Samledokument

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet

INNHOLD – 12 DOKUMENTER

Sjekkliste s. 2
Pakkens innhold og mangler ved levering 09.11.2026

Grunnbok og heftelser s. 3
Kartverket

Plan, kart og regulering s. 4
4 dokumenter

Kommunale opplysninger s. 16
3 dokumenter

Energiattest s. 22
Enova

Områdeanalyse s. 23
NVE / Statens vegvesen / NGU

Kulturminner og antikvarisk verdi s. 24
Riksantikvaren / kommunen / Matrikkelen

Ulovlighetsoppfølging s. 26
Trondheim kommunes innsynsportal

Byarkivets svar 05.11.2026 - ingen byggesak s. 27
Ettersendt 09.11.2026

Byantikvaren - kart og bilder s. 28
Ettersendt 09.11.2026

Svar - Innsyn i eiendomsdokumentasjon - Røstadbakken 231 – ettersendt fra Trondheim kommune s. 31
Ettersendt 10.11.2026

37_101_byantikvaren – ettersendt fra Trondheim kommune s. 32
Ettersendt 10.11.2026

Meglerpakke – innholdsfortegnelse

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet

IKKE INKLUDERT – MÅ HENTES MANUELT

Ferdigattest

Kommunens arkiv viser ingen ferdigattest for bygget. Trondheim kommune har svart på innsynsbegjæringen 05.11.2026, men svaret er ikke lagt inn i pakken ennå.

Godkjente tegninger

Kommunens arkiv viser ingen åpne godkjente tegninger av bygget. Trondheim kommune har svart på innsynsbegjæringen 05.11.2026, men svaret er ikke lagt inn i pakken ennå.

Legalpant/restanser

Kjøpes som produkt (ca. kr 180) via Infoland.

DOKUMENTER I PAKKEN (12)

GRUNNBOK OG HEFTELSER (1)

1. **Grunnbokutskrift** — Kartverket

PLAN, KART OG REGULERING (4)

2. **Kartutsnitt** — PropIntel / Kartverket
3. **Plankart – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024** — Kommuneplanens arealdel
4. **Planbestemmelser – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024** — Kommuneplanens arealdel
5. **Utskrift fra plandialogen – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024** — Kommunens plandialog

KOMMUNALE OPPLYSNINGER (3)

6. **Bygnings- og eiendomsinformasjon** — Matrikkelen / kommunens byggesaksarkiv
7. **VA og adkomst** — NVDB / Kartverket Matrikkelen
8. **Kommunale avgifter og eiendomsskatt** — PropIntel / Trondheim kommune

ENERGIATTEST (1)

9. **Energiattest** — Enova

OMRÅDEANALYSE (1)

10. **Områdeanalyse** — NVE / Statens vegvesen / NGU

KULTURMINNER OG ANTIKVARISK VERDI (1)

11. **Kulturminner og antikvarisk verdi** — Riksantikvaren / kommunen / Matrikkelen

ULOVLIGHETSOPPFØLGING (1)

12. **Ulovlighetsoppfølging** — Trondheim kommunes innsynsportal

Grunnbokutskrift — sammendrag

Registrerte opplysninger fra Kartverkets Grunnbok — ikke en offisiell utskrift.

Adresse	Kommune	Gnr. / Bnr.
Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet	**Trondheim**	**37 / 101**

HJEMMELSHAVERE

ERIKSEN SIGBJØRN — **1/1**

Hjemmelshaver

HEFTELSER

Jordskifte

1975/17722-5/107 · 18.11.1975

Utleggsforretning — **113 419 kr**

2026/227494-1/200 · 27.2.2026

Utleggsforretning — **32 364 kr**

2026/971056-1/200 · 26.8.2026

Utleggsforretning — **5 015 kr**

2026/971108-1/200 · 26.8.2026

OMSETNINGSHISTORIKK

DATO	TYPE	VEDERLAG	DOKUMENTAVGIFT
26.11.2025	Fritt salg	975 000 kr	Betalt
5.1.2010	Fritt salg	90 000 kr	Betalt
5.1.2010	Skifteoppgjør	0 kr	Ingen
5.1.2010	Uskifte	0 kr	Ingen
21.10.1971	Uoppgitt	0 kr	Ingen

PropIntel

Generert 9.11.2026

Plan, kart og regulering

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet

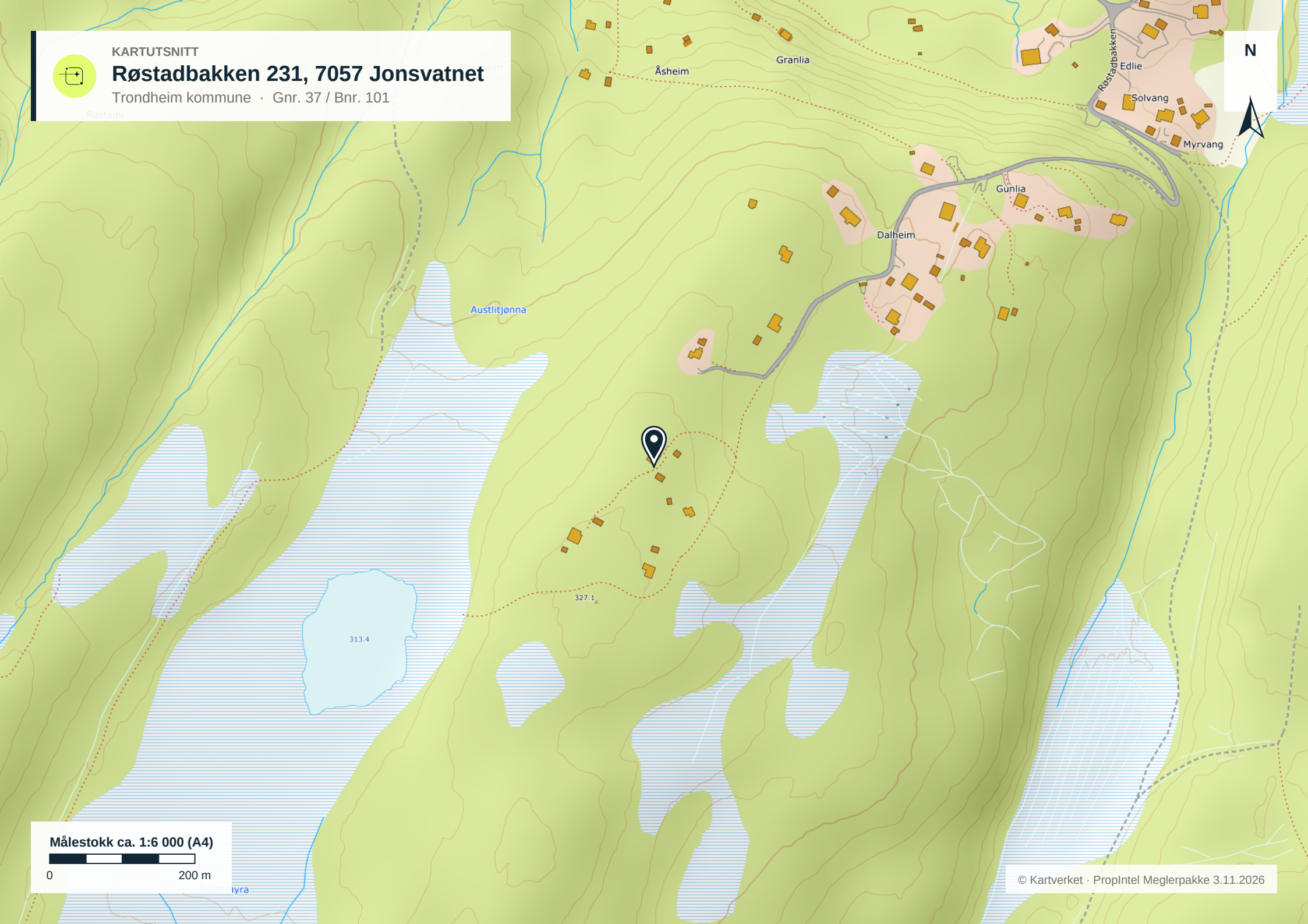
INNHOLD – 4 DOKUMENTER

Kartutsnitt s. 2
PropIntel / Kartverket

Plankart – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024 s. 3
Kommuneplanens arealdel

Planbestemmelser – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024 s. 4
Kommuneplanens arealdel

Utskrift fra plandialogen – k20110091: Kommuneplanens arealdel 2012-2024 s. 12
Kommunens plandialog


KARTUTSNITT
Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet
Trondheim kommune · Gnr. 37 / Bnr. 101
N
Åsheim
Granlia
Røstadbakken
Edlie
Solvang
Myrvang
Gunlia
Dalheim
Austlitjønna
327.1
313.4
Målestokk ca. 1:6 000 (A4)
0
200 m
© Kartverket · PropIntel Meglerpakke 3.11.2026

REVISJONER	DATO	SIGN
Endret iht. bygningsrådets vedtak 26.06.12	05.07.2012	bm
Endret iht. bygningsrådets vedtak 26.06.12 - område Frydheim	07.09.2012	bm
Til sluttbehandling, bygningsrådet	04.12.2012	bm
Endret iht bystyrets vedtak 21.03.2013	10.04.2013	bm

REVISJONER	DATO	SIGN
Endret iht. Miljøverndep. vedtak 20.12.2012	20.12.2013	bm
Endret iht. bystyrets vedtak 24.04.2014	24.04.2014	bm

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Dato: 12.juni 2012

Plan nr: k20110091

Saksnr: 11/48667

TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Dato: 12.juni 2012 **Målestokk 1:30000**

N

0 300 1200 m

AREALFORMÅL pbl. §11-7

1. Bebyggelse og anlegg

Eksisterende / Nytt

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Bane
- Havn

3. Grønnstruktur
- Grønnstruktur

4. Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF)
- LNF

5. Forsvaret
- Forsvaret
- Forlegning/leir

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende stransone
- Drikkevann

SAMFERDSELLINJER OG PUNKT pbl. §11-7, 2.ledd nr 2

Nåværende / Framtidig

- Fjernveg
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bru
- Samleveg
- Samleveg tunnel
- Samleveg bru
- Hovednett sykkel
- Gangveg
- Turveg/turdrag
- Kollektivtrase
- Kollektivknutepunkt
- Jernbane
- Jernbane bru
- Sporveg

HENSYNSSONER §11-8

§11-8 a.1) Sikringssone (100)
- Nedslagsfelt drikkevann (110)

§11-8 a.3) Faresone (300)
- Ras- og skredfare (310)

§11-8 c. Sone med angitte særlige hensyn (500)
- Bevaring naturmiljø (560) Viltkorridor
- Bevaring kulturmiljø (570)

§11-8 d. Båndleggingsone (700)
- Båndlegging i påvente av vedtak (700)

BESTEMMELSER §§11-9, 11-10 OG 11-11

Bestemmelseområde
- Sone for parkering og uterom
- Kollektivåre
- Nidelvkorridoren
- Markagrensa
- Havstigning
- Lokalsenter
- Offentlig formål
- Regionalt handelsenter
- Tunga

Bestemmelser illustrert med farger:
- Markagrensa
- Nidelvkorridoren

LINJESYMBOL
- Planavgrensning: kommuneplan og kommunedelplan
- Arealformålgrense

ILLUSTRASJONER
- Kommunalt vern; Evighetskog og Geitfjellet
- Naturvernområder, vern etter Naturvernloven
- LNF-områder; F Friluftsområder i forhold til strandsonen.

X 7038000
X 7035000
X 7032000
X 7029000
X 7026000
X 7023000
X 7020000

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident:
Arkivsak:20/40799

Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 1: Beregning av krav til uterom

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 1: Beregning av krav til uterom.

Hensikt med endringen:
I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 m² bruksareal til boligformål. Bruksareal til boliger kan inkludere både areal til boenheter, overbygd areal utendørs og areal til parkering. En endring av bestemmelsen har til hensikt å presisere hvilke typer bruksareal som skal inkluderes når krav til uterom beregnes.

Arbeidet har ikke til hensikt å endre hva som kan medregnes som uterom, hvilke kvaliteter uterom skal ha eller størrelsen på uteromskravet til boliger. Arbeidet tar ikke stilling til om det skal settes krav til uterom til andre byggeformål enn bolig.

Gjeldende status i plan og lovverk

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA):
Bestemmelsen § 30.2 i kommuneplanens arealdel angir at uterom skal beregnes på grunnlag av antall boenheter eller per 100m² bruksareal boligformål. Bruksareal er definert i Norsk Standard og i byggteknisk forskrift (TEK) med veileder.

I retningslinjen, som ikke er juridisk bindende, til § 30.3 i kommuneplanens arealdel står det at uterom bør utformes i samsvar med Krav til uterom - veileder, som er et vedlegg til KPA.

I uteromsveilederen står det at beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger fratrukket areal til parkeringsplasser. *Dette er i strid med TEK*, hvor det står at parkeringsarealet skal inngå.

Uteromsveilederen angir også at areal som brukes til uterom, som eksempelvis balkonger, skal trekkes i fra beregningsgrunnlaget. *Dette er også i strid med TEK.*

Uteromsveilederen angir også at følgende arealer ikke kan regnes som uterom:
Innglassede balkonger og terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 meter.

Denne setningen kan oppleves uklar når det gjelder innglassede balkonger, men skal leses som at innglassede balkonger ikke regnes som uterom, uansett dybde. Terrasser og balkonger regnes som uterom når de er dypere enn 1,3 meter.

Det står også i uteromsveilederen at annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn. I TEK anbefales det at reguleringsplanene angir hvorvidt bruksareal under terreng skal medregnes. Dersom det ikke er angitt i reguleringsplanen, skal alt bruksarealet under terreng regnes med.

Avslutningsvis står det i uteromsveilederen at bruksareal *skal beregnes etter reglene i TEK*.

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk
Som det framgår av gjennomgangen av reglene og retningslinjene kommunen har til reguleringsplaner og byggetiltak, blir det uklart hvorvidt bruksareal skal beregnes i tråd med TEK uten unntak, eller om bruksareal til balkonger og parkering skal trekkes i fra. Dette kan føre til at det blir ulik praksis i reguleringsplaner, og også ulik praksis i reguleringsplanen og byggesaken for samme prosjekt.

Kommunen kan vedta at bruksareal skal beregnes med unntak fra beregningsmetoden i byggteknisk forskrift, men da må dette stå i bestemmelsen til arealdelen, og ikke i en retningslinje eller en veileder som ikke er et juridisk bindende dokument.

I praksis har ofte størrelsen av uteromskravet blitt beregnet etter maks tillatt utnyttelse på tomta over bakken. Det at kjellerareal ikke er blitt inkludert i beregningsgrunnlaget for uterom i plansaker, uten at det er presisert i reguleringsbestemmelsene til planen, kan gi utfordringer i byggesakene.

Innspill til planarbeidet

Trøndelag fylkeskommune og Næringsforeningen i Trøndelag kom med innspill til forslaget ved oppstart av planarbeidet.

Det kom tre innspill til høringsforslaget. Disse innspillene er oppsummert og kommentert etter beskrivelsen av høringsforslaget lenger ned i planbeskrivelsen.

Bakgrunn

Beregne per boenhet eller bruksareal:
Det er valgfritt for søkere om de vil beregne uteromskravet per boenhet eller fra bruksareal. Det må velges en metode, det går ikke an å kombinere. Valg av metode gir ulikt resultat. I reguleringsplaner er ofte antall boenheter uavklart eller kan endres underveis fram til realisering. Da er det praktisk å beregne kravet fra bruksareal. Det betyr også at store boenheter senere kan deles opp, uten at det er nødvendig å etablere mer uteareal. Det er fleksibelt og langsiktig. Oppdeling av flere boenheter vil imidlertid også gi flere folk, som i praksis trenger mer uteareal.

Hva sier teknisk forskrift om uteoppholdsareal?
§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kapittel 5 Grad av utnytting
§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. (...)

Forskriften sier at MUA (uteoppholdsareal) angis per enhet, for eksempel boligenhet. Oslo kommune bruker begrepet MUA, men de beregner fra mengde bruksareal. Trondheim kommune har ikke brukt betegnelsen MUA i krav til uteoppholdsareal til boliger.

Beregning av utnyttelse

Beregning av utnyttelsen på tomta er ikke det samme som beregning av krav til uterom. Utnyttelse angis enten som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebygd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomta til bebyggelse og bakkeparkering.
Når utnyttelsen er angitt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), er alle etasjearealene inkludert, og bebyggelsens maksimale volum på tomta er angitt. Ved beregning av bruksareal skal også bakkeparkering inkluderes, og det er presise regler for hvordan balkonger og takutstikk beregnes. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplanen, skal bebyggelse under bakken regnes med i utnyttelsen. Bare bruksareal er derfor heller ikke en fullgod angivelse av romligheten på tomta, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomta til gode uterom.

Beregningsmetode som verktøy

Dess mer bruksareal som skal inkluderes i beregningsgrunnlaget, jo større blir uteromskravet. Beregningsmetoden kan brukes som belønning, - ved å unnta en type bebyggelse fra beregningsgrunnlaget blir denne mer lønnsom å opparbeide. Dersom kjellerbebyggelse ikke gir uteromskrav, blir det mer lønnsomt å legge bebyggelse som ikke trenger dagslys under bakken, i tillegg til at kjellere ofte heller ikke påvirker makskravet til utnyttelse. Dette gir mindre massiv bebyggelse over bakken -til fordel for naboer, beboere og omgivelser.

Beskrivelse av høringsforslaget og innkomne merknader:

I planbeskrivelsen til høringsforslaget var fire ulike prinsipper for beregning vurdert, og eksempler fra andre kommuner ble gjennomgått.

Høringsforslaget for bestemmelsen var:

"Ved beregning av krav til uterom skal alt bruksareal til boligformål medregnes, unntatt bruksareal til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom."

Dette betydde å flytte retningslinjene i uteromsveilederen til bestemmelsene til arealdelen.

Begrunnelsen for høringsforslaget var blant annet at dette beregningsgrunnlaget ofte ligger til grunn i gjeldende reguleringsplaner, og slik ville gi mest likebehandling for framtidige planer sammenlignet med tidligere planer, og mest lik behandling mellom reguleringsplaner og byggesaker. Med *parkering* mentes at arealer til bil- og sykkelparkering med manøvreringsareal i kjeller skulle unntas fra beregningsgrunnlaget. Slike arealer i sokkel skulle ikke unntas. Alternativet innebar at bodarealer, verksteder, tekniske rom og lignende i kjeller skulle regnes med i beregningsgrunnlaget for uterom. Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes regnes ikke som uterom, og bruksarealet skulle derfor med i beregningsgrunnlaget.

Merknader til høringsforslaget

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
Trøndelag fylkeskommune datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
Statsforvalteren i Trøndelag datert 28.6.2021	Statsforvalteren mener det er et godt grep å tydeliggjøre grunnlaget for beregning, samt harmonisere med TEK. Statsforvalteren presiserer at TEK definerer begrepene uteoppholdsareal og uteareal. Reelt sett handler «uteromskrav» om krav til minimum størrelse på uteoppholdsareal. Formuleringen av ny bestemmelse kan bli mer presis ved at begrepet uteoppholdsareal tas inn på en egnet måte. Statsforvalteren påpeker at uteromsveilederen samtidig må revideres. Statsforvalteren mener det er en fornuftig presisering at innglassede balkonger som ikke oppfyller kvalitetskrav for luftkvalitet og støy, skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det vil gi høyere krav til areal for uteoppholdsareal for støy- og støvutsatt bebyggelse. Statsforvalteren mener at endringen knyttet til parkering i kjeller er fornuftig. At BRA til parkering under bakken skal trekkes fra vil gi et lavere krav til uteoppholdsareal, men samtidig heve den opplevde kvaliteten av nærmiljøet og bedre trafikksikkerheten.	Hensikten med endret bestemmelse er å være i samsvar med med TEK. Bestemmelsen foreslås derfor endret til å omtale uteoppholdsareal i stedet for uterom, i samsvar med statsforvalterens innspill. Slik unngår vi også forvirring mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3). Uteromsveilederen revideres ikke som del av dette arbeidet, men vil revideres som del av ny KPA.
Frost eiendom AS datert 5.7.2021	Frost eiendom mener at det har vært normal praksis å beregne uterom ut i fra BRA til boligformål over bakken i reguleringssaker. I enkelte planer har dette blitt fulgt opp med egne bestemmelser som stadfester dette. Frost eiendom mener at Trondheim kommune har nokså strenge uteromskrav når det gjelder areal, og at med forslaget til beregning blir arealkravet ofte svært utfordrende. Summen av uteromskrav og andre sektorkrav gir ofte ikke den beste	Det stemmer at dette har blitt lagt til grunn i noen reguleringsplaner, i strid med uteromsveilederen og KPA, noe som har gitt utfordringer i byggesak når dette ikke var hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Hensikten med arbeidet er å sikre at uterom beregnes likt mellom planer og likt i plan- og byggesak. Kvalitetskravene til uterom er omtalt i TEK, KPA og i uteromsveilederen til KPA. Dette forslaget handler bare om

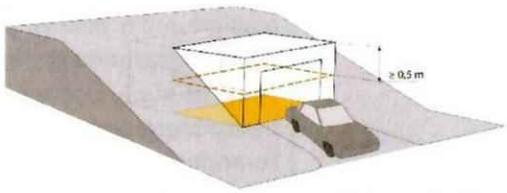
	bebyggelsesstrukturen eller bokvaliteten. Frost eiendom mener at en heller bør vektlegge kvalitetskravene til uteareale ne, enn selve arealkravet. Frost eiendom mener at også boder etablert under bakken bør trekkes fra beregningsgrunnlaget for uterom. De peker på at når bodareal inkluderes i beregningsgrunnlaget, kan bodene bli komprimert til et minimum. Frost etterspør en vurdering av øvrig areal til boligformål i kjellere. Tekniske rom og areal til varmesentraler er store. Det kan bli mer lønnsomt å legge disse på tak enn i kjeller, dersom de uansett inngår i beregningsgrunnlaget for uterom. Fellesarealer som er ment å heve kvaliteten for beboere som felles vaskeri, sykkelvaskerom, verksted etc., kan bli utelatt fra prosjekter dersom det utløser ekstra krav om uterom. Ved regulering har man ikke alltid god nok oversikt over BRA til kjeller. Derfor er det mer forutsigbart slik bransjen jobber i dag, å kun bruke boligareal over bakken. Andre bestemmelser er mer egnet til å gi incentiv om å legge bil- og sykkelparkering under bakken, enn beregningsgrunnlaget for uterom. Bergen kommune har f.eks. bestemmelser knyttet til bolig og boligkvalitet, og arkitektur og byform. De har også et mye mer nyansert system med 5 ulike soner med tilhørende arealkrav. Frost skriver at en ny bestemmelse ikke må ha tilbakevirkende kraft.	beregningsgrunnlag, og ikke om arealkrav eller kvalitetskrav. Å trekke boder etablert i kjeller ut fra beregningsgrunnlaget er vurdert, og planbeskrivelsen viser til flere fordeler ved dette alternativet. Boder er en lovpålagt del av boligen, og Kommunaldirektøren vurderer at dette bodarealet bør regnes med i bruksarealet for boligbebyggelsen som gir uteromskrav, slik som trapperom og lignende også inngår. For å ivareta brukbarheten av boligen bør det ikke belønnes å flytte boder langt unna boligen i en kjeller. Kommunedirektøren er enig i at tekniske rom er nødvendige arealer hvor omfanget ofte er uklart i planfasen, og ser fordelen med at disse arealene i størst mulig grad etableres i kjeller og ikke på tak eller over bakken. Dette bidrar til å begrense høyder og ivareta estetikk og antikvariske hensyn. Kommunedirektøren ønsker å oppfordre til etablering av fellesarealer. Fellesarealer i kjellere kan dekke behov og heve brukbarheten i mindre boliger. Fellesarealer på bakkeplan vil imidlertid bidra bedre til gode nabolags- og bokvaliteter. Trondheim kommune har også ulike arealkrav i ulike soner og bygningstyper. Gjennom arbeidet har vi ikke sett noen grunn til at beregningsmetoden skal være ulik i forskjellige deler av kommunen. En ny bestemmelse til KPA vil etter vedtak i Bystyret gjelde for alle saker.

Kommunedirektørens anbefaling:
I høringsperioden har kommunedirektøren vurdert innspill og praksis. Forslaget til bestemmelser er endret på bakgrunn av noen av innspillene.

Begrepet *uterom* er erstattet med begrepet *uteoppholdsareal*, siden dette begrepet er definert i TEK, § 8-3. Uteoppholdsareal. Hensikten med arbeidet har vært å gjøre KPA i samsvar med TEK. Med endringen unngås også uklarhet mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).

Omfang av kjellerareal som kan trekkes fra beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal er endret. Forslaget er nå å unnta alt bruksareal i kjeller, bortsett fra bruksareal tilhørende boenheten. Det innebærer at bil- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, tekniske rom, verksteder, fellesarealer i kjeller kan trekkes fra beregningsgrunnlaget.

Det presiseres at arealer i sokkel ikke kan trekkes fra. Å få mest mulig av parkering helt under bakken gir triveligere fasader og gangarealer, og bedre tilgjengelighet til uteoppholdsarealer fra bakkeplan. Sokkel defineres slik som ved bebygd areal (BYA).



Figur 2-9c fra Grad av utnytting

Lovpålagt bodareal til boligene (§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass) kan ikke trekkes fra beregningsgrunnlaget uansett om det er plassert i kjeller, heller ikke kjellere i småhus. Dette er areal som inngår i boenheten.

Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes, regnes ikke som uterom, og bruksarealet skal derfor inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Ny bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:
"Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes."

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget
Klargjøring av beregningsmetode forenkler planlegging og prosjektering av boliger, og gir mer forutsigbarhet for alle involverte, også beboere.

Vurdering av endring fra høringsforslaget
Nytt forslag er en endring sammenlignet med hva uteromsveilederen anbefaler, og kan føre til reduserte krav til uteoppholdsareal for noen boliganlegg.

Å unnta mer kjellerareal fra beregningsgrunnlaget kan føre til større kjellere, som gir større byggegrop, masseuttak og terrengendringer. Mer betong gir mer klimagassutslipp. Mer bebyggelse under bakken bidrar samtidig til å begrense høyder og å ivareta estetikk og antikvariske hensyn.

Større kjellere på tomta kan medføre at mer uteoppholdsareal etableres over kjellertaket, noe som gir dårlige forhold for trær og fordrøyning av overvann. Gjennom arbeidet med ny KPA skal kommunen vurdere å stille krav til blågrønn-faktor, som kan motvirke dette. Det er et krav i TEK17 § 15-8 at overvann i størst mulig grad skal infiltreres eller håndteres lokalt.

Å unnta bruksareal i kjellere fra beregningsgrunnlaget gjør arealkravet for uteoppholdsareal mer forutsigbart, og samsvarer bedre med den detaljeringsgraden byggeprosjektene har når reguleringsplaner utarbeides.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:
Innføring av bestemmelsen gir noe enklere saksbehandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø, og forhold til byvekstavtalen
Bestemmelsen er et ekstra incitament for å etablere parkeringsarealene i kjeller og å begrense parkering på bakkeplan, både innendørs og utendørs. Dette gir effektiv arealutnyttelse. Bestemmelsen kan medføre større betongkjellere med klimagassutslipp. Beregningsmetoden gjør det noe mer lønnsomt å etablere private utearealer med gode støyforhold og luftkvalitet. Bestemmelsen har ingen betydning for byvekstavtalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende ved vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

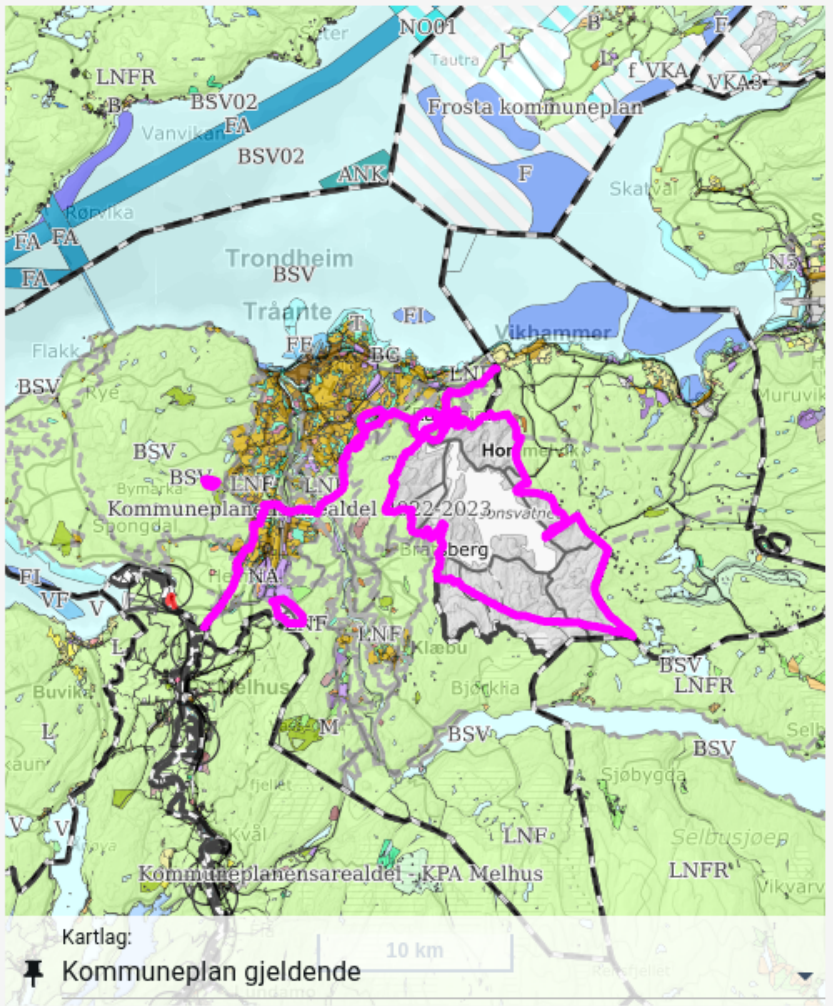
Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og er etter kommunedirektørens vurdering ikke av en slik karakter at den krever ny høring.

Tilbake til søk

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal ArealplanID	5001 K20110091
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelse	Planbestemmelser både kart og tekst
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Lovreferanse	PBL 2008
Vedtaksdato	21.03.2013
Forslagstillertype	Offentlig
Planomriss	Alle



PLANDOKUMENTER(5) PLANBEHANDLINGER(4) RELASJONER(0) DISPENSASJONER(765)

Gjeldende bestemmelser

Dato	Type	Tittel
03.05.2022	Planbestemmelser	Endring i bestemmelsene, del 1 krav til uterom
23.09.2021	Planbestemmelser	Planbeskrivelse del 2: Plassering av bygg
23.09.2021	Planbestemmelser	Planbeskrivelse del 3: Krav til utforming av parkeringsplasser
09.05.2014	Planbestemmelser	Vedtatte planbestemmelser

Andre dokumenter

Dato	Type	Tittel
09.05.2014	Arealplankart	Plankart 1:30 000

PropIntel

Generert 9.11.2026

Kommunale opplysninger

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet

INNHOLD – 3 DOKUMENTER

Bygnings- og eiendomsinformasjon s. 2
Matrikkelen / kommunens byggesaksarkiv

VA og adkomst s. 4
NVDB / Kartverket Matrikkelen

Kommunale avgifter og eiendomsskatt s. 5
PropIntel / Trondheim kommune

Bygnings- og eiendomsinformasjon

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet · Trondheim · gnr. 37/101

EIENDOMMEN

ADRESSE
Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet

KOMMUNE
Trondheim

MATRIKKEL
gnr. 37/101

TOMTEAREAL
2 666,8 m² (beregnet i matrikkelen)

BYGNINGER
3

BYGNING 182107506 – ENHETEN SOM SELGES LIGGER HER

Fritidsbygning (161)

STATUS
–

BYGGEÅR
–

NÆRINGSGRUPPE
Annet som ikke er næring

ETASJER
1

BOENHETER
0

HEIS
Nei

BRA BOLIG
0 m²

BRA ANNET
28 m²

BRA TOTALT
28 m²

BEBYGD AREAL
–

VANNFORSYNING
–

AVLØP
–

ENERGIKILDER
Ikke registrert

OPPVARMING
Ikke registrert

STATUSHISTORIKK I MATRIKKELEN

Matrikkelen har ingen statushistorikk for bygningen.

BYGNING 25968751

Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig (182)

STATUS
–

BYGGEÅR
–

NÆRINGSGRUPPE
Annet som ikke er næring

ETASJER
1

BOENHETER
0

HEIS
Nei

BRA BOLIG
0 m²

BRA ANNET
8 m²

BRA TOTALT
8 m²

BEBYGD AREAL
–

VANNFORSYNING
–

AVLØP
–

ENERGIKILDER
Ikke registrert

OPPVARMING
Ikke registrert

STATUSHISTORIKK I MATRIKKELEN

Matrikkelen har ingen statushistorikk for bygningen.

BYGNING 182107514

Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig (182)

STATUS	BYGGEÅR	NÆRINGSGRUPPE
–	–	Annet som ikke er næring
ETASJER	**BOENHETER**	**HEIS**
1	0	Nei
BRA BOLIG	**BRA ANNET**	**BRA TOTALT**
0 m²	8 m²	8 m²
BEBYGD AREAL	**VANNFORSYNING**	**AVLØP**
–	–	–
ENERGIKILDER	**OPPVARMING**	
Ikke registrert	Ikke registrert	

STATUSHISTORIKK I MATRIKKELEN

Matrikkelen har ingen statushistorikk for bygningen.

ENHETEN SOM SELGES

ADRESSE	BOLIGNR.	TYPE	ETASJE	BRUKSAREAL	ROM	BAD	WC	KJØKKEN
Røstadbakken 231	H0101	Fritidsbolig	Hovedetasje 1	28 m²	–	–	–	Kjøkken

TILLATELSER I BYGGESAKSARKIVET

Trondheim kommunes innsynsportal har ingen byggesaker for eiendommen. Trondheims selvbetjente byggesaksinnsyn dekker saker fra 2003. Eldre saker finnes bare i byarkivet og må bestilles derfra.

VANN, AVLØP OG SKOLE

Matrikkelen har ikke registrert tilknytning til vann og avløp. Hvor stikkledningene går, står ikke i matrikkelen.

BARNESKOLE	UNGDOMSSKOLE	HENTET
Solbakken	Markaplassen	03.11.2026

Kilde: Trondheim kommunes barne- og ungdomsskolekretser (Trondheimskartet), hentet 03.11.2026.

Forbehold: Det er kommunen som avgjør endelig hvilken skole eleven hører til. Skolekretsen over er hentet fra kommunens kartdata og kan endres fra ett skoleår til det neste. Sjekk med kommunen før det oppgis i salgsoppgaven.

Bygningsdata og statushistorikk er fra matrikkelen (Kartverket). Tillatelsene er dokumenttitler i Trondheim kommunes innsynsportal; selve dokumentene kan kreve innlogging. Matrikkelens historikk og arkivet kan avvike: en bruksendring eller et tiltak kan stå i arkivet uten å være ført i matrikkelen. Eldre saker enn arkivet dekker må bestilles fra kommunen.

VA og adkomst

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet, Trondheim — vannforsyning, avløp og vegtilknytning



NVDB leverte ikke vegnett for kartutsnittet da dokumentet ble laget, så vegene er ikke fargelagt etter eierskap. Kartet viser bare grunnkartet.

Vannforsyning

Ikke registrert i matrikkelen

Kartverket Matrikkelen

Avløp

Ikke registrert i matrikkelen

Kartverket Matrikkelen

Adkomst / veg

Ikke funnet i NVDB

Statens vegvesen (NVDB)

OM DETTE DOKUMENTET

Vegnett fra Statens vegvesen (NVDB) og tilknytningskoder fra Kartverkets matrikkel. Kommunens VA-ledningskart (traséer for vann- og avløpsledninger) er ikke åpne data og er ikke med i dette dokumentet.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet, Trondheim kommune — satser for 2026

Adresse	Kommune	Gnr. / Bnr.	Boligform
Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet	**Trondheim**	**37 / 101**	**Fritidsbolig**

KOMMUNALE AVGIFTER 2026

GEBYR OG BEREGNINGSGRUNNLAG		BELØP PR. ÅR
Vann	ikke med: matrikkelen sier ikke om fritidsboligen har offentlig vann	**0 kr**
Avløp	ikke med: matrikkelen sier ikke om fritidsboligen har offentlig avløp	**0 kr**
Renovasjon	renovasjon for fritidseiendom, per eiendom	**2 059 kr**
Branntilsyn	grunngebyr 236 kr + feiing og tilsyn hvert fjerde år	**607 kr**
Sum kommunale avgifter pr. år		**2 666 kr**

EIENDOMSSKATT 2026

0 kr kommunens utskrevne skatt

Kommunens eget utskrevne beløp for 2026, fra Trondheim kommune – skatteliste 2026, hentet 22.9.2026.

Takst	Skattenivå	Skattegrunnlag
344 000 kr	**70 %**	**240 800 kr**
Bunnfradrag	**Grunnlag**	**Promille**
700 000 kr	**0 kr**	**2,65 ‰**

Sum til prospektet — kommunale avgifter og eiendomsskatt pr. år

2 666 kr + 0 kr

2 666 kr

FORUTSETNINGER OG KILDER

- Matrikkelen sier ikke om fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, så vann- og avløpsgebyr er ikke med — er den tilknyttet, kommer de i tillegg, og selgers faktura viser det.
- Trondheim kommune har egen renovasjon for fritidseiendommer: avfallet leveres på kommunens hyttepunkter, og gebyret er det samme for alle fritidseiendommer.
- Feie- og tilsynsgebyr forutsetter feiing og tilsyn hvert fjerde år — intervallet settes ut fra risiko og står bare på eierens faktura, så beløpet kan være mellom 330 og 972 kr.
- Feie- og tilsynsgebyret gjelder når fritidsboligen har fyringsanlegg (pipe eller ildsted).

Estimat basert på Trondheim kommunes gebyrregulativ for 2026, ikke eiendommens faktiske faktura. Matrikkelen sier ikke om fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, så de er ikke med i summen. Selgers siste faktura fra kommunen viser om de faktureres. Eiendomsskatten endres ved ny takst, nytt vedtak eller endret bunnfradrag, og eventuelle restanser eller legalpant framgår ikke her — be kommunen om restanseoversikt før oppgjør.

Priser og vannmåler — vann og avløp, Trondheim kommune (Gebyrsatser 2026) (hentet 20.8.2026) — https://www.trondheim.kommune.no/tema/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/priserogvannmaler/
Prislister 2026 — Trondheim Renholdsverk (TRV) (hentet 20.8.2026) — https://trv.no/produkter-og-tjenester/abonnement-og-priser/prislister/
Feiing og tilsyn — Trondheim, Trøndelag brann- og redningstjeneste (hentet 20.8.2026) — https://tbrt.no/feiing/trondheim/
Kommunale skatter, avgifter og gebyrer for 2026 — Trondheim kommune (kunngjøring av bystyrets vedtak) (hentet 20.8.2026) — https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/kunngjoringer/ovrige-kunngjoringer/kommunale-skatter-avgifter-og-gebyrer-for-2026/

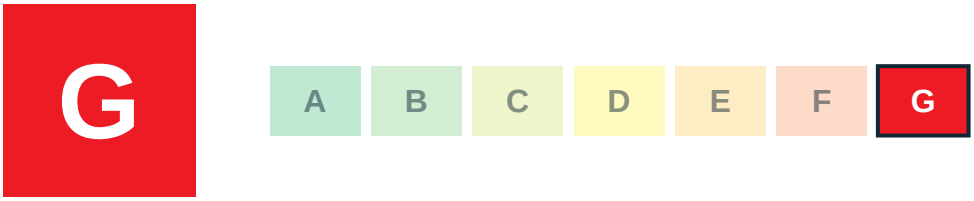
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (forts.)

Premisser for gebyrregulativ 2026 (Bergen kommune, budsjett 2026) — fotnote til sammenlikningen av årsgebyr mellom storbyene (hentet 23.9.2026) — https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V69332095
Trondheim kommune – skatteliste 2026 (hentet 22.9.2026) — https://www.trondheim.kommune.no/contentassets/cc31b6c8471f420d841f7e64a11874ec/2026_eiendomsskatteliste_med_adresse.pdf

Energiattest — sammendrag

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet · Trondheim

ENERGIMERKE



NØKKELTALL

Attestnummer
69c716ce-b564-4246-bad1-9f7f1eabb3b9

Utstedt
9.11.2025

Beregnet levert energi
776 kWh/m² per år

Totalt levert energi
24 056 kWh per år

Energikilde
Ikke registrert i matrikkelen

Oppvarmingskarakter
Oransje

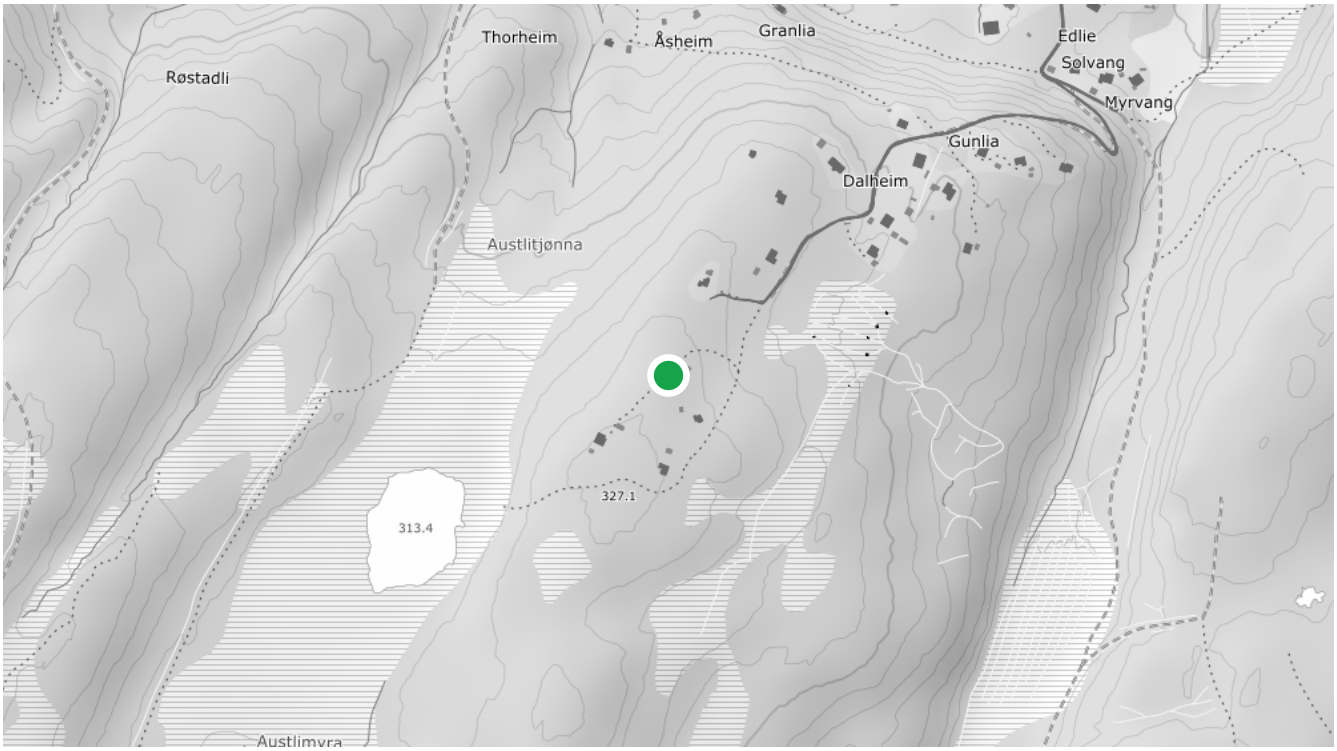
Dette er et sammendrag av opplysninger registrert i Enovas Energiattestregister, sammenstilt av PropIntel. Det er ikke selve energiattesten. Den offisielle attesten kan hentes av boligeier på energimerking.no.

PropIntel

Generert 3.11.2026

Områdeanalyse

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet, Trondheim — flom, skred, kvikkleire, støy og radon



Ikke i kartutsnittet: aktsomhetsområde for kvikkleire, gul støysone, rød støysone, flomsone og skredfaresone. Radon er ikke tegnet i kartet, fordi aktsomhetsområdene er store flater som ville skjult de andre lagene. Se kortet for radon.

Flom

Utenfor kartlagt sone

Utenfor NVEs kartlagte flomsone (200-årsflom).

Skred

Utenfor kartlagt sone

Utenfor NVEs kartlagte skredfaresoner.

Kvikkleire

Utenfor aktsomhetsområde

Utenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Støy

Utenfor sone

Utenfor Statens vegvesens kartlagte støysoner for vegtrafikk. Støy fra tog, T-bane, trikk, fly og industri er ikke med i kartene.

Radon

Usikker aktsomhet

Radonaktsomhet er ikke kartlagt for dette punktet (NGU).

OM VURDERINGEN

Basert på NVEs kartlagte aktsomhets- og faresoner (flom, skred, kvikkleire), Statens vegvesens støysonekart og strategiske støykart for vegtrafikk (NorStøy) og NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon. Viser om eiendommens punkt faller innenfor en kartlagt sone — ikke en fullstendig geoteknisk, akustisk eller radonteknisk vurdering av tomten.

Kulturminner og antikvarisk verdi

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet · Trondheim · gnr. 37/101

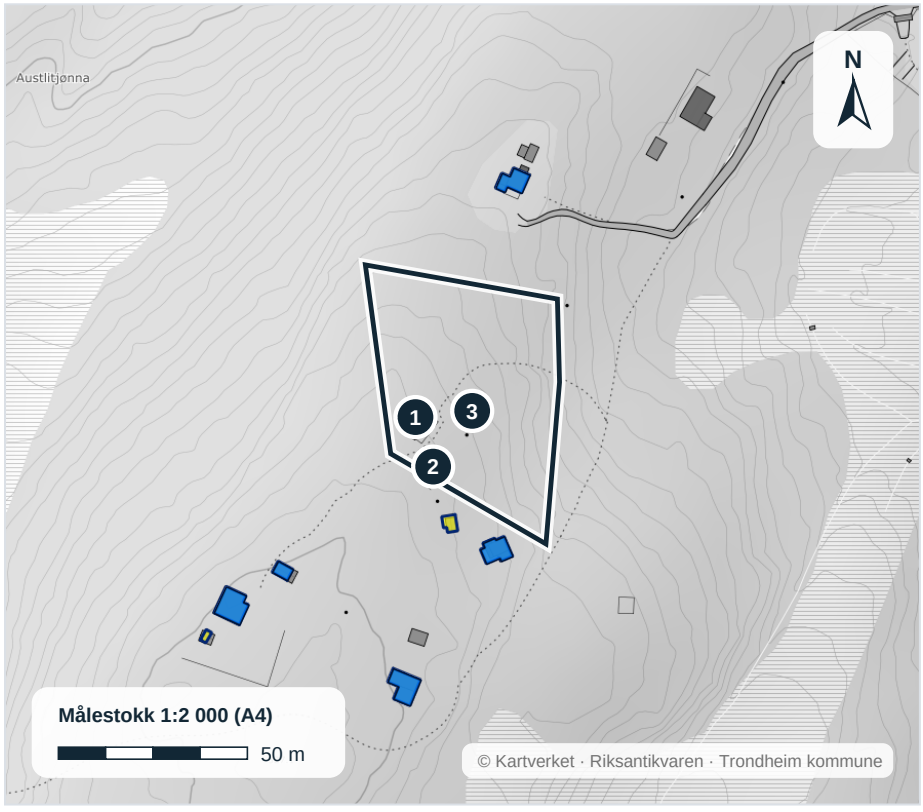
INGEN FUNN

Ingen vernestatus funnet

Ingen fredning, vern, listeføring eller registrering i registrene som ble sjekket.

BYGNINGER	MED VERNESTATUS	OMRÅDET	REGISTRE SOM SVARTE
3	0	Ingen funn	6 av 6

KART



PÅ KARTET

- Eiendommen
- 1 Bygning, nummer i listen

RIKSANTIKVAREN, KULTURMINNER

- Kulturminnelokalitet, grense

TRONDHEIM KOMMUNE, KULTURMINNEKARTET

- C: Antikvarisk verdi

Kulturminner og antikvarisk verdi

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet · Trondheim · gnr. 37/101 (forts.)

BYGNINGENE PÅ EIENDOMMEN

UTEN REGISTRERING

1. Bygning 182107506 · Fritidsbygning
2. Bygning 25968751 · Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
3. Bygning 182107514 · Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

HVA FARGENE BETYR

Fredet	Fredet etter kulturminneloven. Endringer krever tillatelse fra kulturmiljømyndigheten.
Vern i plan	Vern eller bevaringshensyn i reguleringsplan eller kommuneplan (plan- og bygningsloven). Tiltak må følge planens bestemmelser for området.
Listeført	Listeført eller verneverdig i kommunens eller Riksantikvarens register. Ikke et vedtak i seg selv, men kommunen legger vekt på det i byggesaker, og byantikvaren kan uttale seg.
Registrert	Registrert, for eksempel i SEFRAK, men ikke vernet. Er bygningen fra før 1850, skal søknad om riving eller vesentlig endring sendes til kulturmiljømyndigheten før den avgjøres (kulturminneloven § 25).
Ingen funn	Ingen registrering i registrene som ble sjekket. Bygningen kan ha verdi selv om den ikke er registrert.

HVOR DATAENE KOMMER FRA

KILDE	HVA VI HENTER	SVARTE
Riksantikvaren, kulturminner	Fredete, listeførte og vernede kulturminner på eiendommen, og hvem som registrerte dem (Askeladden)	Ja
Riksantikvaren, fredete bygninger	Fredete bygninger og listeførte kirker, per bygningsnummer	Ja
Matrikkelen, SEFRAK	Eldre bygninger i SEFRAK-registeret, de fleste fra før 1900, per bygning	Ja
Trondheim kommune, kulturminnekartet	Byantikvarens antikvariske verdi A, B eller C, per bygningsnummer	Ja
Trondheim kommune, kommuneplanens hensynssoner	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) i kommuneplanens arealdel	Ja
Riksantikvaren, kulturmiljøer	Fredete kulturmiljøer og kulturmiljøer av nasjonal, regional eller lokal interesse	Ja

Sjekket 3.11.2026. Bygninger er matchet på bygningsnummer der registeret har det, og områder på eiendommens teig. Byantikvarens antikvariske vurdering av en bygning står i byggesaken og hentes ved innsyn.

Ulovlighetsoppfølging

Røstadbakken 231, 7057 Jonsvatnet · Trondheim · gnr. 37/101

INGEN FUNNET

Ingen ulovlighetssaker funnet

Trondheim kommunes innsynsportal har ingen sak om ulovlige forhold, pålegg eller tilsyn for eiendommen.

ÅPNE SAKER	UAVKLARTE	AVSLUTTEDE	SISTE AKTIVITET
0	0	0	–

SLIK FÅR DU ET SIKKERT SVAR

1. **Be kommunen om sakene**
   Bestill på Trondheim byarkivs skjema (https://skjema.kf.no/more/wizard/wizard.jsp?wizardid=4556&ouref=5001), vanligvis innen en uke: en liste over ulovlighets- og tilsynssaker på eiendommen, åpne og avsluttede, og kopi av vedtakene.
2. **Eller kjøp kommunens svar**
   Trondheim kommune selger svaret som eget produkt, «Ulovlighetsoppfølging», gjennom meglerportalene.
3. **Bruk selgerens fullmakt**
   Med fullmakt kan dere be om partsinnsyn (forvaltningsloven § 18). Da får dere se det meste av saken, også dokumenter som er unntatt offentlighet; hvem som meldte saken, kan holdes tilbake.
4. **Spør selgeren**
   Sammenlign svarene med egenerklæringen.

HVA FARGEN BETYR

Ingen funnet	Ingen sak om ulovlige forhold i arkivet for eiendommen. Det er ikke det samme som at alt er lovlig: se hva arkivet dekker, og spør selgeren.

HVA VI HAR SJEKKET

Sjekket 03.11.2026 i Trondheim kommunes innsynsportal: arkivet har ingen saker på eiendommen.

Trondheims selvbetjente byggesaksinnsyn dekker saker fra 2003. Eldre saker finnes bare i byarkivet og må bestilles derfra.

Et tomt søk er ikke et nei: en fersk melding, en sak bare i papirarkivet eller dokumenter unntatt offentlighet vises ikke her. Ulovlige forhold kan være en mangel ved salget (avhendingslova § 3-2).

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

PropIntel

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Egil Rasmussen	2026/39957 oppgis ved alle henvendelser	3ABXV4	05.11.2026

Svar - Innsyn i eiendomsdokumentasjon - Røstadbakken 231

Vi finner kun oversendte materiale i våre arkiver for etterspurte adresse.

Med hilsen
Trondheim kommune

Egil Rasmussen
ingeniør II

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

1	37_101_byantikvaren

153912/2026

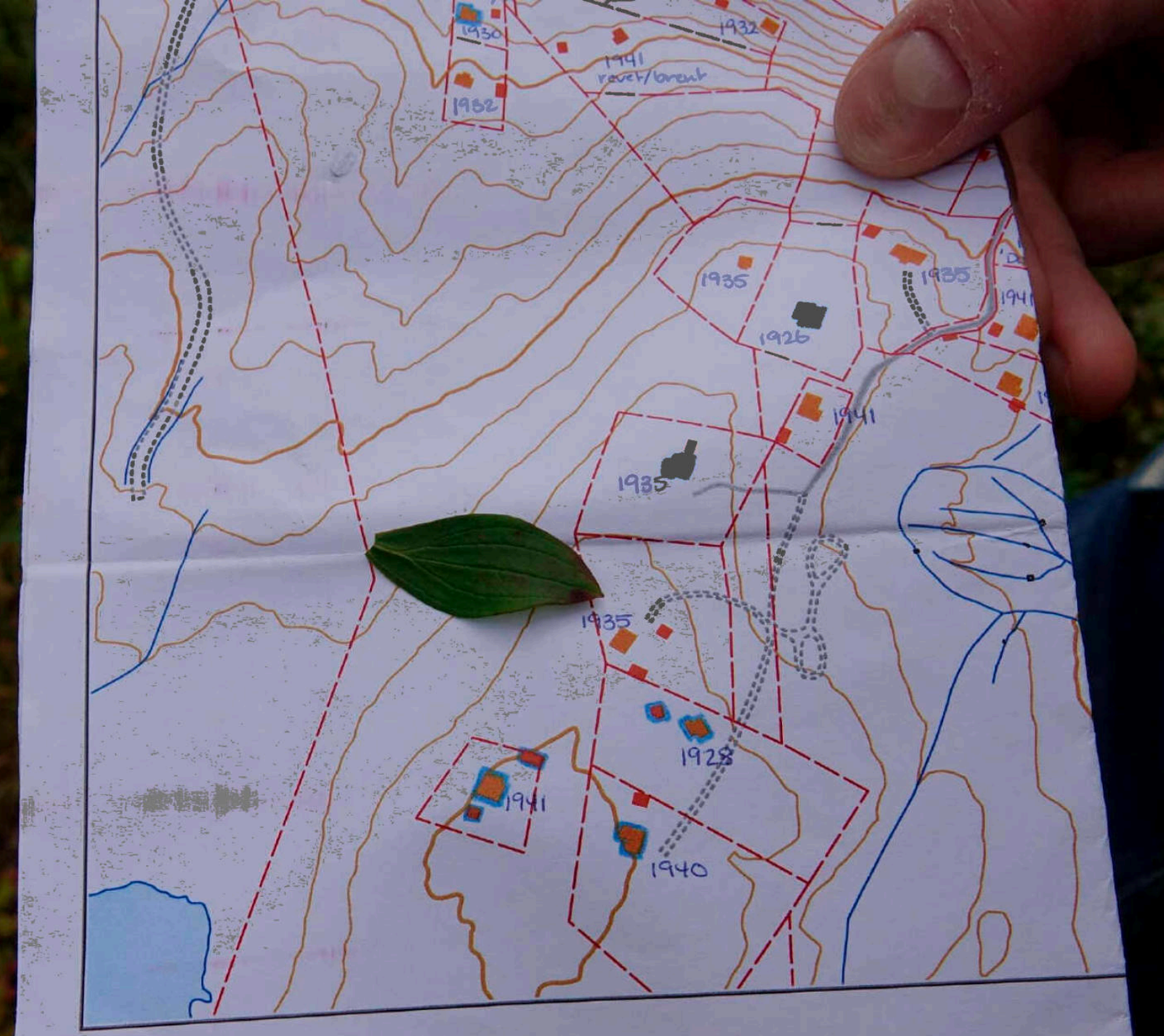
Postadresse:
Trondheim kommune
Trondheim byarkiv, faggruppe Innsyn
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Maskinistgata 1

Telefon:
72 54 82 80

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



RØSTADBAKKEN AUST

https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDy ?Left=575187.8366943187&Bottom=7029202.45793





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

PropIntel

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Egil Rasmussen	2026/39957 oppgis ved alle henvendelser	3ABXV4	05.11.2026

Svar - Innsyn i eiendomsdokumentasjon - Røstadbakken 231

Vi finner kun oversendte materiale i våre arkiver for etterspurte adresse.

Med hilsen
Trondheim kommune

Egil Rasmussen
ingeniør II

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

1	37_101_byantikvaren

153912/2026

Postadresse:
Trondheim kommune
Trondheim byarkiv, faggruppe Innsyn
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Maskinistgata 1

Telefon:
72 54 82 80

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

1930
1932
1941
revet/brent
1932
1935
1926
1935
1941
1935
1928
1941
1940

RØSTADBAKKEN AUST

https://kart5.nois.no/trondheim/Content/printDy ?Left=575187.8366943187&Bottom=7029202.45793



