt. I henhold til veglovens §30 tillates ikke fast opplag (herunder parkering) innenfor byggegrensen mot offentlig veg.

Med prinsipp om universell utforming menes følgende prinsipp:

- *Like muligheter for bruk*
- *Fleksibel bruk*
- *Enkel og intuitiv i bruk*
- *Forståelig informasjon*
- *Toleranse for feil*
- *Lav fysisk anstrengelse*
- *Størrelse og plass for tilgang og bruk*

TEK 10 og veileder om Universell utforming i planlegging skal legges til grunn. Regjeringen har egen nettside om universell utforming: www.universell-utforming.miljo.no

1.8 Krav til miljø (plan- og bygningslovens §11-9 nr 6)

1.8.1 Miljøkvalitet

Støy:
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T 1442) og gitte grenseverdier gjelder. Støy skal utredes i alle planer og tiltak som berøres av en støysone.

Se også vedlegg temakart.
For vurdering av økologisk tilstand se vannportalen.no.

Rapporten "Grus og Pukk i Trondheimsregionen" skal legges til grunn for forvaltning av all grusdrift. LINK her.

1.8.2 Estetikk

Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandlingen.

1.8.3 Natur

Biologisk mangfold:

I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt. Jfr Lov om naturmangfold.

Med biologisk mangfold menes:
- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- truete og sårbare arter, jfr. Norsk rødliste for arter 2010 og Norsk rødliste for arter 2011
- vilt
Informasjon om biologisk mangfold er tilgjengelig via nettsiden til Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltning. Noe informasjon er også tilgjengelig gjennom kommunens kartsystem.

1.8.4 Grønnstruktur og landskap

I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av grønnstruktur og landskap i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til grønnstruktur og landskap er ivaretatt. Dette gjelder også ved fortetting av eksisterende områder.

Med landskap menes også kulturlandskap. Oversikt over viktige kulturlandskap finnes i vedlegg temakart.
Med reguleringsplan menes plankart, planbestemmelse og planbeskrivelse.

1.8.5 Friluftsliv

I alle nye byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av frilufslivsmulighetene i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til friluftsliv er ivaretatt.

Friluftsliv og friluftsområder er nærmere beskrevet i vedlegg temakart.

2.0 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1 og §11-10)

2.1 Boligbebyggelse

Nåværende boligbebyggelse

B NM 2: Det kreves planfri adkomst over jernbane til fylkesvei før nye boliger kan tas i bruk.
B LE 1: Opparbeidet stinett i området skal ivaretas ved regulering og utbygging

I alle bebygde områder kan fortetting i form av utvidelse og byggearbeid på bestående bygninger tillates. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofil eller fotomontasje i byggesaken. Utnyttelsesgraden settes til maks 35 % BYA.

Ved omfattende fortetting skal det kreves detaljreguleringssplan også i disse områdene.

Kommunens til enhver tid parkeringsvedtekt skal legges til grunn.

Med omfattende fortetting menes: Se utfyllende kommentar til plankrav pkt. 1.2.
I forbindelse med bebyggelsens tilpasning til terrenget kan kjeller/ sokkel vurderes.
Tiltak som går utover denne bestemmelsen vurderes som omfattende fortetting.

I henhold til veglovens § 40 må det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til europa-, riks- eller fylkesveg ved fortetting som medfører økt/endret trafikk i avkjørsel.

Framtidig boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

B LU 3 kan ikke bygges ut før 70% av fortettingspotensialet i eksisterende vedtatte boligområder på Lundamo er utnyttet og at sammenhengende gang- og sykkelveg er etablert til området.

For B KV 3 gjelder følgende: Før første bolig tas i bruk skal sammenhengende gang- og sykkelveg langs fv 695 mot Kvål være ferdigstilt.

Før B LE 3 og 4 bygges ut skal felt B LE 1, S LE 1 og S LE 2 være ferdigstilt.

2.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse

- Ved reguleringsarbeid i F LU 1 og F LU 2 skal konsekvenser for trafikksikkerheten langs Lundaveien vurderes og belyses, og avbøtende tiltak vurderes, evt. gjennomføres dersom utbyggingen medfører økt fare. Bl.a. skal pilegrimsleden og beiteinteressene ivaretas ved regulering.
- F NM 1 (Øysand): Området skal nyttes til hyttebebyggelse i en etasje. Tillatt BRA er 90 m². Det skal ikke være mer enn en bruksenhet på hver eksisterende eiendom. Nye hyttetomter kan ikke fradeles. Parkering kommer i tillegg.
- F KO 5 (Bjørset): Fradelte ubebygde tomter kan bebygges med inntil 105 m² bruksareal inkludert anneks/uthus.
- Hytteiendommer kan bebygges med inntil 150m2 bruksareal inkludert uthus, anneks og garasje, med mindre annet er bestemt for feltet.
- Bygninger skal legges naturlig i terrenget, farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, jfr. estetiske retningslinjer.
- Gjerding tillates mot beitedyr
- Eksisterende fritidsbebyggelse beliggende i byggeforbudssone lang sjø og vassdrag tillates gjenoppbygd og restaurert innenfor planens begrensninger.
- På enkeltstående store tomter skal bygningsmasse plasseres innenfor samme tun/ i tilknytning til eksisterende bygninger
- Ved søknad om oppføring av hytte må rett til parkering dokumenteres.

Ved omfattende fortetting kreves reguleringsplan.

F KO 5: Dette gjelder tre tomter som ikke er bebygd ved arealdelens vedtakstidspunkt.

Med bebygd areal menes alle bygninger, inkludert uthus, anneks, bod, utedo osv. Evt. parkeringsplass kommer i tillegg.

Med omfattende fortetting menes f.eks økt BRA, økt antall fritidseiendommer, etablering av veg og anneks.

Framtidig fritidsbebyggelse

Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

2.3 Sentrumsformål

Nåværende sentrumsformål

Framtidig sentrumsformål

Eksisterende og nåværende sentrumsformål framgår av plankartet.
Det skal utarbeides områdeplan for sentrumsområdene på Lundamo, Ler og Kvål, jfr. gjennomføringssone omforming. Det skal også utarbeides ny områdeplan for Melhus sentrum. Ved utbygging innenfor disse områdene før områdeplan foreligger, kreves detaljplan for det enkelte byggeprosjekt før byggetillatelse kan gis.

Arealbruk i tråd med gjeldende arealdel / reguleringsplan skal gjelde inntil områdeplaner for sentrumsområdene er vedtatt.

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. I reguleringsplaner vil det i de fleste tilfeller være mer hensiktsmessig å benytte formålene boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting og grønnstruktur hver for seg, eller i kombinasjon, enn å benytte sentrumsformål, jfr.veileder T-1490 Reguleringsplan fra Miljøverndepartementet.

2.4 Råstoffutvinning

Nåværende område for råstoffutvinning

Framtidig område for råstoffutvinning

Innenfor formålet kan det ikke finne sted råstoffutvinning eller fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Innenfor formålet kan det ikke finne sted utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser eller fradeling til slik formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

I områder som ligger til soner for kjente kvikkleireforekomst og for områder som ligger innenfor grunnvannsområder, kan det stilles tilleggskrav om konsekvensvurdering som en del av reguleringsarbeidet, jf forskrift om konsekvensutredning §4.

Det kreves utarbeidet ROS-analyser for områder som tas opp til regulering, jfr. 1.5.1

Det skal ikke tas ut grus i elvenære områder langs Gaula, Gaua, Lundesokna, Vigda og Skolda.

Rapporten "Grus og Pukk i Trondheimsregionen" skal legges til grunn for forvaltning av all grusdrift. LINK her. Se også www.avfallogmasser.net

2.5 Næringsbebyggelse

Nåværende næringsbebyggelse

Nåværende næringsbebyggelse framgår av plankartet. Ved omfattende fortetting, eller endret bruk, kreves detaljregulering.

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Omfattende fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til at BYA øker med mer enn 40%.

Framtidig næringsbebyggelse

Det kreves detaljregulering før områdene bygges ut. % BYA skal være mellom 25-100.

2.6 Idrettsanlegg

Nåværende idrettsanlegg

Framtidig idrettsanlegg

Framtidig og nåværende idrettsanlegg framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig idrettsanlegg – se generelle bestemmelser.

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.

Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering også innenfor nåværende områder for formålet.

I eksisterende anlegg skyteaktivitet eller annen støyintensiv aktivitet skal anleggseiere sende inn støykart til kommunen ved utvidelse av aktiviteten utover gjeldende tillatelser. På bakgrunn av dette kan avbøtende tiltak kreves.

Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) gjelder og evt. gitte konsesjoner gjelder.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc

Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

Støysonekart som anleggseier leverer til kommunen bør vise beregnet støy ut fra:

- *Dagens situasjon og aktivitetsnivå*
- *En prognosesituasjon*

Det vises til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen" for nærmere info.

Parkering skal dekkes på egen grunn eller på annen tilfredsstillende måte.

2.7 Offentlig eller privat tjenesteyting

Nåværende tjenesteyting

Ved omfattende fortetting, eller endret bruk kreves reguleringsplan. Omfattende fortetting er når BYA økes med mer enn 50%.

I områder satt av til nåværende tjenesteyting med personopphold er det krav om parkeringsplasser, jfr norm for biloppstillingsplasser. Parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom eller på annen tilfredsstillende måte.

T NM 1 Varmbu: Området skal nyttes til garasje, verksted, lager og lignende for kommunens anleggs-, drifts- og vedlikeholdsavdeling.

Framtidig tjenesteyting

Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (f.eks. kommunehus), konsulentvirksomhet m.m.
Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjeft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedgeskjeften er salg av en tjeneste, men de kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.
Bevertning er et underformål både under offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

2.8 Grav- og urnelund

Nåværende grav- og urnelund | Framtidig grav- og urnelund

Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Ved etablering av nye gravsteder skal det legges til rette for minnelund og urnelund.

2.9 Uteoppholdsareal

Nåværende uteoppholdsareal	Framtidig uteoppholdsareal

Framtidig og nåværende områder for uteoppholdsareal framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Norm for lekeplasser skal legges til grunn.

Uteoppholdsarealer er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering.

Det innbefatter ikke restarealer som ikke egner seg til lek eller opphold. Planbeskrivelsen bør vise hvilke kvaliteter uteoppholdsarealene har (f.eks. sol- og skyggeforhold, helning, tilgjengelighet). Jfr. Veileder T-1490 Reguleringsplan.

2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Nåværende	Framtidig

Framtidig og nåværende områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet før tiltak etter pbl §1-6 kan tillates – se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

I nåværende område på Lundamo stilles det krav om detaljregulering.

AB 2 Jaktøyen: Bestemmelser i Kommunedelplan for Gaula gjelder foran arealdelen.

2.11 Forretning

Nåværende

Nåværende områder for forretning er vist i plankartet

Forretninger driver med kjøp og salg av varer som hovedgeskjeft. Det kan i bestemmelsene angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel eller dagligvarer. Forretninger tillates også under kjøpesenter og sentrumsformål, og noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet) eller tjenesteyting (salg av tjenester) kan også tillates under forretninger. I tillegg kan kontorvirksomhet og bevertning plasseres både under næringsbebyggelse og tjenesteyting. Det er hele tiden området i en større sammenheng som avgjør hvilket formål som benyttes.

Store forretningsbygg med ulike typer av forretning og tjenesteyting bør reguleres til kjøpesenter. Jfr. T-1490 Reguleringsplan.

2.12 Fritids- og turistformål

Nåværende fritids- og turistformål

Nåværende områder for fritids- og turistformål er vist i plankartet

Fritids- og turistformål er blant annet utleiehytter, campingplasser, fornøyelsesparker og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer. Jfr T-1490

3.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10)

Framtidig og nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, se generelle bestemmelser pkt. 1.0. Det kan stilles krav om avbøtende tiltak av landskapsmessige hensyn.

Det er ikke tillatt, uten avtale med baneeier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Nytt kryssingsspor på Ler: I detaljplanarbeidet skal flomforebygging som del av tiltaket vurderes .

Nytt kryssingsspor sør for Melhus sentrum: Ved regulering og utbygging skal vandringsmuligheter for sjøørret opp Loddbekken ivaretas, det må også eksisterende turvei, viltkryssing og MIS-figurer.

Nytt kryssingsspor på Lundamo: I detaljplanarbeidet skal det finnes avbøtende tiltak for konsekvenser med tanke på flom, kvikkleire og vannfriluftsliv.

Dobbeltspor jernbane Melhus sentrum – Trondheim grense: Ved detaljplanleggingen skal sjøørreten sikres vandringsoppgang i hele den anadrome strekningen (fem bekkekryssinger). I detaljplanleggingen må sikringstiltak med tanke på kvikkleire gjennomføres.

Ved søknad ved utvidet bruk, eller etablering av nye avkjørsler gjelder vegloven.

På boligeiendommer med parkering i fellesanlegg og med videre adkomst via gang- og sykkelveg skal det ikke etableres parkering eller garasje på egen tomt.

Med formålet menes områder for ledningstraseer, pumpestasjoner og andre kommunaltekniske anlegg og installasjoner. Veg, bane, hovednett for sykkel, kollektivknutepunkt og parkeringsplasser inngår også.

4.0 Grønnstruktur (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)

4.1 Grønnstruktur

Nåværende grønnstruktur | Framtidig grønnstruktur

I områder vist som grønnstruktur, herunder, naturområde, friområde, turdrag og grønnstruktur kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets grønnstrukturverdi, eller sammenhengen mellom slike områder.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv. Tekniske inngrep som vanskeliggjør en tilbakeføring til landbruksformål er ikke tillatt.

Jordloven gjelder.

4.2 Naturområde

Nåværende naturområde

Disse områdene er vernet etter naturvernloven.
Forskrifter om vern skal legges til grunn for arealbruken i verneområdene Gammelelva, Gaulosen, Hoppardalsmyra, Hovin, Kvasshylla og Ytter Skjervollslykkja.

For forskrifter om vern se lovdata.no

5.0 Landbruks,- natur- og friluftsformål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNF

LNF - områder

Områder hvor kun bebyggelse tilknyttet stedbunden næring og enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates med mindre det vil medføre vesentlig konflikt med andre tungtveiende samfunnsinteresser.

Ved utbygging skal det foreligge en vurdering av hvordan de ulike sektorlover blir berørt.

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.
Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.
For verneområdene ved Gaulosen gjelder verneforskriften

Melhus kommune er opptatt av å ta vare på det landskapspreget som eksisterende gårdsbebyggelse gir, og at også driftsbygninger som ikke lenger kan nyttes til opprinnelig formål skal kunne tas i bruk på rasjonell måte til andre formål. Det skal kun være hensynet til å unngå urimelige ulemper for landbruksinteressene og omgivelsene som setter begrensninger for slik endret bruk. Kommunen skal tilstrebe en vid forståelse av bestemmelsene, slik at en best mulig utnyttelse av gårdsbruk oppnås.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av frilufts- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturaltilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss og tilhørende brosjyre T-1444 Fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

Seterveger og driftsveger i landbruket kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed.

Private vindturbiner og småkraftverk kan etableres dersom forholdene legger til rette for det og etter søknad PBL.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnettet kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, eller kulturlandskapsinteresser.

Ved plassering av bebyggelse i tilknytning til eksisterende tun skal estetiske retningslinjer legges til grunn.

Verdier knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom etc er nærmere beskrevet i vedlegg temakart og gjengitt i GisLine innsyn. Veiledende størrelse på skogsbuer/hvilebuer er 15 m².

Veileder "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger. Kun mindre tiltak og evt. gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens friluftsinteresser.

Vanndirektivet er tilgjengelig via www.vannportalen.no
Verneforskriften for Gaulosen er tilgjengelig via www.lovdata.no

5.2 LNF med spredt boligboligbebyggelse

LNF – spredt boligbebyggelse

Spredt boligbygging kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriteriene under.

Antall nye boliger som kan bygges innenfor hvert område er:
SU 1 Hølonda: 5
SU 2 Hølonda: 5
SU 3 Hølonda: 3
SU 4 Korsvegen: 5
SU 5 Korsvegen: 7
SU 6 Korsvegen: 5
SU 7 Korsvegen: 3
SU 8 Hovin: 5
SU 9 Hovin: 10
SU 10 Lundamo:10
SU 11 Gåsbakken: 15
SU 12 Ler: 17
SU 13 Gåsbakken: 10
SU 14 Lundamo: 5
SU 15 Lundamo: 4

Følgende vilkår må oppfylles ved søknad om tiltak for å bygge bolig i LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt:

- Ny bolig skal ikke lokaliseres i/på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser
- Ny bolig skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold.
- Ny bebyggelse skal lokaliseres minst 50 meter fra nærmeste gårdstun/driftsbygning
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Pålagt gjerdeplikt og vedlikehold for beitedyr opprettholdes.
- Ved plassering av bygninger, og adkomst til disse, skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår

skjemmende skjæringer eller fyllinger.
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett
- Bebyggelsen må ha tilfredsstillende veg, vann- og avløpsløsning godkjent av Melhus kommune
- Alle byggesaker eller større inngrep innenfor SU 9 Hovin skal forelegges kulturminnemyndighet i fylkeskommunen til uttalelse. (jfr. STFK s uttalelse)
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 dekar
- Maks BYA skal være 35%

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder punkt 5.1

Se pkt. 1.8.3 Natur for hva som menes med biologisk mangfold. Verdier knyttet til biologisk mangfold er vist i plankartet som hensynssone natur.

Ny avkjøring fra fylkesveg eller tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må gis av vegmyndighetene.

Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnettet kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, eller kulturlandskapsinteresser.

5.3 LNF med spredt fritidsbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse kan tillates, etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med lokaliseringskriterier under.

Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor hvert område er:
SF 1 Flåmarka: 0
SF 2 Hølonda: 10
SF 2 Hølonda: 10
SF 3 Skjelbreia: 30
SF 5: Flåmarka, Rangåa: 4

Det skal etableres 2 vinterbrøyta biloppstillingsplasser pr. ny fritidsbolig ved nærmeste veg. Plassene skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

Følgende vilkår må oppfylles:

- Ny fritidsbolig skal ikke lokaliseres i/ på dyrkamark eller i konflikt med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser
- Ny fritidsbolig skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes / revegeteres
- Fritidsbebyggelsen skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant av setervold
- Fritidsbebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra strandsone Rangåa (SF 5)
- Hytteiendommer kan bebygges med inntil 150m2 bruksareal inkludert uthus, anneks og garasje.
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer eller fyllinger
- Fritidsbebyggelsen skal ligge ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Det skal taes hensyn til viltbiotoper ved plassering av fritidsbebyggelse
- Pålagt gjerdeplikt for beitedyr skal opprettholdes

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1 dekar.

For tiltak i tilknytning til stedbunden næring gjelder punkt 5.1.

Verdier knyttet til temaene landbruk, natur, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturlandskap, drikkevann, flom etc er nærmere beskrevet i vedlegg temakart og gjengitt i GisLine innsyn. Mindre tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløpsnettet kan tillates dersom tiltaket ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, eller kulturlandskapsinteresser. Ved revegetering skal stedegne arter brukes.

5.4 LNF med spredt næringsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom de ikke strider mot følgende lokaliseringskriterier:

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrkamark
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes/ revegeteres
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjøringer eller fyllinger
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksiterende sti- eller løypenett

Innenfor området SN 1 (Valdum, som vist på plankart) kan det oppføres inntil 6 utleiehytter/campinghytter. Eksisterende bygninger kan tas i bruk til kurs/møterom. Området skal ha adkomst via eksisterende privat vei.

Innenfor SN 2 (Skjerdingstad planteskole, og som er vist på plankart) kan veksthuskapasiteten økes, lagerbygg etableres og det kan legges til rette for direkte salg. Ved fortetting kreves detaljregulering. Med vesentlig fortetting menes at samlet BYA utvides med over 30%.

Innenfor område SN 3 kan det oppføres inntil 4 utleiehytter knyttet til turisme/laksefiske. Utleieenhetene skal lokaliseres/etableres i tilknytning til eksisterende lagerbygning. Eksisterende driftsbygning og redskapshus kan ombygges og bruksendres til ervervsvirksomhet, fortrinnsvis lagring og utsalg av landbruksrelaterte varer.

6.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og §11-11)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.

For verneområdene ved Gaulosen gjelder verneforskriften.

Med områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen menes vann- og landarealer som naturlig hører sammen med elveløpet. Viktige elementer her vil være kant- og flommarksvegetasjon samt karakteristiske landskapstrekk dannet av elveavsetninger.

Kun mindre tiltak og evt. gjenoppbygging kan gjennomføres i nåværende byggeområder i byggeforbudssonen. Ved tiltak skal det tas hensyn til allmennhetens friluftsinteresser.

Vanndirektivet er tilgjengelig via www.vannportalen.no
Verneforskriften for Gaulosen er tilgjengelig via www.lovdata.no

6.2 Drikkevann

Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak etter pbl §1-6, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre.

Se også Hensynssone Drikkevann.

7.0 Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a-f, §12-6)

Hensynssoner med bestemmelser:

7.1 Hensynssone der eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner og kommunedelplan fortsatt skal gjelde (§11-8 nr. f)

Sone hvor eksisterende reguleringsplaner og kommunedelplan for Gaula gjelder

Nummer/plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises på plankartet.

7.2 Gjennomføringssone omforming (§ 11-8, bokstav e)

Det skal utarbeides kommunedelplan / områdeplan for områder angitt som gjennomføringssone omforming. For alle områder kan det gjennomføres byggearbeider etter ordinær behandling dersom det er i tråd med arealdelen eller gjeldende reguleringsplan.

I S1 på Lundamo, S2 på Ler, S3 på Kvål skal det utarbeides sentrumsplan (kommunedelplan/områdeplan).

I B1 på Brekkåsen skal det utarbeides kommunedelplan / områdeplan.

I N1 på Søberg skal det utarbeides kommunedelplan/ områdeplan.
I F1 ved Ånøya skal det utarbeides kommunedelplan/områdeplan.

Det kan utarbeides egen plan (kommunedelplan/områdeplan) for Fremo. Det er krav om konsekvensutredning (KU) i dette området før evt. videre planarbeid, jfr. hensynssone for grunnvannsforsyning.

7.3 Nedslagsfelt drikkevann (§ 11-8 bokstav a)

1. Drikkevannet i Melhus skal ha høy kvalitet
2. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen

I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Benna og Grøtvatnet, samt nedbørsfeltet:

1. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 er ikke tillatt
2. Det er forbudt med bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
3. Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
4. Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet
5. Det er forbudt å bruke motorfartøy på Benna og Grøtvatnet. Forbudet omfatter også elektriske motorer, men kommunen / vannverkseier kan gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at bruken ikke vurderes å være i strid med drikkevannsinteressen. For vannverkseier er det tillatt å bruke motorisert fartøy på vannet til nødvendig drift av vannverket
6. Fiske er forbudt
7. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørsfeltet

8. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i nedbørsfeltet til Benna og Grøtvatnet. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre far for forurensning i nedbørsfeltet. Dersom det skjer utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdater utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten
9. Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørsfeltet
10. Det er forbudt å drive ridesenter, gårdsturisme, kennel eller lignende virksomheter
11. Det er båndtvang for hund. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann. Avføring fra huns skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler
12. Det er forbudt å ferdes med hest i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet
13. Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning, i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet. På fritidseiendommer er det tillatt å lagre opptil 5 liter med oljeprodukter. Ut over dette er det ikke tillatt å lagre oljeprodukter og/eller farlige kjemikalier på hytte/fritidseiendommer. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte
14. Det er forbudt med badestamp og tilsvarende installasjoner i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet
15. Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende veger i en sone på 50 meter fra Benna og Grøtvatnet. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal

Ved brann kan eksisterende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse føres opp i tilsvarende størrelse og omfang som før brann.

I det øyeblikket nedslagsfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannskilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Fasadeendringer, jfr § 1-6, kan gjennomføres v/søknad dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden.
Riving, jfr. § 1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

7.4 Område for grunnvannsforsyning (§ 11-8 bokstav a)

Fremo: Det er krav om konsekvensutredning knyttet til grunnvannsressursen før evt. videre planarbeid. KU skal bl.a. avklare konsekvenser og effekter på drikkevannskilden, herunder bl.a. forurensning og redusering av ressursen.

I LE 1 – Bollandsmoen: Graving / planering må ikke gå dypere enn 3 m over grunnvannspeilet med mindre annet er avklart i detaljplan.

Det er ikke tillatt med tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden.

Den til enhver tid gjeldende lokal avløpsforskrift gjelder.

Fasadeendringer, jfr § 1-6, kan gjennomføres v/søknad dersom dette ikke har konsekvenser for drikkevannskilden. Riving, jfr. § 1-6, av konstruksjoner og bygg tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

Området som skal inngå i konsekvensutredningen på Fremo er minimum utbredelsen av grunnvannsressursen, jfr. «Grunnvannsforekomster i Melhus, Risiko- og statusvurdering, Asplan Viak, 23.03.07».

Det vises til kommunens enhver tid gjeldende avløspforskrift.

7.5 Kvikkleire (§ 11-8 bokstav a)

Innenfor hensynssonen er det registrert kvikkleireforekomst av en slik omfang at tiltak jf. §1-6 ikke kan settes i verk før geotekniske- vurderinger/undersøkelser er foretatt i samsvar med NVEs retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

Foreligger det slike grunnundersøkelser skal rapportens anbefalinger følges.
Foreligger det ikke slike grunnundersøkelser og tiltakets omfang og art er av mindre betydning, kan krav om geotekniske undersøkelser eller vurdering frafalles. Retningslinjene gir en oversikt over hva som omfattes som mindre betydning.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

Tiltak som kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering:

- *alle tiltak som krever terrenginngrep som ikke overstiger 0.5 m*
- *oppsetting av garasje under 50 m*
- *oppsetting av levegg, dukkehus, vedlager, postkassestativ med mer*
- *små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates når tiltaket ikke medfører negativ påvirkning på stabilitetsforholdene*

Tiltak som ikke kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering:

- *Alle tiltak som krever terrenginngrep som overstiger 0.5m*
- *Fradeling og fortetting som fører til økt innflytning av innbyggere.*
- *Tilbygg/påbygg som fører til økt tilflytning.*

Det vises til NVE`s retningslinjerer nr 2/2011 «Flaum – og skredfare i arealplaner» eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet (jordskred, kvikkleireskred og steinsprang7skred).

7.6 Flom (§ 11-8 bokstav a)

Sammen med forslag til reguleringsplan evt. sammen med søknad om tiltak skal det foreligge ROS-analyse. Flomfaren skal være kartlagt og evt. avbøtende tiltak være vurdert.

Til søknaden om tiltak skal det følge med vurderinger og dokumentasjon i samsvar med NVE sine retningslinjer "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag".

Ved flere tiltak i nærheten av hverandre, enten på samme eller flere eiendommer, kan kommunen kreve at området reguleres samlet.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

7.7 Aktsomhetskart for steinsprang (§ 11-8 bokstav a)

Sammen med forslag til reguleringsplan evt. sammen med søknad om tiltak skal det foreligge ROS-analyse. Faren for steinsprang skal være kartlagt og evt. avbøtende tiltak være vurdert.

Dersom avbøtende tiltak ikke kan gjennomføres, for eksempel av sikkerhetsmessige grunner, kapasitetsmessige grunner, estetiske hensyn eller lignende skal tiltaket avslås.

Aktsomhetskart for steinsprang viser potensielle kildeområder og utløpsområder for steinsprang. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeidelse av kartene, og effekten av lokale faktorer er derfor ikke vurdert. I plan- og byggesak er det derfor viktig med en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle hvorvidt det foreligger fare for steinsprang i områdene som er angitt i aktsomhetskartet.

7.8 Båndlagte områder (§ 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter lov om kulturminner

Prestegårdslåna med hagen:

Sonen angir et viktig område for kulturminner ved Melhus sentrum. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene skal ikke tillates. Se også bestemmelsenes punkt 5.1.

Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven:

Områdene er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk skal områdene konsekvensturedes før evt. regulering.

Stokkan (72/1, 73/4), Søberg (84/2, 86/2), Østlynge (217/1, Nordtømme (256/1), Bredlie (220/1), Valdum (260/3), Kregnesmoen (50/2, 51/6, 49/6), Høgmælen (48/1), Krogstad nordre (151/2), Haugen 1 (124/1), Bollandsmoen (124/21), Langeland Nedre (125/1) Håven og Bolland (125/4, Gnr/bnr 25/1 (steinbrudd), Gnr/bnr 104/1(steinbrudd), Gnr/bnr 132/11 (steinbrudd), Gnr/bnr 22/1 (deponi), Gnr/bnr 6/1, 6/2(grustak og deponi), Fremo næringspark og Stavsøra.

Valdum

Før reguleringsplanen kan tas opp til behandling skal området konsekvensutredes. Følgende punkter må utredes: 1. negative konsekvenser for utøvelsen av friluftsliv ved Gaula, 2. støv, partikler, avrenning og annen forurensning som kan skade det biologiske mangfoldet, 3. støy som kan skade omgivelsene og naboene, 4. drift og landskapsmessig påvirkning. Omfang og avgrensning av bruddområdet avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

Rødde / Aasen

Området er båndlagt i påvente av regulering etter plan- og bygningsloven. Før reguleringsplanen kan tas opp til behandling skal det foreligge en konsekvensvurdering og en risiko- og sårbarhetsanalyse hvor bl.a. stabilitetsforholdene er utredes. Reguleringsplanen skal bl.a. avklare hva som skal opprettholdes som landbruksformål og hva som evt. kan avsettes til næringsformål.

Havdal

Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk skal området konsekvensutredes og det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sandfangdam Fremo
Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven. Før en tar stilling til framtidig arealbruk og ny sandfangdam skal området konsekvensutredes.

7.9 Infrastruktur (§11-8 bokstav b)

Sonen viser:

- hovedvannsledningen mellom Melhus og Trondheim.
- ny trase for E6

Tiltak etter §1-6 skal lokaliseres slik at hovedvannsledningen er tilgjengelig for evt. utbedringer/vedlikehold. Byggegrenser skal tilpasses dette behovet.

For ny trase for E6 gjelder bestemmelser og retningslinjer i Kommunedelplan for nye E6 Håggåtunnelen – Skjerdingstad.

7.10 Grus/pukkforekomst (§11-8 bokstav a)

Sonen angir områder viktige grus- og pukkforekomster. Hensynet til forekomsten skal være tungtveiende. Det bør ikke tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som kan vanskeliggjøre fremtidig uttak av ressursen.

7.11 Støy (§ 11-8 bokstav a)

Sonen viser støyutsatte områder.

Hensynssoner med retningslinjer:

7.12 Kulturlandskap (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder der kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak. Tiltak som forringer kulturlandskapet skal ikke tillates.

Det vises til vedlegg temakart samt rapport "oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag", 2005 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for ytterligere informasjon om verdiene i disse områdene.

7.13 Biologisk mangfold / naturmiljø (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder viktige for biologisk mangfold. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer det biologiske mangfoldet skal ikke tillates.
Se også bestemmelsene. Se også vedlegg temakart.

7.14 Friluftsliv (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir områder viktige for allmennhetens friluftsliv. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige friluftsverdier skal ikke tillates.
Se også bestemmelsene. Se også vedlegg temakart.

7.15 Landbruk (§ 11-8 bokstav c)

Sonen angir viktige landbruksarealer ved Melhus sentrum. Hensynet til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer disse interessene skal ikke tillates.
Se også bestemmelsenes punkt 5.1.

7.16 Grunnvann (§ 11-8 bokstav b)

Bestemmelser i punkt 1.4.3 gjelder for disse områdene

7.17 Naturmiljø (§11-8 bokstav c)
Sonen angir områder viktig for naturmiljøet. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer viktige verdier for naturmiljøet skal ikke tillates. Det vises til kartlegging biologisk mangfold for ytterligere informasjon.

7.18 Kulturminner (§11-8 bokstav c)
Sonen angir viktige kulturminneområder. Hensyn til disse interessene skal tillegges vekt ved tiltak. Tiltak som forringer kulturminneverdiene skal ikke tillates.

NORMER OG RETNINGSLINJER

1. Om utbyggingsavtaler
    a. Kommunens bruk av utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kap XI, vedtatt i kommunestyret 25.11.08
    b. Mal til utbyggingsavtale, vedlegg til sak vedtatt av kommunestyret 25.11.08
    c. Retningslinjer for praksis på området for utbygging / planarbeid og utbyggingsavtaler, vedlegg til sak vedtatt av kommunestyret 25.11.08
2. Den til enhver tid gjeldende vegnorm
3. Den til enhver tid gjeldende VA-norm
4. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm
5. Retningslinjer for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett, vedtatt av kommunestyret 25.11.08
6. Lokal avløpsforskrift, sist vedtatt av kommunestyret 10.02.09
7. Vedlegg temakart som viser grunnvannsressursene kap. 7.5
8. Veileder Helse i plan med sjekkliste utarbeidet av kommuner i Vestfold fylke.
9. Riksantikvarens base "Askeladden"
10. Kulturminneprognosen utarbeidet av Sør-Trøndelag fylkeskommune
11. Befolkningsprognosen utarbeidet av Trondheimsregionen
12. Norm for lekeplass
13. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T1442)
14. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for estetikk
15. Vedlegg temakart, kap om støy, vann og vassdrag, biologisk mangfold, landskap og kulturlandskap, friluftsliv
16. Retningslinjer for lokalisering etter virksomhetstype (ABC-prinsippet)
17. Retningslinjer for næringslokaliseringer, jfr. interkommunal arealplan (IKAP)
18. Vedlegg temakart
19. Avkjørsler fra riks- og fylkesveger
20. Krav til innleverte digitalt plankart
21. Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner (jfr. LNF-planen)
22. Retningslinjer for dispensasjonsbehandling (krav til søknaden, vilkår, likebehandling)

enova

Energiattest



Adresse **Leirbakken 12, 7228 KVÅL**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265756**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10737222**
Gårdsnummer **78**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **251,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **251,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 120 kWh**



Leirbakken 12, 7228 KVÅL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Leirbakken 12, 7228 KVÅL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

DAGBOKFØRT
25. JUL 85 03739
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

S K J Ø T E.

Melhus kommune v/ordfører Johan Hogstad erkjenner hermed å ha solgt likesom en hermed selger, skjøter og overdrar til

Stein Rogstad født 030851 - [redacted]
Anne Aspaas 090356 - [redacted]

boligtomten Leirbakken nr. 12, gnr.78, bnr. 52
av skyld mark i Melhus kommune.

Kjøpesummen utgjør kr. 8.000,- kroneråttetusen 00/100, og er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer overdragelsen på følgende vilkår:

1. Selgeren garanterer den solgte eiendom fri for pengeheftelser.

2. Gjerdeholdet kring eiendommen påhviler kjøperen.

3. Vegskjæringer og fyllinger som måtte ligge innenfor eiendommen kan med hensyn til stigningsforhold ikke gjøres brattere uten selgerens samtykke.
Selgeren og eieren av tilliggende eiendommer skal ha rett til å legge ned vann- kloakk- og telefonledninger samt kraftledninger over eiendommen og rett til å vedlikeholde disse.
Selgeren har rett til å lagre opp snø fra vegen med fortau på eiendommen langs veger. Selgeren fraskier seg også ethvert ansvar for eventuell skade ved nedbrøyting av gjerder, porter, hekker, beplantninger o.l. på eiendommen langs vegen.

4. Alle utgifter med overdragelsen av eiendommen, d.v.s. oppmålingsgebyr, skyldelingsutgifter, tinglysing av målebrev og skjøte samt stempelavgift bæres av kjøperen.

Melhus formannskap den 12. juni 1985

Johan Hogstad
ordfører.

DAGBOKFØRT
25 JUL 85 03739
SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leirbakken 12, 7228 Kvål
Gnr. 78, Bnr. 52, Melhus kommune.

Oppdragsnummer:
114260216

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
