PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SOLBAKKESTIEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260242
Addresse	Solbakkestien 14		
Postnr.	7022	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Stian Gårdsvoll		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat ledning frem til kommunal kum

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger rammetillatelse for bygging av enebolig på tomten

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bestemmelse om kloakkledning sammen med Solbakkestien 12. Se forøvrig geoteknisk rapport.

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

Dato 17.06.2026

Signert av *Stian Gårdsvoll*

Initialer selger:
S G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

POTENSIAL ARKITEKTTJENESTE AS

Solemsvegen 89
7520 HEGRA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Maria Sellevold Sæterli	BYGG-24/83208 oppgis ved alle henvendelser	Lisa Asmervik	14.02.2025

Solbakkestien (eiendommen 103/1658), rammetillatelse for oppføring av enebolig med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	103/1658/0/0	
Ansvarlig søker:	POTENSIAL ARKITEKTTJENESTE AS	
Tiltakshaver:	Stian Gårdsvoll	
Forhåndskonferanse:	25.10.2024	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	byggegrense

VEDTAK
Byggesakskontoret gir rammetillatelse. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra regulert byggegrense i plan r1114 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggesakskontoret godkjenner endret avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Maria Sellevold Sæterli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Danielsen Halvard
Lund Bendik
Fallan Robert
Stian Gårdsvoll
Skagen Rune

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 05.11.2024. Søknaden er komplettert 06.11.2024, 22.12.2024 og 24.01.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- Plantegninger 21.12.2024
- Fasadetegninger 21.12.2024
- Snittegninger 21.12.2024
- Situasjonsplan 22.12.2024

Byggesakskontoret understreker at prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:

- Rammetillatelse for oppføring av en enebolig
- Endret adkomst
- Dispensasjon fra byggegrense i plan

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse- nåværende.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r1114 Øvre Ferstadveg, Solbakkestien og Ferstadbakken. Ikrafttredelsesdato: 04.03.1969. Dette er en vegplan som viser byggegrense mot veg, men som ut over dette ikke regulerer bebyggelsen.

Eiendommen arver bestemmelser fra r42a- Reguleringsplan for Storhaugen. Planen er ikke stadfestet og har derfor ingen rettsvirkning.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet i flere omganger. Det er kommet merknader fra eier av eiendommen gnr/bnr 103/152 Solbakkestien 12 Bendik Lund, gnr/bnr 103/196 Øvre Ferstadveg 15A Halvard Danielsen, gnr/bnr 103/1386 Øvre Ferstadveg 15C Robert Fallan og gnr/bnr 103/117 Solbakkestien 5 Rune Skagen.

Merknader:

gnr/bnr 103/152 Solbakkestien 12

Oppsummert går merknadene ut på følgende, og vi viser til merknaden i sin helhet for fullstendig innhold:

- Søker fremsetter i nabovarsel at det implisitt ble gitt dispensasjon fra byggegrense ved fradeling. Med bakgrunn i at vi forutsetter likebehandling ved behandling av delesaker for tilgrensende tomter, stiller vi derfor spørsmål til at kommunen tidligere implisitt skal ha godkjent et åpenbart behov for dispensasjon fra 12,5 m regelen ved en fradeling av gjeldende nabotomt uten rammesøknad.
- Ingen innvendinger til at det bygges bolig innenfor byggegrensen
- Søknad om dispensasjon fra byggegrense på andre eiendommer og vurdering av forskjellsbehandling
- Masseutkjøring fra aktuell tomt ved bygging og utbedring av vei ved eventuell skade
- Solbakkestien en smal vei og ny bolig medfører ekstra trafikk. Dette må hensyntas ved prosjektering av nye boliger

gnr/bnr 103/196 Øvre Ferstadveg 15A

Det er positivt at tomta kan utnyttes til boligformål.

Snittet som er lagt ved søknaden viser dagens terreng, og omsøkt terreng. Her kan det virke som det blir tatt ut masser av vår eiendom, jfr. situasjonsplanen som viser at boligen blir liggende helt inntil tomtegrensa. Vi forutsetter at det ikke skjer inngrep på vår eiendom.

Boligens plassering gjør at det må tas ut betydelige masser fra skrenten. Skrenten består av krevende forvitret berg. Før uttak av masser må det det avklares hvordan dette kan skje uten risiko for at masser faller ut fra vår eiendom.

Det planlagte prosjektet vil medføre et langt brattere og høyere stup, enn dagens skrent. Dette stupet må sikres mot fall, som en del av prosjektet.

gnr/bnr 103/1386 Øvre Ferstadveg 15C

Oppsummert går merknadene ut på følgende, og vi viser til merknaden i sin helhet for fullstendig innhold:

- Bruk av støttemur og sikring mot fall
- Mangler samtykkeerklæring til plassering av støttemur nærmere enn 4 meter fra tomtegrensen
- Bekymret for masseutglidning
- For øvrig ingen merknader til selve boligen

gnr/bnr 103/117 Solbakkestien 5

Jeg reagerer på at det legges opp til mye bruk av støttemurer som gir store skjæringer i terrenget. Ønsker at prosjektet tilpasses terrenget i større grad. Ikke terrenget som tilpasses prosjektet. Tar man biloppstilling inn i underetasje på huset unngår man skjæring mot nabotom ved biloppstillingsplass blant annet. Tar man biloppstillingsplass inn i underetasje slipper man et ønske/krav om tak på biloppstillingsplass i ettertid.

Ansvarlig søkers tilsvar

Vi anser at de fleste momentene er svart ut i følgebrevet og diskutert i forhåndskonferansen, angående dispensasjon fra byggelinje.
Bendik Lund, Gnr./ Bnr: 103/152, har fått godkjent fradeling nå.
Når det gjelder sikring av masser vil dette bli håndtert i detaljprosjekteringen.
Nabotomtene skal ikke berøres av utgravning av masser. Geoteknisk rapport er vedlagt byggesaken. Veien er vurdert av TBRT. Vi har forståelse for disse innspillene og ønsker å ivareta alle momenter som går på sikkerhet.

Dette er en krevende tomt i forhold til skråninger. Det er langt vekt på å ikke ha mer støttemurer enn nødvendig. Parkering i sokkel vil innebære store ekstra kostnader i dette prosjektet og parkering er løst på bakkenivå.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret vurderer at ansvarlig søker har svart ut naboer, og ser videre at flere av momentene som påpekes av naboer, er i gjennom søknaden tilstrekkelig svart ut. Det er foretatt en ingeniørgeologisk vurdering av tomten og er ved rammesøknad ansvarsbelagt. Byggesakskontoret har ingen øvrige kommentarer til merknadene eller ansvarlig søkers vurdering utover vurderingen av selve søknaden.

Nabosamtykke

- Det foreligger nabosamtykke fra hjemmelshaver av gnr/bnr 103/1386 til plassering av internveg og støttemur. Samtykket er begrenset til 0 meter fra felles nabogrense.
- Det foreligger nabosamtykke fra hjemmelshaver av gnr/bnr 103/196 til plassering av bolig nærmere enn 4 meter fra felles grense. Samtykket er begrenset til 0 meter fra felles nabogrense.

Berørte myndigheter

TBRT

Det foreligger uttalelse fra TBRT. Kommunalteknikk og Bydrift har uttalt seg om vannuttak og hvorvidt det er kapasitet i kum. Byggesakskontoret forutsetter at de momenter som fremkommer blir ivaretatt.

I følge tilsendte informasjon om prosjektet, er det ikke mulig å ha innvendinger til prosjektet, da det er mangelfull informasjon, men vi kan opplyse noe av det som må ivaretas i prosjektet.
En liten enebolig – Forutsetter at det er i risikoklasse 4 og brannklasse 1

ADKOMSTVEI
Det må være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøyer helt frem til hovedinngang/angrepsvei. Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen. For mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det likevel aksepteres avstand på inntil 50 meter.

Se tabell under for kriterier for adkomstvei. Adkomstveier skal være brede nok, ha fast dekke som tåler tyngden av brannbilene og være uten hindringer.

Kjørebredde, minst	3,5 meter*
Stigning adkomstvei, maks	10% /5,7 grader
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius mannskapsbil og høyderedskap (ytterkant vei)	13,5 meter

**Forutsatt vei uten svinger og andre hindringer som reduserer fremkommeligheten.*

Type kjøretøy	Totalvekt	Akseltrykk
Mannskapsbil	20 tonn	11,5 tonn
Høyderedskap	27 tonn	11,5 tonn
Tankbil	27 tonn	11,5 tonn

Slokkevannsuttak må forefinnes 25 – 50 meter fra angrepsvei i bygget (normalt hovedinngang)
Vannkapasiteten må minst være 20 l/sek til småhusbebyggelse



Ved måling i kart ser det ut som at innen 50 meter nåes midten av tomten.
Kapasiteten må bekreftes fra vannverket.

Over: utklipp fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS 29.10.2024

<u>Byantikvaren:</u>
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren til oppføring av ny bolig, datert 25.10.2024:

Byantikvaren har fått en forespørsel til å uttale seg til forslag til ny bolig i Solbakkestien, der det planlegges å bygge en enebolig på en tomt som ligger mellom flere verneverdige boliger.

Tomten er bratt og den nye boligen er skjøvet godt inn i terrenget slik at det blir plass til oppholdsareal foran. I områder som dette er Byantikvaren opptatt av å ta vare på strøkskarakter og grønne kvaliteter. Vi mener dette er ivaretatt her ved at det bygges et enkelt volum med saltak som ikke oppleves større i volum enn bygningene rundt. Vi vil anbefale at saltaket trekkes helt eller delvis over uteplassen da dette trolig vil gi en roligere form.
Kjøreareal er begrenset og det er satt av plass til grønt mellom bygning og gate.Byantikvaren har derfor ingen innvendinger til tiltaket.

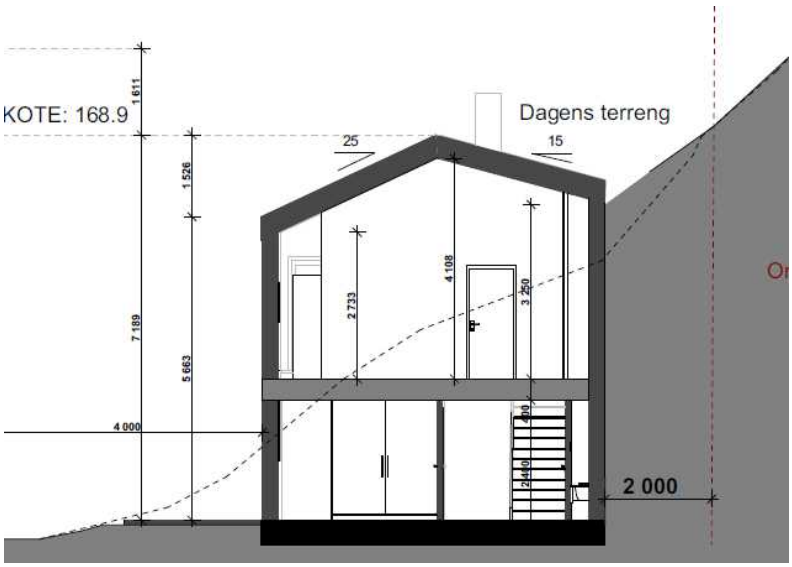


Byggeprosjektet

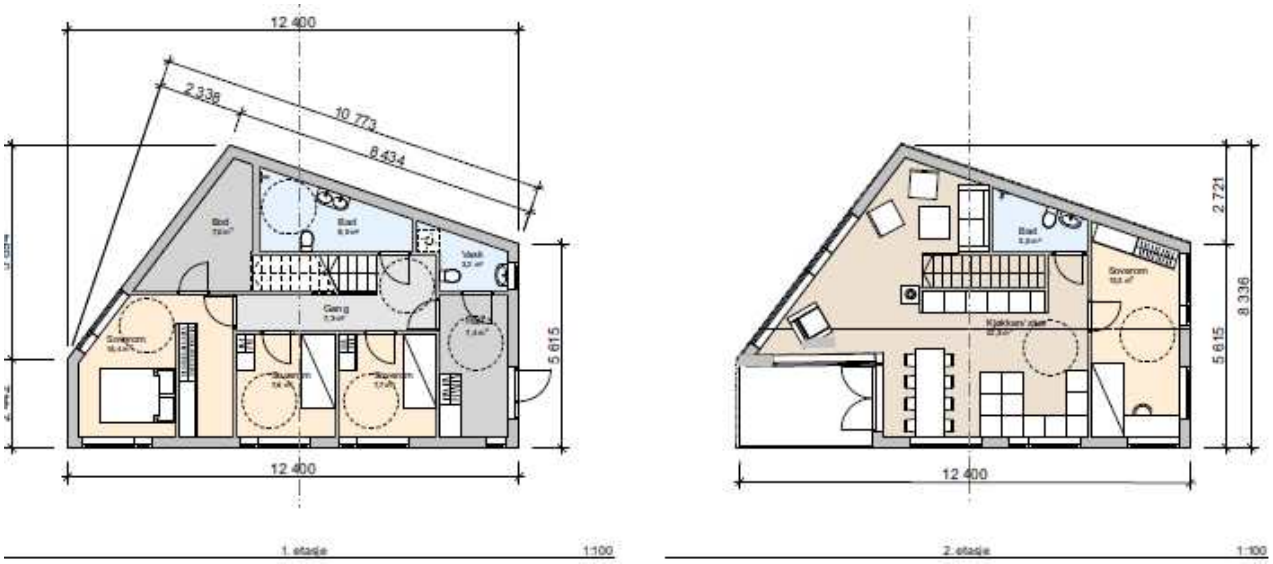
Det søkes om bygging av en ny enebolig på ubebygd tomt som tidligere er fradelt i sak 16/236-9. Boligen skal oppføres i to etasjer med parkeringsplass på terreng. Eiendommen er sterkt skrånende og boligen er skjøvet inn i terrenget i nord- nordøst. I forbindelse med boligen er det behov for terrenginngrep og støttemur langs tomtegrense i øst, og det foreligger nabosamtykke til plassering av denne og internveg nærmere enn avstandskravet. Det søkes i tillegg om flytting av avkjørsel. Avkjørselen er ut i fra tidligere fradelingsvedtak endret for omsøkte tiltak og søkes nå plassert lenger øst på tomten.



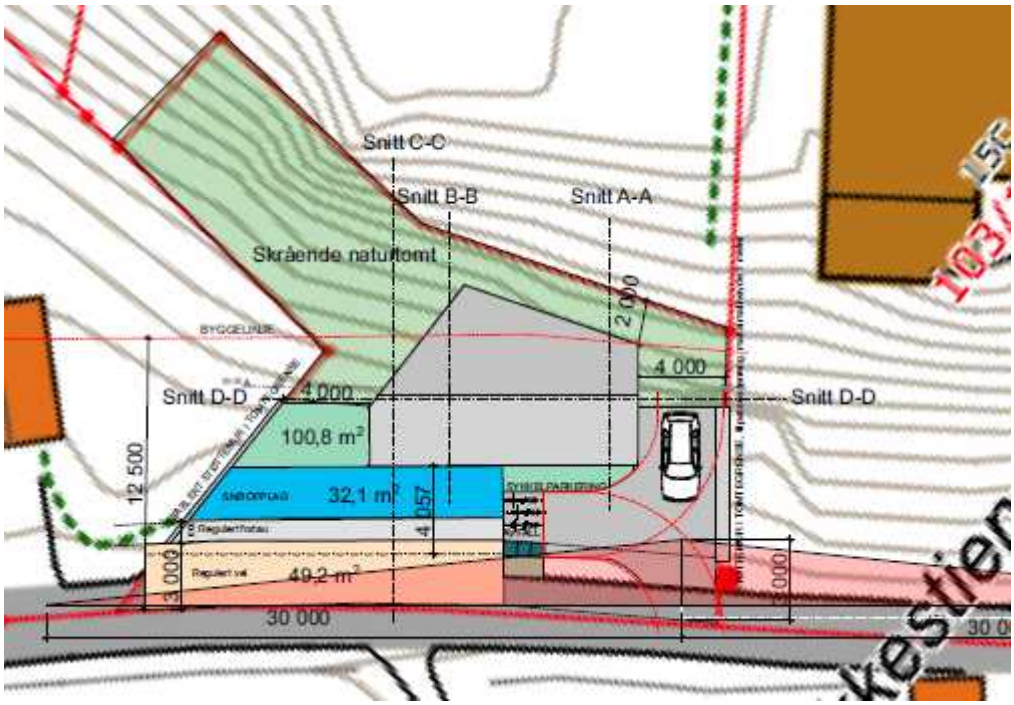
Over: Fasadetegninger 21.12.2024



Venstre: snittegninger 21.12.2024



Over: plantegninger 21.12.2024



Over: situasjonsplan 22.12.2024

Grunnforhold

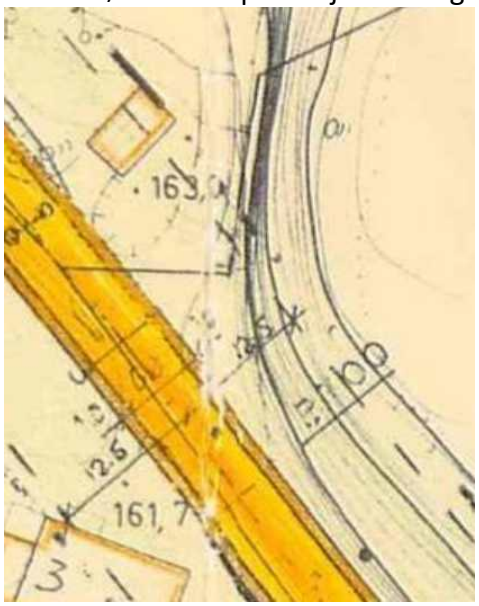
Eiendommen ligger i et område med muligheter for sammenhengende forekomster av marin leire, og er under marin grense. Det er foreligger en ingeniørgeologisk vurdering fra Multiconsult som er engasjert av utbygger for å vurdere bergforholdende. Det fremkommer av rapporten at det vil være behov for bygningsbesiktigelse og vibrasjonsovervåking i tillegg til oppfølging fra ingeniørgeolog i byggefasen. Vi viser til rapporten i sin helhet, som finnes i BYGG-24/83207-7 og BYGG-24/83207-1. Tiltaket er på rammenivå ansvarsbelagt med prosjekterende aktør for følgende:

PRO	Ingeniørgeologi begrenset til prosjektering av berguttak slik som beskrevet i notat 10264293-RIGberg-NOT-001.	1	Rammesøknad

Vi vurderer videre av mottatt dokumentasjon at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold er dokumentert ivaretatt. Det forutsettes at anbefalingene fra notatet følges og nødvendig detaljprosjektering og andre tiltak belegges med ansvar og at sikkerheten jf. pbl § 28-1 og TEK17 § 7-1 ivaretas av ansvarlig prosjekterende og utførende i tiltaket.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense i r1114.



Venstre: utklipp plankart r1114

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

<u>Ansvarlig søkers redegjørelse</u>

Det ligger en byggelinje regulert på 12,5 meter fra midtpunkt av Solbakkestien, som det søkes dispensasjon fra.

En naturlig tolkning av en vedtatt byggelinje, herunder diskutert i forhåndskonferanse, er at man ønsker avstand fra veg, «luft» i bebyggelsen og gode siktlinjer, samt mulighet for å utvide veien. Det vil ikke bli utvidet vei, da denne veien i dag er en blindgate. Reguleringsplanen er over 50 år og kommunen hadde andre planer den gang denne byggelinjen ble regulert.

Slik tomten er i dag er det tett vegetasjon helt inntil veien på store deler av tomten, mens en etablering av en bolig vil åpne hele tomtelinjen mot veien og gi minst 5 meter med økt avstand mellom veikant og skråning/bebyggelse på halve tomtelengden mot veien, som er en stor fordel.

Ønsket er også å legge boligen så langt bak som mulig for å få mest mulig oppholdsareal foran mot sør – og da også størst mulig avstand til veg og minst mulig avvik fra den gamle byggegrensen. I denne rammesøknaden er det lagt til grunn 5 meter avstand fra kant av vei, med andre ord 6-7 meter fra midtlinje. Veien har noe varierende bredde langs denne tomten.

Byggelinjen må da kunne sies å være i stor grad uthulet gjennom allerede gitte byggetillatelser, flere av disse tiltakene har også skjedd de siste få årene, og tiltakets kvaliteter og forholdet til likebehandling gjør at det søkes om dispensasjon også i dette prosjektet.
Det vil være en fordel at flere vil kunne bo og etablere seg i et allerede godt etablert boligområde, nær friluftsområder, kollektivtrafikk og sosiale institusjoner.

Å gi dispensasjon og tillatelse til å bygge innenfor en regulert byggelinje kan ha flere ulemper, både for planlegging, omgivelser og rettssikkerhet. Her er noen av de viktigste ulempene vi har vurdert:

1. Svekket forutsigbarhet og planlegging

- Reguleringer og byggelinjer er ofte satt for å sikre helhetlig og langsiktig planlegging. Dispensasjoner kan undergrave forutsigbarheten for både naboer og lokalsamfunnet.
- Gjentatte dispensasjoner kan skape en presedens som gjør det vanskelig å håndheve gjeldende planer.

2. Miljømessige konsekvenser

- Bygging innenfor regulerte områder kan påvirke naturlige habitater, vegetasjon, og vannveier som reguleringen forsøker å beskytte.
- Økt bebyggelse kan føre til endringer i avrenning, flomfare eller stabilitet i terrenget.

3. Estetiske og kulturelle hensyn

- Reguleringer tar ofte hensyn til landskapsmessige eller historiske verdier. Dispensasjoner kan føre til uønskede visuelle inngrep eller redusert kulturhistorisk verdi i området.

4. Konflikter med naboer og lokalsamfunn

- Dispensasjoner kan oppleves som urettferdig av naboer som selv må forholde seg til regelverket.
- Det kan føre til naboklager, konflikter og dårligere tillit til myndighetene.

5. Trafikale utfordringer

- Bygging nær vei- eller jernbanelinjer kan føre til redusert trafikksikkerhet eller hindre fremtidige utvidelser av infrastrukturen.

6. Rettssikkerhet

- Hyppige dispensasjoner kan oppfattes som forskjellsbehandling og svekke borgernes tillit til at reglene håndheves rettferdig.
- Uklare eller svake begrunnelser for dispensasjon kan også føre til juridiske utfordringer, som klagesaker eller søksmål.

7. Redusert verdi av reguleringsplanen

- Hvis dispensasjoner gis for ofte, kan det svekke reguleringsplanens funksjon og formål, noe som kan gjøre den mindre relevant over tid. Dette kan igjen føre til en ineffektiv planleggingsprosess.

Det er derfor viktig at dispensasjoner vurderes nøye og begrunnes godt, og at det tas hensyn til konsekvensene for både lokalmiljøet, juridiske rammer og fremtidig arealbruk.

Slik prosjektet foreligger kan vi ikke se noen ulemper ved dette tiltaket i forhold til de punktene vi har vurdert. Snø opplag og fri sikt ved utkjøring er ivaretatt i dette prosjektet. Tomtens beskaffenhet er i utgangspunktet utformet slik at boligen må plasseres innenfor regulert byggelinje.

Vi mener fordelen ved å gi dispensasjon vil være større enn ulempene med de momentene som er nevnt over, og kan ikke se at gitt tillatelse er til ulempe for noen eller noe.

Over: utklipp fra dispensasjonssøknad 20.12.2024

Byggesakskontorets vurdering

Hensynene bak bestemmelsen er trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og utvidelse av vei, miljø langs veien. Den planlagte eneboligen er i 2 etasjer, og er nesten i sin helhet plassert i strid med byggegrense langs vei. Tomten er på ca. 420 m2 og er i all hovedsak omfattet av byggegrense.

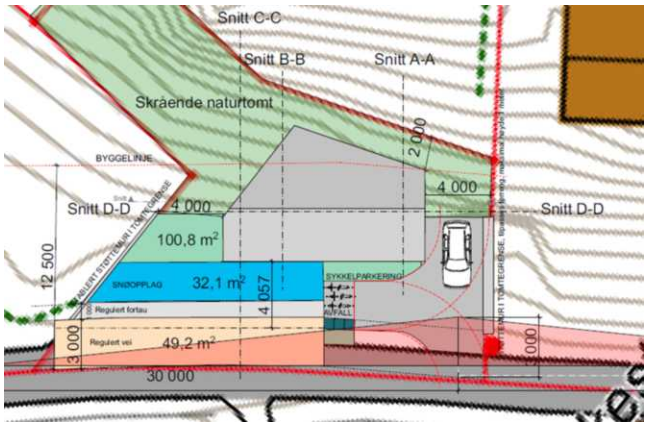


Over: utklipp fra plankart r1114 og kartløsningen med raster som underlag som viser regulert byggegrense

Eiendommen reguleres av plankart r1114, en vegplan som har en regulert byggegrense på 12,5 meter fra veiens midtlinje. Veien er regulert med en bredde på 6 meter med fortau på 1,5 meter på hver side. I dag er veien opparbeidet med en bredde på ca. 3,5 meter langs tomtegrense.

Ansvarlig søker har vist at tiltaket er trukket lengst vekk fra veien hensyntatt den ingeniørgeologiske vurderingen, og har lagt inn areal for fremtidig veiutvidelse inkludert fortau og snøopplag i tillegg til å ivareta Byantikvarens ønske om grønne arealer mellom bolig og vei. Boligen er plassert ca. 3 meter fra regulert fortau, om man tenker at veien er fullt utbygd. Totalt er bygningskroppen plassering ca. 8 meter i strid med den regulerte byggegrensen. Vi vurderer ut i fra dette at plasseringen likevel ikke vil være til hinder for fremtidig utvidelse av veien og fortau, samt drift og vedlikehold av denne og ei heller snøopplag. Ansvarlig søker har vist sikttrekant i forhold til vegen slik den er opparbeidet i dag. Vi vurderer at det likevel vil være tilstrekkelig plass til å ivareta trafikksikkerheten også ved en fremtidig utvidelse gitt at terrengendring og støttemur tilpasses for å ikke hindre sikt i forhold til avkjørsel mot veg.

Areal som benyttes som uteoppholdsareal om sommeren, kan være snøopplag på vinterstid da man ofte har et annet behov for bruk av uteområder vinterstid sammenlignet med sommertid. På bakgrunn av dette anser at det er tilstrekkelig med plass til snølagring og uterom for en ny enebolig både før og eventuelt etter en vegutvidelse.



Venstre: situasjonsplan 22.12.2024

Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

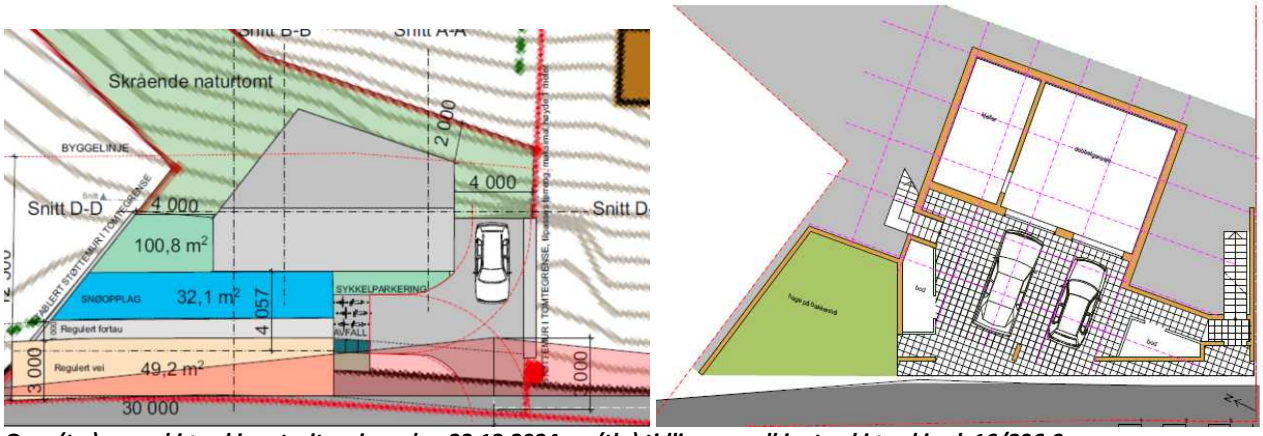
Fordelene med å gi dispensasjon er en bedre utnyttelse av tomta til en ny enebolig av beskjeden størrelse hvor BRA oppgitt å være 140 m2, og BYA 80 m2. Anleggelse av parkeringsplass øst på tomten, gjør at området i sør og vest kan benyttes til gode uteområder. Boligen er trukket så langt bort fra byggelinjen som antatt mulig, noe som gir en bedre utnyttelse og muliggjør parkering og gode uteoppholdsaraler i tillegg til fremtidig veiutvidelse. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø.

Ulempene med å gi dispensasjon er at det plasseres en enebolig i strid med byggegrensen mot vei. Det vil fortsatt være muligheter for å utvikle miljøet langs gaten i form av fremtidig vei og fortausutvidelse. Byggesakskontoret vurderer likevel at fordelene er større enn ulempene og at hensynene ikke blir tilsidesatt. I tillegg legges det opp til grønne arealer langs vei og ny bolig, som på sommerstid er kan benyttes til fine uteområder, og vinterstid som snøopplag langs den i dag noe smale gaten.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjonen. På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense i r1114.

Vurdering/konklusjon
Byggesakskontoret vurderer prosjektet til å være lite dominerende, bryter ikke visuell orden i bebyggelsen og har en takform som føyer seg inn mot det skrånende terrenget. Det er positivt at tiltakshaver har imøtekommet Byantikvarens tilbakemelding hva gjelder takform, og har trukket taket helt over terrasse i 2.etasje for en mer helhetlig takform.

Det er tidligere innvilget dispensasjon fra pbl. § 18-1 opparbeidelseskravet om veg i sak 16/236-9 og det er inngått avtale med Eierskapsenheten om fremtidig opparbeidelse av veg. Tiltakshaver ønsker å endre tidligere godkjent avkjørsel til tomten, og Byggesakskontoret vurderer at det er en akseptabel løsning. Det er vist manøvrering på egen tomt, siktlinjer ivaretas og det vil frem mot en søknad om igangsettingstillatelse være på et detaljnivå, å prosjektere tiltaket slik at det fortsatt ivaretar siktlinjer ved eventuell fremtidig vegutvidelse.



Over (tv.): ny avkjørsel i vest, situasjonsplan 22.12.2024 vs. (th.) tidligere godkjent avkjørsel i sak 16/236-9

Vi informerer om at detaljprosjektering og utførelse hva gjelder geoteknikk og vurderingen av grunnforhold kan bli tema for et senere tilsyn.

På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret rammetillatelse. Det forutsettes at høyder over 0,5 meter sikres mot fall, og at de momenter som kommer frem av ingeniørgeologisk vurdering, uttalelse fra TBRT, Byantikvaren og kommunalteknikk ivaretas.

Vi gir tillatelse til endret avkjørsel etter veglova § 40.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse
Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Erklæring om ansvarsrett
- Oppdatert situasjonsplan som viser siktlinjer ved fremtidig fortau/vegutvidelse

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og

avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter
§ 3-9 Dispensasjon fra plangrunnlaget - 1 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kan komme i konflikt med eksisterende private ledninger i grunnen. Vær obs på dette. Dersom det skulle bli skade på disse ledningene er det du som tiltakshaver som står ansvarlig. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Ingeniørgeologisk vurdering Øvre Ferstadveg 15a**	DOKUMENTKODE	417168-RIGberg-NOT-001
EMNE		TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Halvard Danielsen**	OPPDRAGSLEDER	Kari Charlotte Sellgren
KONTAKTPERSON	Halvard Danielsen	SAKSBEH	Kari Charlotte Sellgren
KOPI		ANSVARLIG ENHET	3014 Midt Bergteknikk

SAMMENDRAG

I forbindelse med mulig oppføring av bolig i Øvre Ferstadveg 15a på Byåsen i Trondheim er Multiconsult AS engasjert av utbygger for å vurdere bergforholdene på tomten. I denne anledning foretok Multiconsult, ved ingeniørgeolog Kari Charlotte Sellgren, en befaring på tomten.

Berget observert på tomten består av en svakt forvitret, noe skifrig grønnstein.

Det er en eksiterende bergvegg i øvre del av tomten. Denne må sikres før arbeider med byggegrop påbegynnes.

Det forventes berg langs hele den prosjekterte nordveggen og langs vest vegg. Dette innebærer at det trolig må etableres en 9 m høy bergskjæring i bakkant av bolig. Bergets beskaffenhet i skjæringer i planlagt byggegrop er uviss, men basert på observasjoner må det forventes at moderat forvitret og forskifret grønnstein kan forekomme.

Det anslås at det må tas ut omkring 825 fm^3 masser. Dette inkluderer kun masser knyttet til etablering av byggegrop. Fjerning av masser i forbindelse med etablering av adkomst, utjevning av terreng, etc., er ikke inkludert.

Det anbefales ny ingeniørgeologisk befaring så snart arbeidet med å avdekke berget for etablering av byggegrop er påbegynt. På bakgrunn av dette kan det gis et mer presist anslag over sikringsmengde og metode, samt mengdefordeling mellom berg og løsmasser. Videre anbefales regelmessig oppfølging av ingeniørgeolog underveis i etableringen av byggegropa.

Ved forvitret og forskifret berg kan det bli nødvendig med fiberarmert sprøytebetong eller steinsprangnett og systematisk bolting. Ved mindre oppsprukket, mer kompetent berg, vil spredt bolting være tilstrekkelig bergsikring. Beskrivelse av utførelse bør baseres på befaring etter at berget er avdekket i byggegrop.

Det skal foretas kontursprengning langs alle skjæringsvegger. Avhengig av bergforholdene kan det bli aktuelt med sømboring. I tilfeller der berget er sterkt forvitret skal sømboring kombinert med pigging vurderes som et alternativ til sprengning.

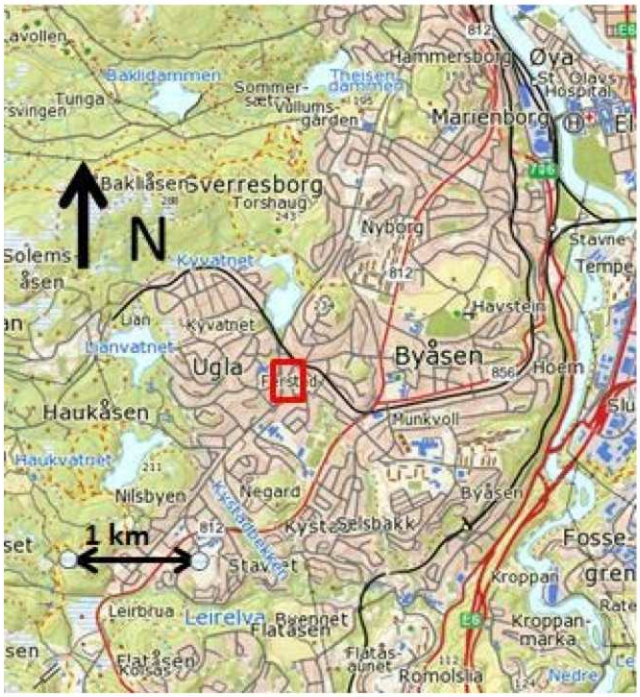
Dette notatet beskriver også grunnlaget for valg av geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse i forbindelse med etablering av byggegrop. Valgt pålitelighetsklasse er 1. Valgt geoteknisk kategori er 1.

1 Innledning

Multiconsult AS ble kontaktet av Halvard Danielsen i forbindelse med mulig oppføring av ny bolig på hans tomt tilhørende Øvre Ferstadveg 15a på Byåsen i Trondheim, se Figur 1 for oversiktskart og Figur 2 for detaljert kart over tomten med eventuell boligplassering. Multiconsult ble engasjert for å vurdere bergforholdene på tomten. I den anledning foretok Multiconsult, ved ingeniørgeolog Kari Charlotte Sellgren den 21.01.2015, en befaring av tomten. Tilstede ved befaringen var tomteeier Halvard Danielsen.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
00	11/2-2015				

En eventuell bolig vil bygges vest for eksisterende bolig i Øvre Ferstadveg 15a, i bratt terreng, inn mot en eksisterende bergvegg. I bakkant av den nye boligen, vil det måtte etableres en byggegrop inn mot den eksisterende bergveggen ved uttak av bergmasse.



Figur 1 Øvre Ferstadveg 15a ligger innenfor det røde rektangelet i figuren [www.norgeskart.no].



Figur 2 Oversiktskart med tomtegrenser for Øvre Ferstadveg 15a, markert med blått rektangel er området som planlegges bebygd [www.norgeskart.no].

Tomten skråner bratt nedover mot vest- sørvest i naturlig bergskjæring. Den planlagte boligen vil ligge i framkant og vest for en omtrent 14 meter høy bergskjæring. Boligen vil anslagsvis ligge på

kote 161 og terrenget skråner bratt opp til kote 175 østover mot eksisterende bolig i Øvre Ferstadveg 15a, se Figur 2.

2 Forutsetninger

Dette notatet gir en kortfattet beskrivelse av bergforholdene på tomten, samt mengdeoverslag for teknisk beskrivelse av det bergtekniske arbeidet som kreves for å etablere byggegrop. I tillegg beskrives grunnlag for valg av pålitelighetsklasse og geoteknisk kategori.

Feltundersøkelsene er begrenset til en befaring på tomten. Det er ikke gjort undersøkelser i form av grunnboring eller prøvegraving. Fjellforløp, løsmassemektighet og bergets beskaffenhet i dypet er derfor kun basert på antakelser på bakgrunn av observasjoner i dagen.

Da størrelse og geometri på eventuell bolig ikke er prosjektert og fastlagt på det nåværende tidspunkt går Multiconsult ut i fra Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense på 4-meter for etablering av bolig.

Plan og bygningsloven med TEK 10 angir sikkerhetsklasser med krav til sikkerhet mot skred, her steinsprang, for bebyggelse. Bebyggelsen skal ha tilstrekkelig sikkerhet ihht sikkerhetsklassene. Begrepet "tilstrekkelig sikkerhet" er videre kvantifisert i "tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven" TEK 10, § 7-3. Kravene til skredsikkerhet er basert på at jo større konsekvensene er for skred, jo lavere nominell sannsynlighet for skred kan aksepteres. Det er pt ikke definert hva slags boebyggelse som er planlagt bygget på tomten, men det er trolig aktuelt med 2-/4-mannsboliger. Basert på hvilke boliger som blir bygget faller området inn under sikkerhetsklasse S2 for eneboliger og 2–mannsboliger, og sikkerhetsklasse S3 for 4-mannsboliger, hvilket betyr at største nominelle årlige sannsynlighet for skred skal være mindre enn 1/1000, evt. 1/5000.

3 Observasjoner

Prosjektert bolig er planlagt bygget i skråningen mellom eksisterende boliger i Solbakkestien 12 og Øvre Ferstadveg 15c, som vist i Figur 2.

I følge berggrunnskart og løsmassekart fra Norges Geologiske undersøkelse (NGU, www.ngu.no) består berggrunnen i området av grønnstein og grønnskifer, hovedsakelig deformert putelava med enkelte lag av sur lava, kiselstein og tufitt, gjennomsatt av diabasganger. Dette stemmer godt med observasjoner av grønnstein i bergblotninger. Løsmassedekket på tomten er usammenhengende og tynt og består av forvitringsmateriale, dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbrytning av berggrunnen.



Figur 3 Oversiktsbilde over tomt ved Øvre Ferstadveg 15a. Omtrentlig plassering av aktuelt område for utbygging er markert med blått rektangel. Fremstikkende berg er observert i øvre og nedre del av tomten (rett ovenfor parkert bil).

3.1 Bergforhold

Opp mot Øvre Ferstadveg 15a skråner terrenget bratt opp en bergskrent med 6-7 meters høyde, se Figur 3. Bergveggen består av en relativ massiv grønnstein i de øverste 2 meter, før berget blir mer skifrig nedover i bergskjæringen. Berget i øvre del av skjæringen er overflateforvitret. Fra vegnivå og opp omtrent 1,5 m over vegnivå ble det registrert en lav bergblotning. Berget i denne blotningen er en svakt forvitret skifrig grønnstein. Berget i dette området ermer forvitret enn i øvre del av tomten.



Figur 4 Observert berg ved Øvre Ferstadveg 15a, skifrighetsplanet S faller inn i skjæringen.

3.2 Strukturer

Det ble observert to hovedsprekksett i området. Skifrighetsplanet (S) stryker fra 2-6° øst for nord og har fall fra 25-40° inn i skjæringen mot øst, se Figur 4. Sprekkesystem 1 stryker 120-145 øst for nord og har fall fra 70-88 mot sør.

Sprekkesystem 1 opptrer med varierende sprekkeavstand mellom 0,5-1,0 m.

Sprekkene har ru overflate og er plane.

Markerte sprekker langs N310/58Ø og N022/88 danner en større kile i øvre bergblotning.



Figur 5 Området som planlegges utbygd ved Øvre Ferstadveg 15a. Eksisterende bebyggelse ligger ovenfor bergveggen i bildet. Markert med rødt er området som må sikres før eventuell utsprenging av tomt.

3.3 Overdekning/løsmasser

Løsmassedekket på tomten er tynt og usammenhengende med fremstikkende berg i øvre og nedre del av tomten. Anslått dybde til berg på tomten er omtrent 0,5-1m.

4 Vurderinger

Det forventes berg langs hele den prosjekterte østveggen for eventuell bebyggelse. Bergveggen i bakkant av bebyggelsen vil få høyde fra vegnivå og opp til eksisterende bebyggelse i Øvre Ferstadveg 15a. Det vil bli etablert byggegrop i berg i fremkant av eksisterende bergskråning. Bergveggen i byggegropen vil få høyder opp til 9 meter mot nord og omtrent 6 m i vest. Bergets beskaffenhet i skjæringer i planlagt byggegrop er basert på observasjoner, forventet at moderat forvitret og forskifret grønnstein kan forekomme.

Sikring av eksisterende bergskråning vil kunne utføres ved hjelp av rensk, boltesikring og steinsprangnett. Den markerte kilen her må forsøkes renskes ned, om det ikke går må denne sikres med bolter. Boltene må være lange nok til at de blir forankret i fast berg, det er aktuelt å benytte 6,0 m lange bolter for å sikre utstikkende bergparti.

Det forventes ikke stabilitetsutfordringer med hensyn til eksisterende bolig i Øvre Ferstadveg 15a.

Det presiseres at mengdeangivelsene er omtrentlige og er basert på terrengform og tegninger fra Nidaros oppmåling. Ut fra det anslås det at det må tas ut omkring 825 fm^3 masser. Anslagsvis 780 fm^3 av disse forventes å være berg. Inkludert i mengeberegningen er det, i henhold til NS 3420, en 1 m bred korridor mellom yttervegg og byggegrop for å sikre plass til arbeid i byggeperioden. Disse

mengdeanslagene er omtrentlige, og mer nøyaktige anslag krever at fotavtrykket til den prosjekterte boligen markeres i terrenget og at berget avdekkes.

5 Utførelse og mengder

Det anbefales å utføre en generell rensk og sikring av eksisterende bergvegg i øvre del av tomten før sprengningsarbeider påbegynnes. Videre anbefales regelmessig oppfølging av ingeniørgeolog underveis i etableringen av byggegrop.

Basert på terrengform og tegninger fra Nidaros oppmåling anslås det at det må tas ut omkring 825 fm^3.

5.1 Etablering av byggegrop

5.1.1 Boring

Kronediameter og bormønster må tilpasse de stedlige forhold. Bormønster, lade- og tennplan og salvestørrelse skal tilpasses vibrasjonsgrensene gitt i kapittel 5.2.

For å unngå uønsket brytning bak endelig stuffvegg, må bormønster og ladningsmengde reduseres nær endelig skjæringsvegg. Stuff skal frigraves etter hver salve for å ha kontroll med brytningen.

5.1.2 Konturssprengning

Det skal foretas konturssprengning langs alle skjæringsvegger.

Konturhull skal ha største hullavstand på 0,7m. Hullrasten innenfor skal ha største avstand til konturen på 1,0 m og bores parallelt konturhullene. Hullavstanden i rasten innenfor konturen skal ikke være mer enn dobbelt så stor som hullavstanden i konturen, og det skal benyttes sprengstoff med energiinnhold på høyst 128 MJ/m pipeladning.

Krav til retningsavvik ved ansett for konturhull er maks 2 %.

5.1.3 Sømboring

Avhengig av bergets beskaffenhet kan sømboring være aktuelt. Behovet for sømboring vurderes på bakgrunn av ingeniørgeologisk befaring etter at berget er avdekket. Søm bores vertikalt med Ø51 eller Ø64 mm krone og c/c = 150mm. De bores til nivå med endelig planum. Hull i søm skal ikke lades. Nærmeste salverast skal ikke være mindre enn 1 m fra sømmen, eller som avtalt med ingeniørgeolog på plassen. Eventuelt gjenstående berg mot søm skal fjernes ved pigging.

Tillat avvik for ansett av enkelthull i sømmen, er en sirkel med 50 mm radius, rundt prosjektert ansett. Krav til retningsavvik ved ansett, i forhold til prosjektert søm er maksimum 1 %. Dette gir totalt avvik på 120 mm ved en 7 m høy skjæring.

5.1.4 Pigging

I tilfeller der berget er sterkt forvitret skal sømboring kombinert med pigging vurderes som et alternativ til sprengning. Sømboring utføres som beskrevet i kapittel 5.1.3.

5.1.5 Rensk av bergoverflate

Generelt skal sålen i hele byggegropa renskes ned til knølene, tilsvarende nøyaktighetsklasse 2 i NS 3420. Det skal i tillegg renskes for alt løst materiale i skjæringsvegger, tilsvarende konturklasse 1 i NS3420.

5.1.6 Dekking

Alle salver skal dekkes med tunge dekningsmatter av god kvalitet. Mattene skal ha god overlapp og gå minimum 3 m utenfor ytterste hullrad. Der mattene blir liggende på skrånende underlag, skal de sys sammen med kjetting eller wire og forankres i bakkant. Foten på salvene skal i tillegg dekkes med tilbakefylt sprengstein der det praktisk er mulig å få det til.

Det aksepteres ikke sprut. Utførende entreprenør har det fulle ansvar for at salvene er forsvarlig dekket.

5.1.7 Sprengstoff og tennmidler

Det kan benyttes patronert sprengstoff eller bulksprengstoff. Ved bruk av bulksprengstoff må lademengden kontrolleres fortløpende for å unngå overlading i slepper.

Av sikkerhetshensyn skal det benyttes VA-tennere eller ikke elektrisk (Exel/Nonel)- tennere.

5.1.8 Eksisterende installasjoner

Det må tas hensyn til eksisterende installasjoner som vann- og avløpsledninger, nedgravde kabler. Etc. Forhold knyttet til dette må kartlegges før arbeider knyttet til etablering av byggegrop startes.

5.2 Vibrasjonsgrenser og vibrasjonsmålinger

Grenseverdier for tillatte vibrasjoner fra sprenging, samt behov for bygningsbesiktigelser, må vurderes i henhold til NS8141-1: 2012+A1:2013.

Multiconsult anbefaler å gjøre rystelsesmålinger i sprengningsperioden på minimum 2 nabohus, aktuelle hus er Øvre Ferstadveg 15c og Solbakkestien 3.

5.3 Bergsikring

Bergskjæringene skal tilfredsstille sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10). Ved å sikre bergskjæringene ihht gitte mengder og beskrivelser i dette notatet vurderer Multiconsult at kravene til sikkerhet i TEK10 vil tilfredsstilles.

5.3.1 Generelt

Bergsikring utføres i hovedsak ved hjelp av rensk, fullt innstøpte bergbolter og sikringsnett, men det kan også bli aktuelt å benytte sprøytebetong.

5.3.2 Sikring før sprenging

Sikring før sprenging består av sikring av øvre del av utstikkende bergparti vist i Figur 5. Dette partiet må renskes grundig før partiet boltesikres. Dersom rensk avdekker ustabile partier med mer oppsprukket berg må det påregnes sikring ved hjelp av nett og bergbolter.

5.3.3 Sikring under og etter sprengning

Avhengig av bergforholdene kan det bli nødvendig med fiberarmert sprøytebetong eller sikringsnett og systematisk bolting. Alle sprøytebetongarbeider skal gjøres i henhold til Norsk betongforenings «Publikasjon nr. 7» (2011).

Ved gode bergforhold vil spredt bolting være tilstrekkelig bergsikring. Beskrivelse av utførelse bør baseres på befaring etter at berget er avdekket.

Valg av sikringsprinsipp og omfang bør avgjøres i samråd med ingeniørgeolog på plassen på bakgrunn av de avdekte grunnforholdene, og det bør derfor vær dialog mellom entreprenør og ingeniørgeolog under etablering av byggegrop.

Det er viktig at det ikke blottlegges større partier enn at man har full kontroll med stabiliteten og har mulighet til å utføre boltesikring og rensk etter hvert som endelig skjæringsvegg eksponeres.

Bergsikring må utføres med egnet utstyr og av mannskap med tilstrekkelig kompetanse.

5.3.4 Rensk

Det må utføres maskinell rensk av endelig sømboret skjæring for å renske ned eventuelle avløste blokker som det ikke er hensiktsmessig og boltesikre.

Etter maskinell rensk skal det utføres spettrensk for å ta ned mindre blokker og løse steiner som ligger igjen etter den maskinelle rensken.

5.3.5 Bolter

All sikring skal anses som permanent sikring.

Ved normale bergforhold skal det benyttes Ø20, 3 og 4 m lange kamstålbolter. Boltene skal være fullt innstøpte. Stålkvalitet skal være B500NC i henhold til kravene i NS 3420. Etter boltemontering må mørtelen ha oppnådd tilstrekkelig fasthet før videre sprengning finner sted.

Ved boltesikring av øvre parti av tomten kan det være nødvendig med 6 m, Ø32, fullt innstøpte kamstålbolter, dette for å sikre at boltene forankres i fast berg.

Der bergforholdene tilser det skal det benyttes Ø20, 3 og 4 m lange, dobbelt korrosjonsbeskyttede bergbolter med plate, halvkule og mutter. Boltene må kunne forspennes og gyses. Boltetypen CT-M20 fra Vik Ørsta er et eksempel på egnet boltetype.

Alle bolter skal være fullt innstøpte.

Gysemassen må føres ned i bunnen av borehullet ved hjelp av gyseapparat. Ferdig blandet boltemørtel skal ha kremaktig konsistens

Ved arbeid i kuldegrader må det benyttes frostsikker boltemørtel, og boltene må forvarmes for å unngå at det danner seg islinse rundt bolten når den kommer i kontakt med gysemørtelen.

5.3.6 Steinsprangnett

Det kan bli aktuelt å sikre oppsprukket og løst berg med steinsprangnett. Det må utføres rensk av skjæring før montering av steinsprangnett. Avstanden fra nettet til fjelloverflaten settes til ca. 0,2 m. Nettet avsluttes ca. 1,5 m over oppfylt nivå i bakkant av boligen.

5.3.7 Sprøytebetong

Det kan bli aktuelt å sikre oppsprukket og løst berg med fiberarmert sprøytebetong. Dette må vurderes under arbeidets gang.

Det kan også bli aktuelt å kombinere sprøytebetong med bolter. I så tilfelle skal boltene monteres utenpå sprøytebetongen og forspennes før de gyses.

5.3.8 Totalt sikringsomfang

Det totale sikringsomfang som er nødvendig for å ivareta totalstabilitet av skjæringer i byggegropa er presentert i Tabell 1.

Tabell 1 Anslåtte mengder. Tabellen inkluderer kun mengder direkte knyttet til etablering av byggegrop. Fjerning av masser i forbindelse med etablering av adkomstvei, utjevning av terreng, etc. er ikke inkludert.

Sikringsmiddel	Normale forhold	Ugunstige forhold
Rensk (m2)	180	
6 m, Ø32, fullt innstøpt kamstål (stk.)	3	6
4,0 m, Ø20, fullt innstøpte kamstålbolter (stk.)	3	
4,0 m, Ø20, dobbelt korrosjonsbeskyttet, med plate og halvkule, fullt innstøpte kombinasjonsbolter (stk.)		8
3 m, Ø20, fullt innstøpte kamstålbolter (stk.)	40	
3 m, Ø20, dobbelt korrosjonsbeskyttet, med plate og halvkule, fullt innstøpte kombinasjonsbolter (stk.)	0	55
Fiberarmert sprøytebetong (m^3) (Bestandighetsklasse M45, fasthetsklasse B35, energiabsorpsjonsklasse E700	0	8
Sikringsnett med festebolter	70	170
Uttak av berg (fm^3)	775	
Uttak av løsmasser (fm^3)	50	
Konturhull (m)	270	
Sømboring (m)		600

6 Ingeniørgeologisk oppfølging under etablering av byggegrop

Det vil være behov for oppfølging fra ingeniørgeolog underveis i etablering av byggegrop.

Oppfølgingsbehovet anslås til 3 befaringer på stedet, samt påfølgende rapportering. Estimert totalt timeforbruk er 25 timer.

Første befaring bør gjennomføres etter utført rensk av øvre parti, men før boltesikring. Det forventes et behov for 1-2 befaringer underveis i byggegropetableringen, i tillegg til en sluttbefaring etter at byggegropa er etablert og sikret.

Det må være løpende kommunikasjon mellom utførende entreprenør og ingeniørgeolog underveis i prosessen.

7 Geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse

NS-EN 1997-1:2004+NA:2008 (Eurocode7) stiller krav til prosjektering ut fra tre ulike geotekniske kategorier. Valg av kategori gjøres ut fra standardens punkt 2.1 «Krav til prosjektering». NS-EN 1990:2002+NA:2008 (Eurokode 0) definerer byggverks plassering med hensyn til konsekvensklasse og pålitelighetsklasse (CC/RC). Konsekvensklasser er behandlet i standardens tillegg B (informativt), mens veiledende eksempler på klassifisering av byggverk i pålitelighetsklasser er vist i nasjonalt

tillegg (NA), tabell NA.A1 (901), se tabell 2 nedenfor. Her er grunn og fundamenteringsarbeider splittet i følgende to alternativer:

- *«i kompliserte tilfeller»*
- *« ved enkle og oversiktlige grunnforhold»*

Ut fra tabellen (gjengitt i utdrag i Tabell X) vurderes det at prosjektet skal ligge i pålitelighetsklasse 1.

Tabell 2 Utdrag fra tabell NA.A1(901) i Nasjonalt tillegg til Eurokode 0.

Veiledende eksempler for klassifisering av byggverk, konstruksjoner og konstruksjonsdeler	Pålitelighetsklasse (CC/RC)			
	1	2	3	4
Atomreaktorer, lager for radioaktivt avfall				X
Grunn og fundamenteringsarbeider og undergrunnsanlegg i kompliserte tilfeller [1)]		(X)	X	(X)
Grunn og fundamenteringsarbeider og undergrunnsanlegg ved enkle og oversiktlige grunnforhold[1)]	X	(X)		
[1)] Ved vurdering av pålitelighetsklasse for grunn- og fundamenteringsarbeider og undergrunnsanlegg skal det også tas hensyn til omkringliggende områder og byggverk				

Geoteknisk kategori vil kunne fremkomme som en funksjon av pålitelighetsklasse og vanskelighetsgrad (Tabell 3). Vanskelighetsgraden til det aktuelle prosjektet ansees å være middels. Av Tabell 4 får vi da at prosjektet klassifiserer i geoteknisk kategori 1.

Tabell 3. Kilde: Veileder for bruk av Eurokode 7 til bergteknisk prosjektering, versjon 1, Norsk bergmekanikkgruppe, 2011. Vanskelighetsgraden vurderes på grunnlag av grunnforhold og type prosjekt og kan klassifiseres i henhold til tabellen.

Vanskelighetsgrad	
Lav	Oversiktlige og enkle grunnforhold eller et prosjekt som er lite påvirket av grunnforholdene. Ingen eller bare enkle grunnundersøkelser kreves for å fastlegge eventuelle nødvendige geotekniske parametere. Tilfredsstillende erfaringer fra tilsvarende grunnforhold og konstruksjoner kan dokumenteres.
Middels	Noe uoversiktlige eller vanskelige grunnforhold og et prosjekt som er påvirket av grunnforholdene. Grunnforholdene kan fastlegges med rimelig grad av nøyaktighet. Tilfredsstillende erfaringer fra tilsvarende grunnforhold og konstruksjoner kan dokumenteres.
Høy	Uoversiktlige eller vanskelige grunnforhold og et prosjekt som er påvirket av grunnforholdene. Grunnforholdene kan bare delvis fastsettes og undersøkelser under bygging kan være nødvendig.

Tabell 4. Definisjon av geoteknisk kategori. Kilde: Veileder for bruk av Eurokode 7 til bergteknisk prosjektering, versjon 1, Norsk bergmekanikkgruppe, 2011.

Pålitelighetsklasse	Vanskelighetsgrad		
	Lav	Middels	Høy
CC/RC 1	1	1	2
CC/RC 2	1	2	2/3

CC/RC 3	2	2/3	3
CC/RC 4 *	*	*	*
* Vurderes særskilt			

7.1.1 Prosjekteringskontroll

Eurokode 0 gir føringer for krav til omfang av prosjekteringskontroll og utførelseskontroll avhengig av pålitelighetsklasse.

I henhold til kapittel NA.A1.3.1, tabell NA.A1(902) (gjengitt i Tabell 5) og tabell NA.A1 (903) (utdrag gjengitt i Tabell 6), gir dette at det for kontroll av geoteknisk prosjektering kan forutsettes kontrollklasse B (begrenset) for etablering av byggegrop.

For prosjektering gjelder dermed at det utføres *grunnleggende kontroll.* Denne kan utføres av personen som utførte prosjekteringen.

For utførelse kreves *basis kontroll.* Denne kan utføres av personen eller foretaket som utførte arbeidet.

Tabell 5. Kilde: NS-EN 1990:2002+NA:2008

Pålitelighetsklasse (CC/RC)	**Kontrollklasse**
1	B (begrenset)
2	N (normal)
3	U (utvidet)
4	Skal spesifiseres

Tabell 6. Kilde: NS-EN 1990:2002+NA:2008

Kontroll-klasse	Kontrollform					
	Prosjektering			Utførelse		
	Grunn-leggende kontroll (DSL 1)	Kollega-kontroll (DSL 2)	Uavh. eller utvidet kontroll (DSL 3)	Basis kontroll (IL 1)	Intern systematisk kontroll (IL 2)	Uavhengig kontroll (IL 3)
B	Kreves	Kreves ikke	Kreves ikke	Kreves	Kreves ikke	Kreves ikke
N	Kreves	Kreves	Kreves ikke	Kreves	Kreves	Kreves ikke
U	Kreves	Kreves	Kreves	Kreves	Kreves	Kreves

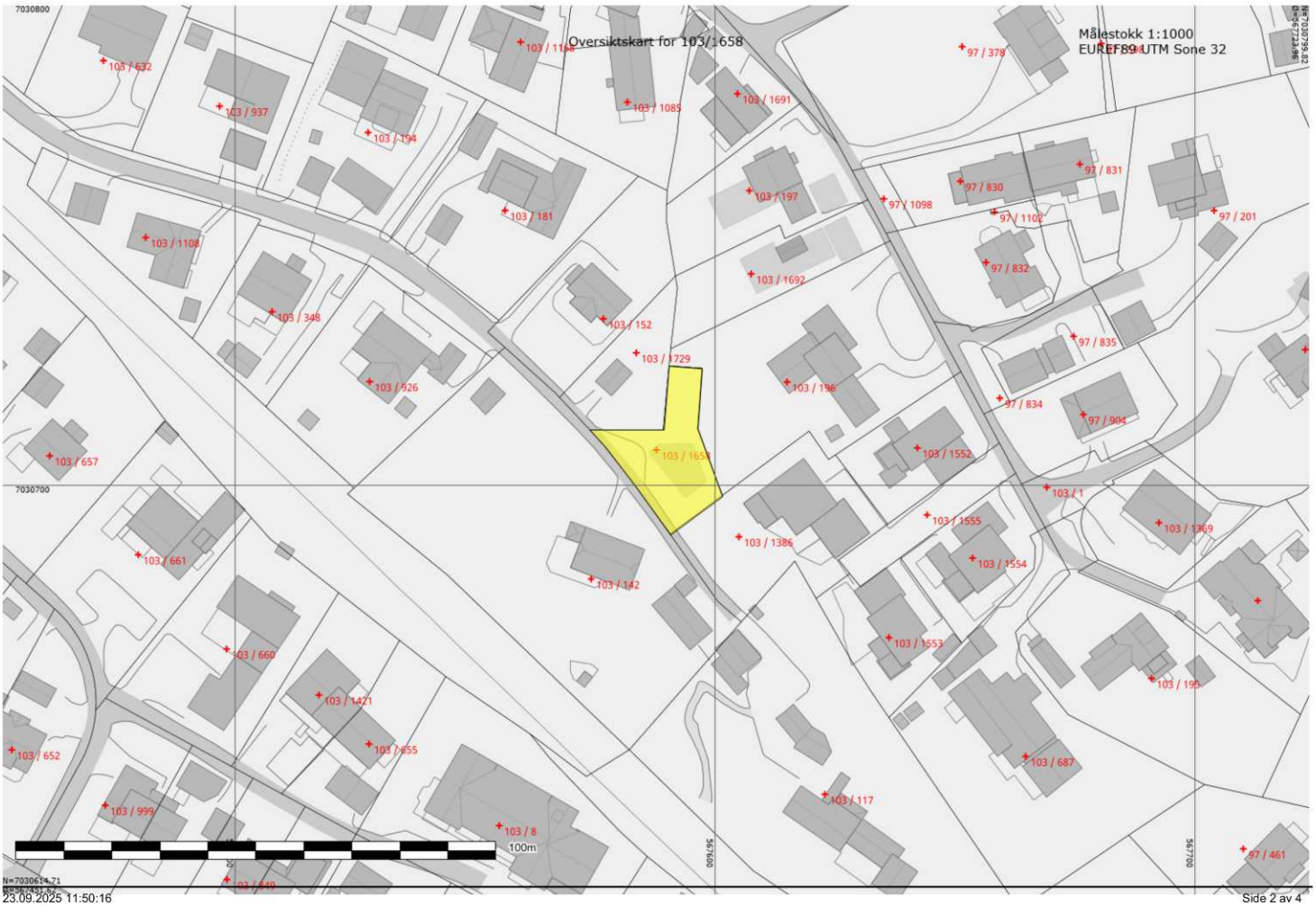
Trondheim

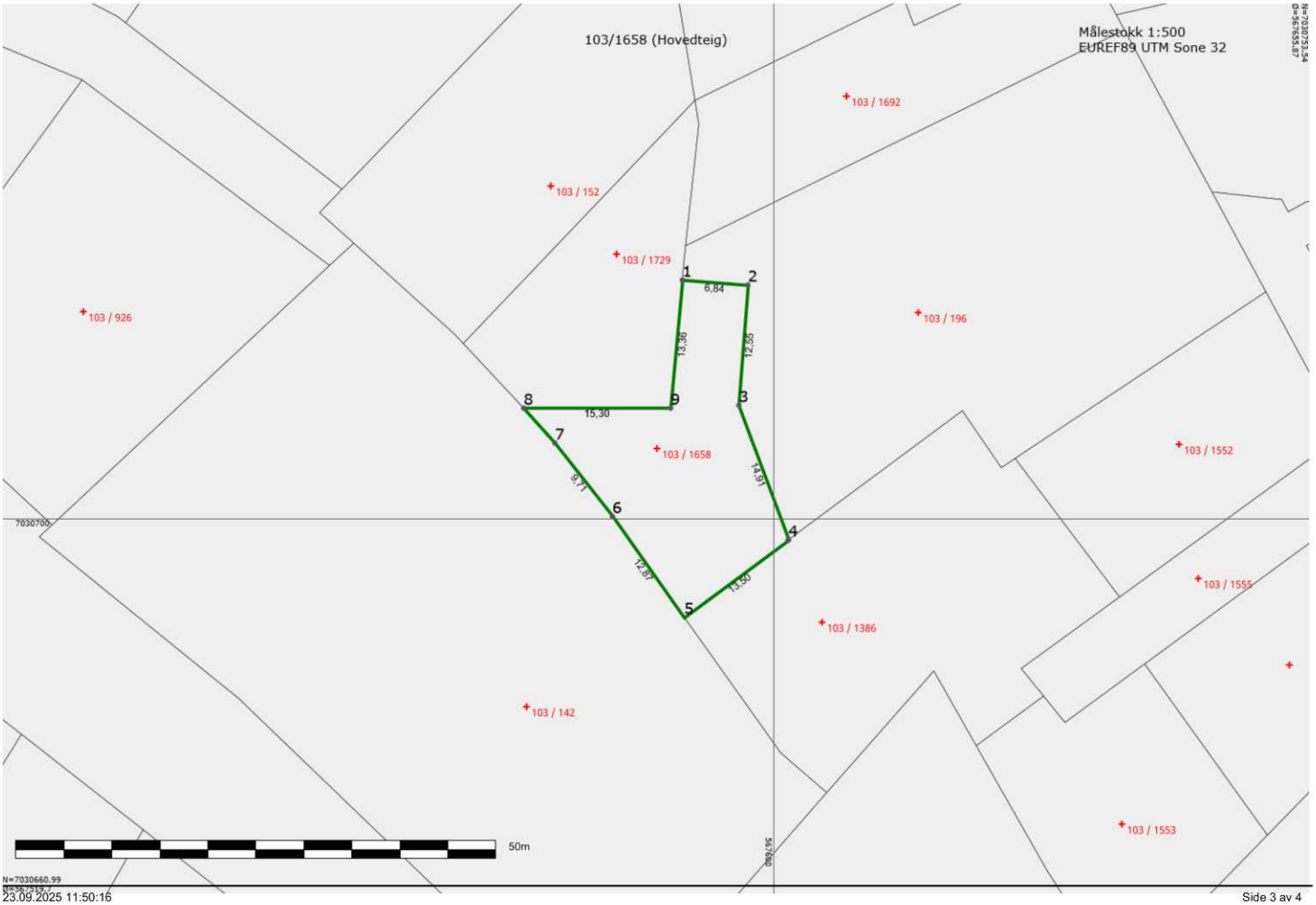
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**103**	**1658**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 103/1658
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7030800
7030700
103 / 1658
103 / 1729
103 / 1692
103 / 1691
103 / 1085
103 / 1148
103 / 632
103 / 937
103 / 194
103 / 181
103 / 1108
103 / 348
103 / 926
103 / 152
103 / 657
103 / 661
103 / 660
103 / 1421
103 / 655
103 / 652
103 / 999
103 / 8
103 / 142
103 / 1386
103 / 196
103 / 197
103 / 1552
103 / 1555
103 / 1554
103 / 1553
103 / 1
103 / 1369
103 / 195
103 / 687
103 / 117
97 / 379
97 / 831
97 / 830
97 / 1098
97 / 1102
97 / 201
97 / 832
97 / 835
97 / 834
97 / 904
97 / 461
100m
567600
567700


103/1658 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
103 / 1692
103 / 152
103 / 1729
103 / 926
103 / 196
103 / 1658
103 / 1552
103 / 1555
103 / 1386
103 / 142
103 / 1553
1
2
3
4
5
6
7
8
9
6,84
13,36
12,55
15,30
9,11
14,91
12,87
13,80
50m
7030700
N=7030660.99

Areal og koordinater

Areal: 422,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030707,26 Øst: 567587,90

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030724,79	567590,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,84	Ikke hjelpelinje		10	
2	7030724,28	567597,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,55	Ikke hjelpelinje		10	
3	7030711,76	567596,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			14,91	Ikke hjelpelinje		10	
4	7030697,77	567601,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,50	Ikke hjelpelinje		10	
5	7030689,74	567590,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,87	Ikke hjelpelinje		10	
6	7030700,22	567583,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			9,71	Ikke hjelpelinje		10	
7	7030707,86	567577,25	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,86	Ikke hjelpelinje		10	
8	7030711,48	567574,00	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,30	Ikke hjelpelinje		10	
9	7030711,48	567589,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,36	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**103**	**1658**	**0**	**0**	Solbakkestien 14, 7022 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	422.61m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0042	Reguleringsplan for Storhaugen. Obs! Ikke stadfestet (3.12.1951)
	5001 r1114	Øvre Ferstadveg, Solbakkestien og Ferstadbakken (4.3.1969)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0042ab	Pilgrimstien 1, gnr. 103/725 (9.9.1988)
r0042ac	Nedre Ferstad veg 14, gnr.103/482 (24.8.1988)
r0042ad	Nedre Ferstad veg 28, gnr.103/465 (27.9.1988)
r0042ag	Øvre Ferstads veg 16, gnr. 97/265 (22.11.1988)
r0042ah	Vegmesterstien 8, gnr.97/276, og kommunens eiendom, gnr.103/857 (29.11.1988)
r0042ai	Brænnes veg 2, gnr.103/627 (6.12.1988)
r0042al	Vegmesterstien 9 B, (12.9.1989)
r0042an	Nedre Ferstad veg 18, gnr.103/469 (9.5.1990)
r0042ao	Solbakkstien 12, gnr.103 bnr.152 (5.9.1991)
r0042ap	Skavlands veg 13, gnr.103 bnr.34 (22.12.1992)
r0042as	Øvre Ferstad veg 15, gnr.103 bnr.196 (25.1.1995)
r0042at	Petter Wanviks veg 15, Gnr.97 bnr.251 (29.11.1994)

r0042au	Stampestien 2B, gnr.103/16 (11.5.1995)
r0042av	Ferstadbakken 8, gnr. 103/374 (12.11.1997)
r0042aw	Skavlands veg 19, gnr. 103/33 (10.2.1998)
r0042ax	Peter Wanviks veg 3, gnr. 977117 (23.2.1998)
r0042c	Veimesterstien. OBS! Denne plan er vurdert som ugyldig, da hovedplan 42 ikke er stadfestet. (15.9.1964)
r0042d	Storhaugstien (5.7.1965)
r0042f	Arkitekt Solbergs vei på strekningen mellom Veimesterstien og Øvre Ferstadveg (19.10.1965)
r0042g	Gamle Oslovei (25.10.1968)
r0042k	Petter Wanviks veg 2, gnr. 97/38. (18.3.1980)
r0042l	Peter Wanviks veg 17, gnr. 97/221 (20.10.1981)
r0042m	Skavlands veg 26, gnr.97/198 (12.1.1982)
r0042p	Vegmesterstien 22, gnr.103/376 (21.12.1982)
r0042s	Øvre Ferstad veg 14 (6.9.1983)
r0042u	Vegmesterstien 25, gnr. 103/20. (27.11.1984)
r0042v	Vegmesterstien 5 C (29.1.1985)
r0042w	William Farres veg 9 og 9 A, gnr.97/171 Fradeling av parsell som tillegg til William Farres veg 9 B, gnr 97/852 (6.10.1993)
r0042x	Vegmesterstien 6, gnr. 97/96 (8.7.1986)
r0042y	Nedre Ferstad veg 17, gnr. 103/337 (10.12.1986)
r0042z	Peter Wanviks veg 9 og Munkvollvegen 65 (9.1.1987)
r0042ø	Vegmesterstien 17 og 17 B (7.12.1987)
r0042å	William Farres veg 17, gnr. 97/172 (28.3.1988)
r0042aa	Skavlands veg 23, gnr.97/41 (11.5.1988)
r1114	Øvre Ferstadveg, Solbakkestien og Ferstadbakken (4.3.1969)
r1114a	Mindre parsell av grunn tilhørende Trondheim Trafikkselskap (Tidligere A/S Graakalbanen). Tillegg til Ferstadbakken 5 (26.9.1977)
r20210026	Munkvollvegen 67 (25.5.2023)
r0042	Reguleringsplan for Storhaugen. Obs! Ikke stadfestet (3.12.1951)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20240026	Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

OBS! Ikke stadfestet.

R42

Journalnummer:

Planen er datert mars 51, sist endret – 01.11.51
~~Stadfestet~~ Bygn.råd 03.12.51.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORHAUGEN

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag o.l. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal plasseres harmonisk i teerrenget eller i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.

4. Butikker tillates ikke innredet uten bygningsrådets samtykke.

5. På det regulerte område må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

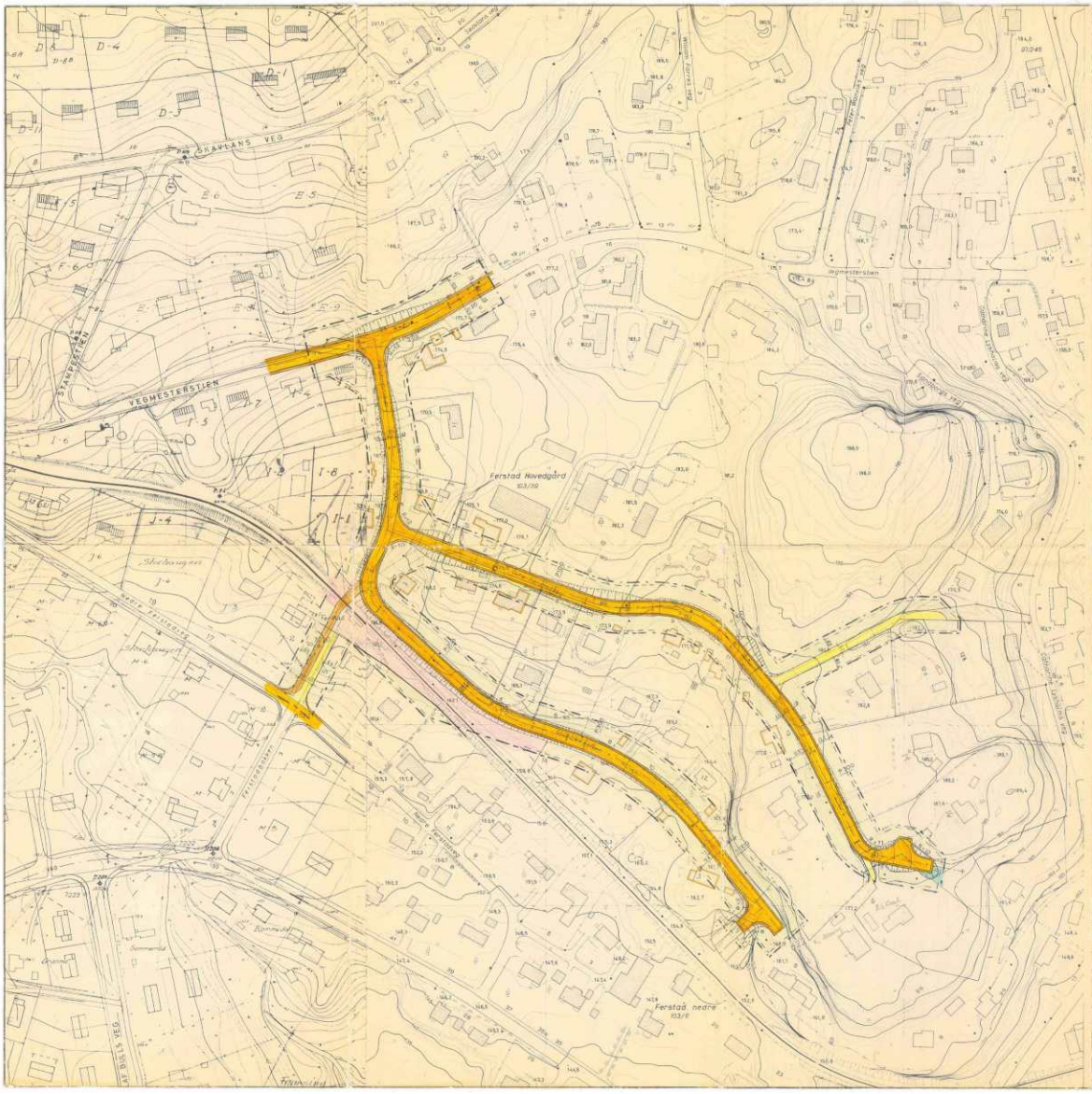
6. Transformatorstasjoner blir å oppføre hvor de er inntegnet på kartet.

7. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

8. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

9. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakallbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.

000



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- Felles avkjørsel
- Sporveisareal

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERINGSPLAN FOR FERSTADBAKKEN,
ØVRE FERSTADVEG OG SOLBAKKESTIEN,
SAMT FELLES AVKJØRSEL TIL
ØVRE FERSTADVEG NR. 12a. 12b OG
CATHARINE LYSHOLMS VEG NR 5

KOMM. DEP. TET
000330 10.2.89
PL

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
21. SEPTEMBER 1966.

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
1	3-1-67	BYPLANRÅDET	1	15-2-67	W.S	
2	27-2-67	"	2	25-5-67	W.S	
3	6-6-67	"	3	20-1-68	W.S	
4	20-6-67	"	4	7-5-68	W.S.	
5	20-2-68	"				
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.	

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr.
1 : 1000.	1114	1	4
Kartblad: L M-25. 26.			

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1658	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbakkestien 14 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

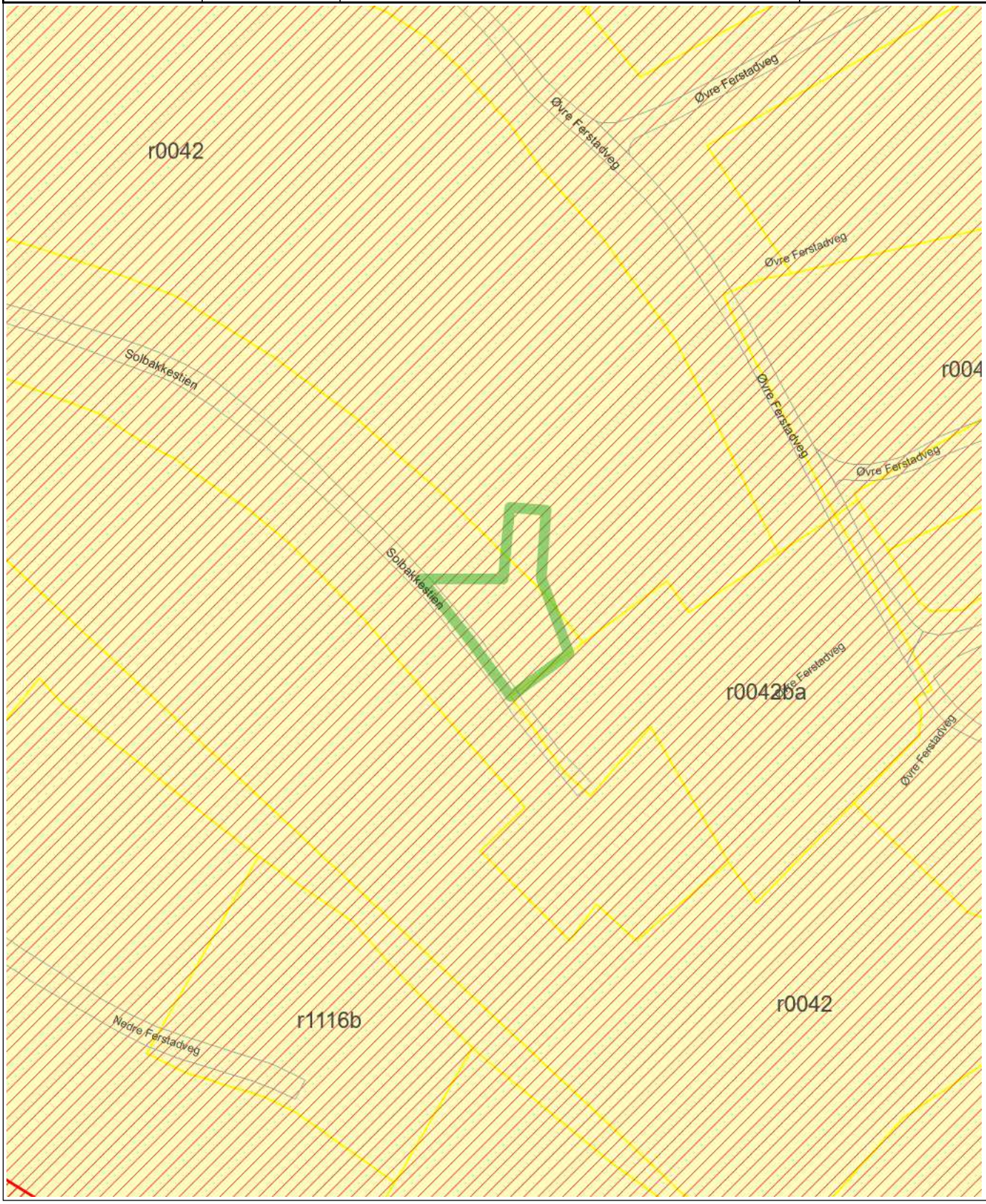
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Sti
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1658	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbakkestien 14 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

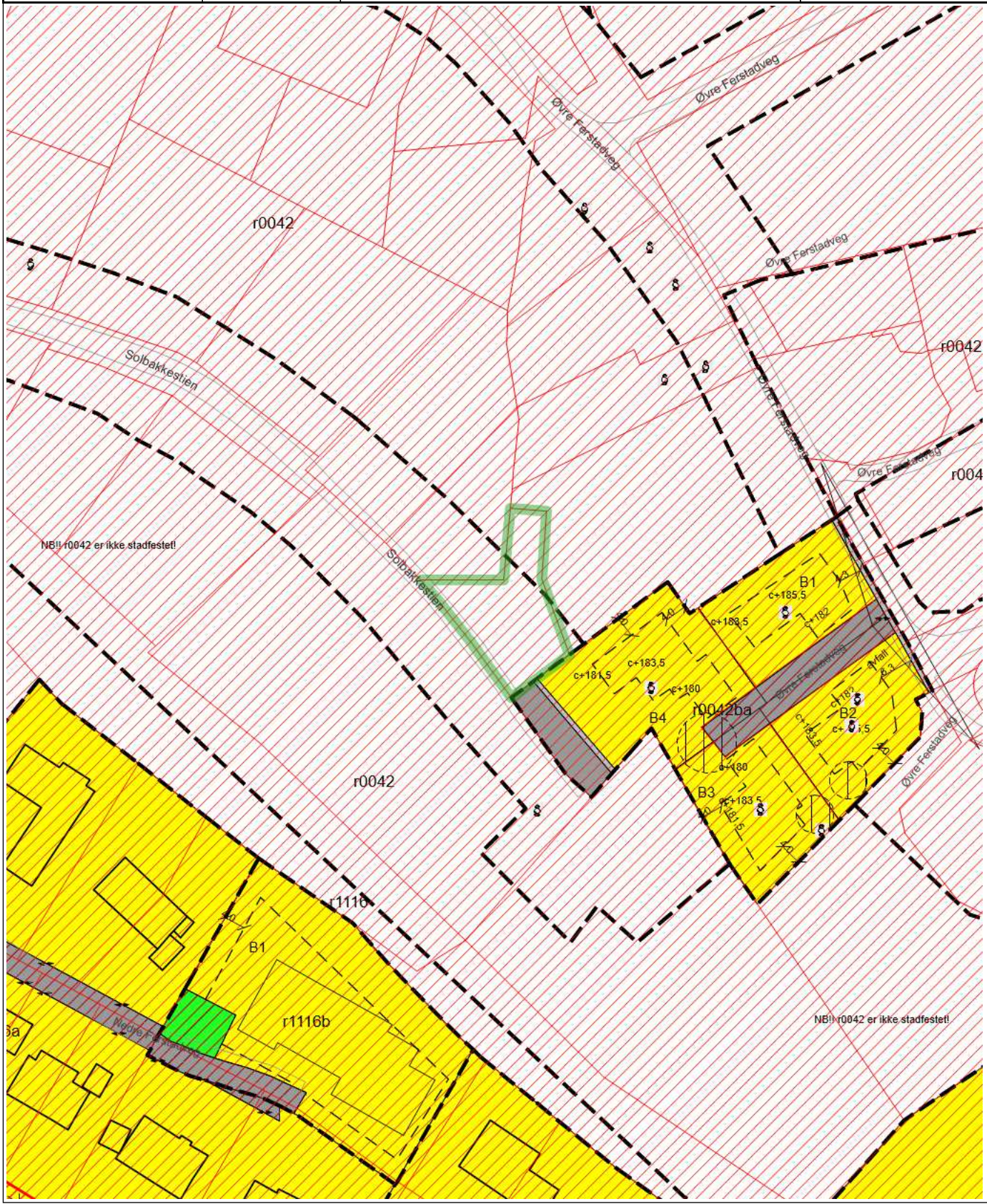
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1658	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbakkestien 14 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring av landskap og vegetasjon


Bolig


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Gangveg


Felles avkjørsel


Felles lekeareal

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Bebyggelse på gnr. 103 bnr. 1658 skal ha maksimal byggehøyde i kote 173.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Trondheim, den 21/6- 2016

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Gnr. 103 bnr. 1658 har rett til å kunne plassere bebyggelse i tomtegrensen mot gnr. 103 bnr. 196.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Trondheim, den 20.6 2016

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Åse Sjøvoll Halvard Bjørklund

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Rett kopi bekreftes 27/6-16
Jens-Christian Horløck
Advokat

Saks nr: 16/236

Dokumentet oppbevares
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 648

Elektronisk arkivdel
30 MAI 2016
Sak:

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 103 bnr 152 gir eier(e) av gnr 103 bnr 1658 rett til å koble seg til å bruke vår private avløpsledning. Felles avløpsledning vedlikeholdes i fellesskap.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 759/16 av 07.04.2016.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, Byplankontoret, Org.nr.942110464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
103/152	Bendik Lund		
103/152	Line Knutsen Lund		
103/1658	Halvard Danielsen		
103/1658	Åse Sjømæling		

Doknr: 531079 Tinglyst: 14.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Dokumentet returneres:
Org.nr. 996 708 683
Trondheim kommune 6710
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Doknr: 531217 Tinglyst: 14.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Elektronisk arkivdel
30 MAI 2016
Mak.dato

Rekvirent iht. følgebrev/rekvirent ikke oppgitt: org.nr./fødselsnr. 940911646

STATENS KARTVERK

Erklæring om refusjon mm til Trondheim kommune

Som eiere av **knr. 1601 gnr. 103 bnr. 1658** erklæres at

- vi, når gate blir bygget til og forbi vår eiendom, legger ut vår andel av gategrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Vår andel av gategrunn begrenses til de vegbredder som er bestemt i plan- og bygningsloven. Skråningene som er nødvendige for bygging av veganlegget, tillates anlagt på vår eiendom.

- nåværende eiere og rettsetterfølgere er innforstått med at eiendommen har fått midlertidig utsetting med å oppfylle kravene i plan- og bygningslovens §§ 18-1 og 18-2 om opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg iht. reguleringsplan, og at eiendommen er refusjonspliktig til Trondheim kommune etter reglene i plan- og bygningslovens kapittel 18. Refusjonsbeløpet faller til betaling 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige, jf. plan- og bygningslovens § 18-10. Til sikkerhet for kravet er overdratt pantedokument til Trondheim kommune som er tinglyst på eiendommen.

- Trondheim kommune, utenfor gategrunn, har rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de vann- og avløpsledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til vår eiendom.

- Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 4 meter.

- Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningen(e) er ferdig, besørger og bekoster nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, fremtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen
knr. 1601 gnr. 103 bnr. 1658
til fordel for Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Trondheim, den 25/5 - 16

Halvard Danielsen
Halvard Danielsen
Personnr.:
Eiere av knr. 1601 gnr. 103 bnr. 1658

Åse Sjømæling
Åse Sjømæling

Personnr.:

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Trondheim kommunes referanse
16 /19574(135109/16)

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter. Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har også juridisk bindende innhold, mens andre kun tydeliggjør utvalgte tema og føringer.

*Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er **vedtatt av Bystyret**, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.*

Bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men avvikende løsninger kan vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§ 1-22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§ 23-27), og til slutt til hensynssonene og bestemmelsesområdene (§ 28-32).

*Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom **andre gjeldende arealplaner**, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.*

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

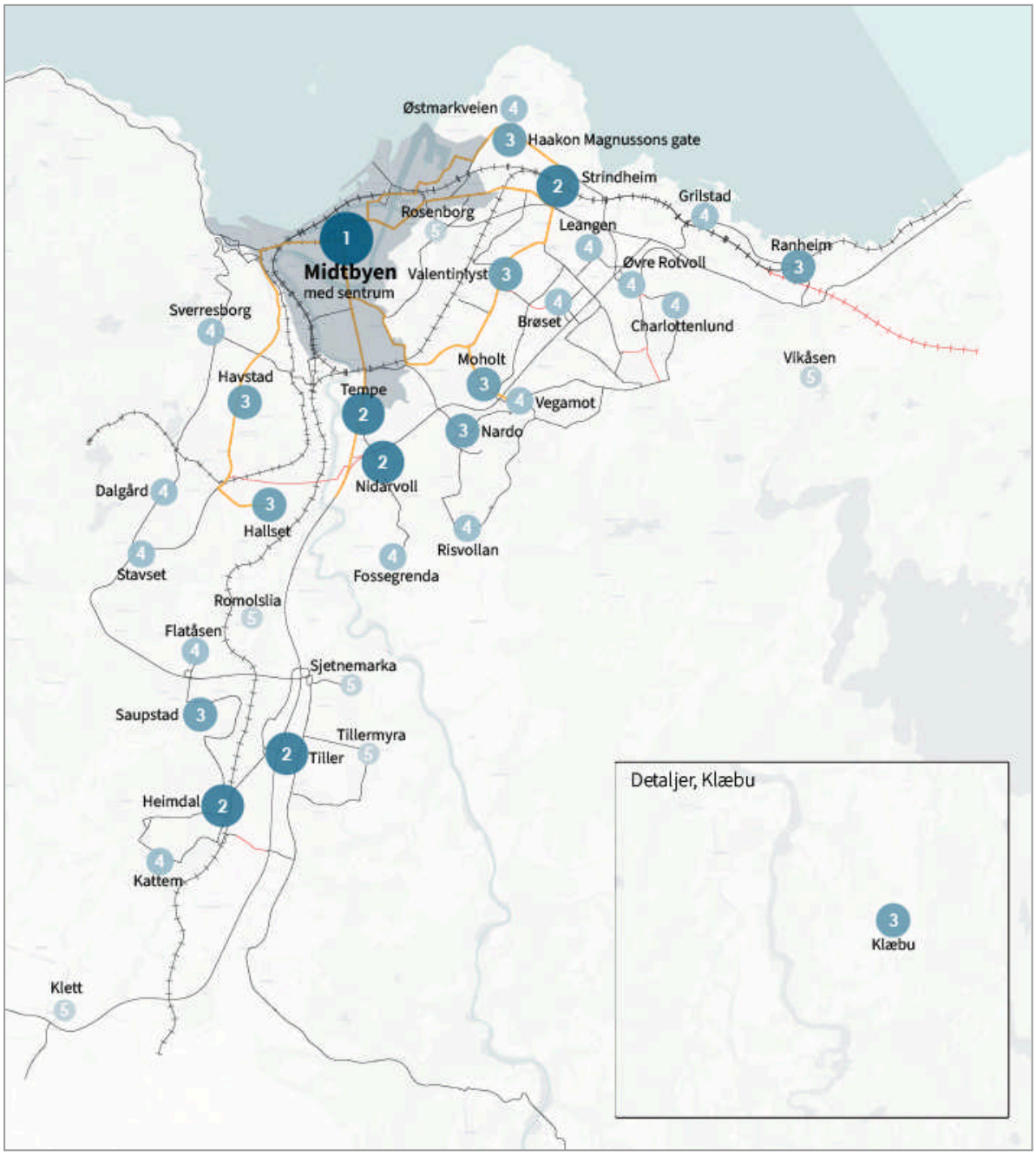
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim og skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.*

*Byggeområdene for boliger og tilhørende formål er delt inn i **4 byggesoner**:*

- *sentrumskjerne (byggesone 1)*
- *sentrale byområder (byggesone 2)*
- *øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- *ytre byggeområder (byggesone 4)*

*Det skilles også mellom **sentrumskjerner** av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5. S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.*

***Kartet** under viser hvilken kategori de ulike sentrumskjernene er. Spongdal lokale sentrum (S5) ligger utenfor kartutsnittet.*



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

- *PBL: Plan- og bygningsloven*
- *T-1442/21: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*
- *T-1520/12: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging*

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4 27

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål 30

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100) 34

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000) 34

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien, for å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune, tilstrekkelig tilvekst av nye boliger og gode vilkår for landbruket i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bygge opp under kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsløftet, og bygger på følgende hovedgrep:

- ivaretakelse av den private eiendomsretten
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok næringsareal av ulik størrelse.
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen**, vedtatt 02.02.2023, med unntak av i områder i Nidelvkorridoren og området avsatt til Kombinert bebyggelse og anlegg KB1
- kommunedelplan for **Klett**, vedtatt 19.10.2023.
- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er områder detaljregulert til:

- landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- naturvern

- råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Unntatt er:

- ved motstrid med blå/grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel
- tiltak som innebærer fjerning eller drenering av myr

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet.

For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder uansett arealdelens § 4 om rekkefølgekrav, § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal gjelde foran arealdelen, men ikke på områder avsatt til *fremtidig LNFR*.

§ 3 Plankrav og medvirkning

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever ny reguleringsplan. Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m^2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av

kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/1993, ”Avgifter/kostnadsoverveltning” opprettholdes.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

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

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

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)
Innenfor forbudsgrensen i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til tilhørighet og deltakelse.

Støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, og hensynet til universell utforming skal veie tungt.

Uttalelser fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelser, samt berørte organisasjoner, brukes som dokumentasjon i saker som omhandler universell utforming.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse før oppstart.

§ 8.2 Arkitektur

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3 Bymiljø

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.

Volumoppbygging og fasadeutforming bør bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader. Gater og byrom bør utformes med trygge og attraktive oppholds- og gangsoner, og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentersamfundet-Nidarosdomen.

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.
Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og offentlig sone/kommunikasjonsvei.

§ 8.7 Terrengtilpasning

Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal ha høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltakshaver plikter å undersøke om et planlagt tiltak vil berøre fredete kulturminner eller kulturmiljøer.

Alle former for inngrep i automatisk fredete kulturminner er forbudt, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av fylkeskommunen. Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles. Ved offentlige og større private tiltak plikter tiltakshaver

å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette kan gjøres ved å sende planen for tiltaket til fylkeskommunen.

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved forfall tillates kun gjenoppføring til byggets tidligere eller opprinnelige volum og uttrykk.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge .

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby, arkeologi

"Middelalderbyen Trondheim" er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre "Middelalderbyen Trondheim" skal det søkes dispensasjon fra lovens fredningsbestemmelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9.5 Kulturminnevurdering

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i *hensynssone kulturmiljø*, skal vurderes av Byantikvaren.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.

Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m^2 og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m^2.

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- *gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet*
- *størrelse over 40 m^2*
- *utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde*
- *tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken*
- *beliggenhet utenfor rød støysone*
- *beliggenhet utenfor rød og gul støysone*

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal.

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- *for 20-50 boenheter: minimum 30 m^2*
- *for 50-100 boenheter: minimum 50 m^2*
- *for over 100 boenheter: minimum 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter*

Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m^2 per boenhet/100 m^2 boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m^2 er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	**per boenhet eller per 100 m^2 BRA**	**Plassering og fordeling**
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m^2	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m^2	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m^2	
Byggesone 4	100 m^2	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke

arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget om naturverdier i nasjonale og lokale kartbaser skal brukes, eksempelvis kommunens naturtype- og viltkart.

§ 11.2 Vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon med stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, stedsidentitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning, og/eller karbonlagring.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden til Nibio på www.kilden.nibio.no.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-1 a og l , skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt.

Ved andre tiltak eller tiltak etter reguleringsplan vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-34 skal det tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor.

§ 12.3 Vassdrag

Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur for veg og bane kan tillates, men skal i størst mulig grad ivareta økologiske funksjoner. Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det alltid vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. Ved behov skal det avsettes areal for tiltak mot partikkelavrenning og annen forurensning til vassdrag. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der det er mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet. Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes.

For eksisterende alleer og trerekker bør trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

1. *Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
2. *Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.*
3. *Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy*
4. *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*

5. *Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.*
6. *Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.*
7. *Løsninger for renovasjon og varelevering.*
8. *For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.5 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafikksikker fremkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.6 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig fremkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

§ 13.8 Sykkelnett - **Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og gangfelt ved kryssing bør unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m² BRA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

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

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

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

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

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

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

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

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

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

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

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

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

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m^2 pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagass-utslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Høye utslippscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. I områder under marin grense skal det vurderes om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter andre ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	**Antall boliger**
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafikksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 bør det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m^2 BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m^2 BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m^2 BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
   - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
   - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone
Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone
Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak
Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur
I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstille samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen
Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder med mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten, alternativt må de godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforuresning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 for forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinskfaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensing, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy, skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.
Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretakelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.2, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

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

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terreng-avgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m^2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

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

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

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

§ 23.5.2 Arealbruk

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

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m^2 BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

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

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

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per barn.
Skole: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m^2 bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

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

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder *"*Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

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

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

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

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner
Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia
Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting
Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering
Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi
Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



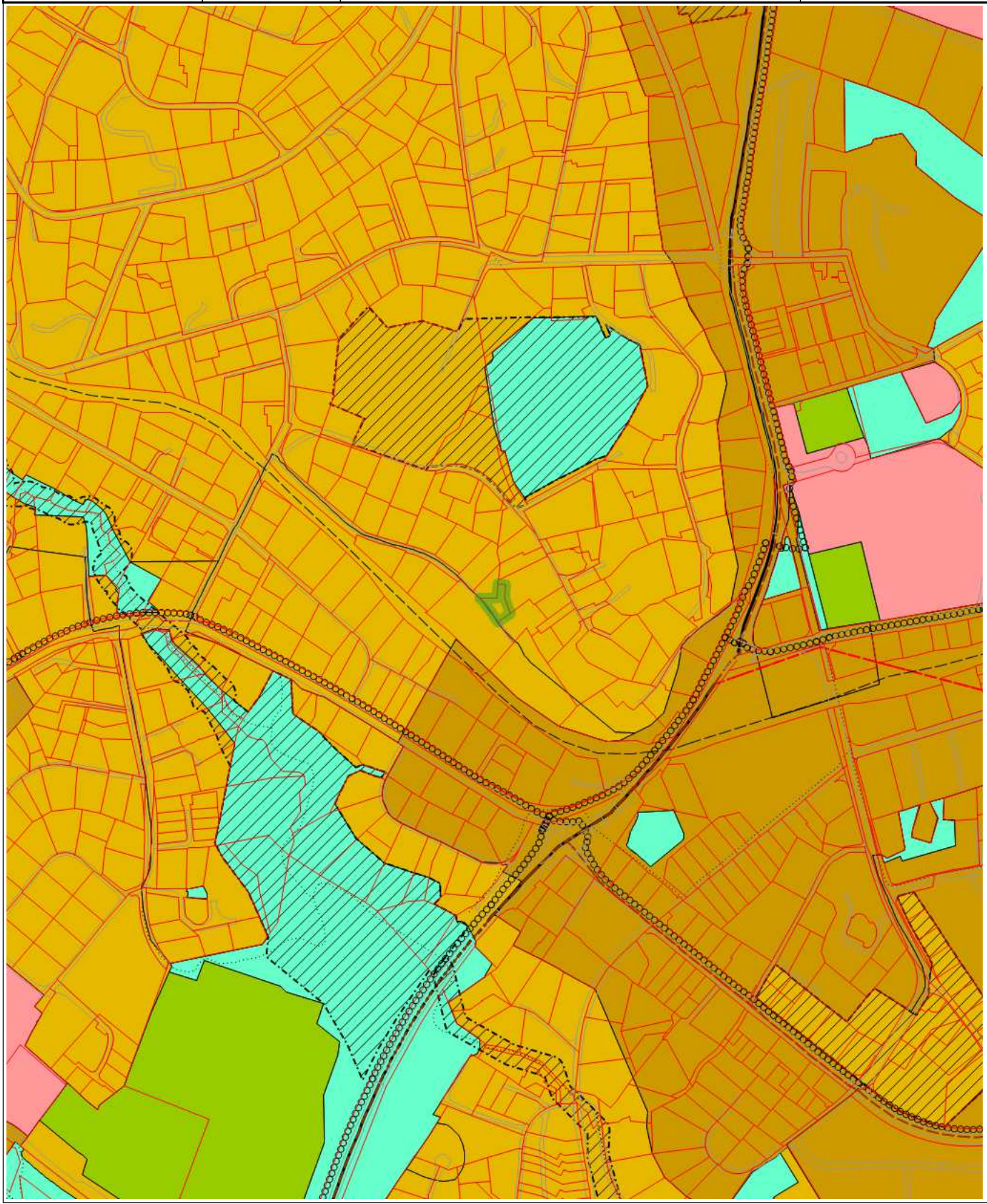
Foto: Trondheim kommune

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 1658	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbakkestien 14 7022 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur

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:
Solbakkestien 14, 7022 Trondheim
Gnr. 103, Bnr. 1658, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260242

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@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.
