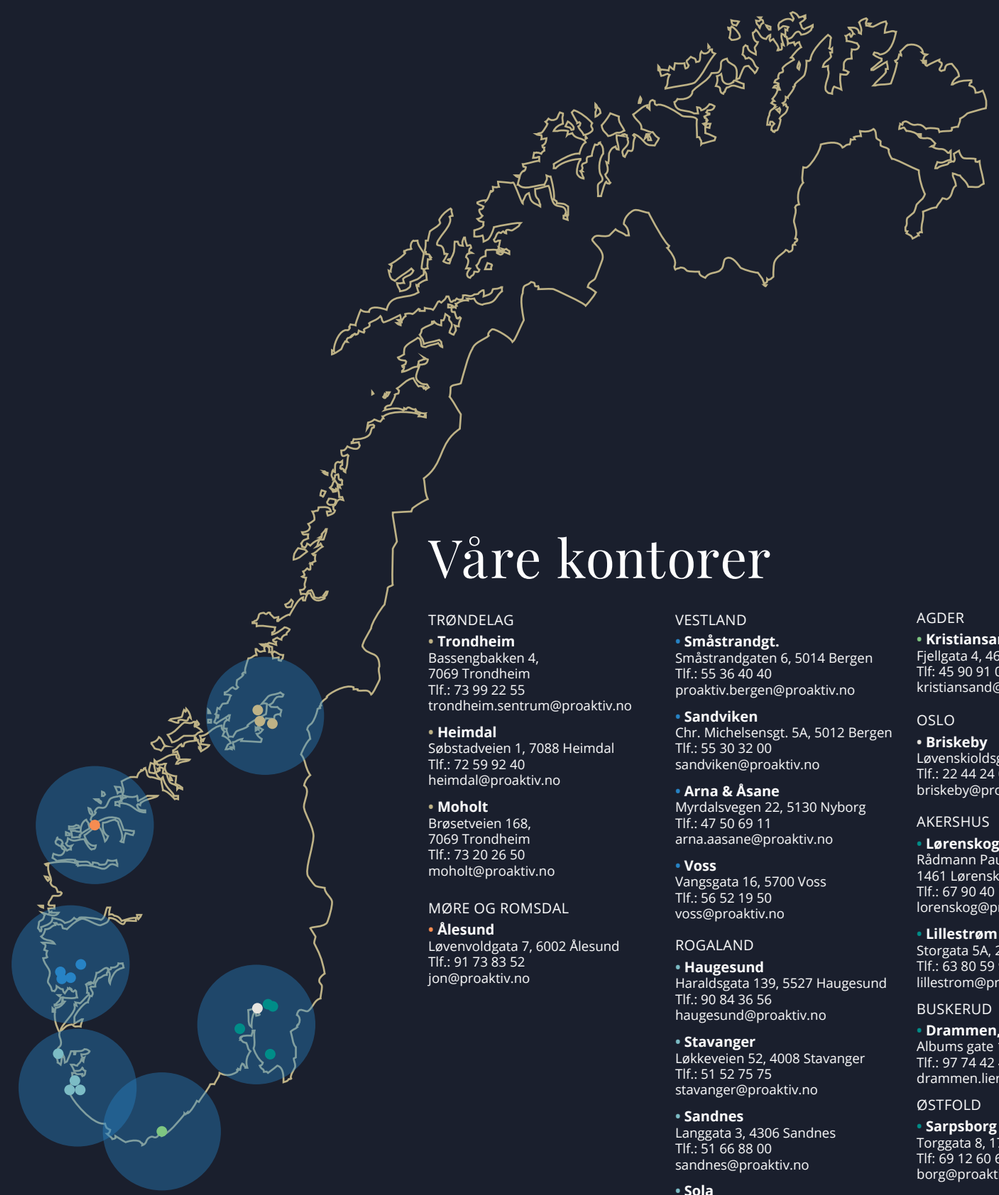
PROAKTIV

# Nydelig oppusset 3-roms i øverste etasje

Med gangavstand til alt du trenger.



FERNANDA NISSENS VEG 17



## Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

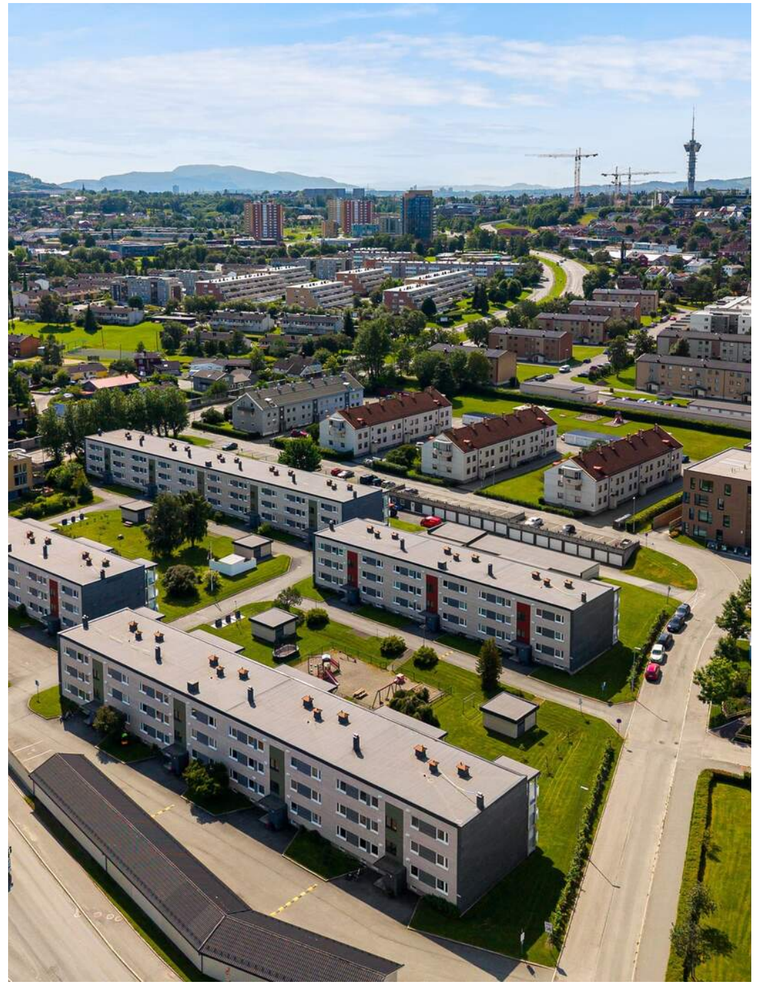
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# FERNANDA NISSENS VEG 17

En nydelig oppusset 3(4)-roms toppleilighet i et veldrevet og populært borettslag. Flytt rett inn og nyt et stilrent bad, separat vaskerom, stor stue og en solrik balkong. 3 boder. Mulighet for garasje/p-plass.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 13, bnr. 51, andelsnr. 35, org.nummer 947854798 i Baldershage Borettslag

**Prisantydning:** 3.890.000,-

**Omkostninger:** 16.715,-

**Andel fellesgjeld:** 999.256,-

**Totalpris:** 4.915.971,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1964

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 109 m²

**BRA-i:** 90 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:**
P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitet. Ta kontakt med forretningsfører for tildeling av p-plass/garasje.
Borettslaget har 10 gjesteplasser.

**Tomt:** 19104.9 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 7.560,-

**Felleskostnader inkl.:**
Kapitalkostnader: kr 2 150,40
Felleskostnader: kr 5 409,60

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Velkommen hjem

6 Vedlegg

194 Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

---

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

---

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

---

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid - uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

---

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende - effektivt - moderne - serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

---

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

---

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

---

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil.

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

---



"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



**Oscar Kirkevollen**
*Eiendomsmegler MNEF*
**Mobil:** 416 02 095
**E-post:** ok@proaktiv.no

**AVDELING:**
Proaktiv Heimdal
**Telefon:** 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

# VELKOMMEN HJEM

På utkikk etter et innflytningsklart hjem? Leiligheten er en totalrenovert 3 (4)-roms leilighet i byggets øverste etasje med en romslig og solvendt balkong hvor solen skinner inn i stuen fra tidlig formiddag til sen kveld.

Leiligheten ble totalrenovert i 2020 og kan by på bl.a.:

- Nytt kjøkken, bad, vaskerom, flislagt entré, nye gulv og nymalte vegger i alle rom. Arbeid utført av fagfolk.
- 3 boder i kjelleretasje.

Følgende arbeider ble utført i 2020 i regi av borettslaget:
- Balansert ventilasjon.
- Rehabilitert fasade, utvidet stue, ny balkong på ca. 14 kvm mm.
- Borettslaget drenerte tre sider av blokkene i 2022.

En klar visjon om hva et "hjem" var. Det tok ikke lang tid etter overtakelsen av Fernanda Nissens veg 17 før arbeidsbuksa var på og malekosten skapte et nytt uttrykk.

Da huseier tok over leiligheten var det mye arbeid som måtte gjøres. Leiligheten holdt en gjennomgående, men velholdt standard fra ca. 80/90-tallet. Med profilerte fronter, strietapet på vegger og et trangt baderom med vinylbelegg og blå baderomsplater på veggene. Toalettrommet, det var separat den gangen.

Det var mye planlegging og arbeid som sto for tur. Samtidig hadde borettslaget bestemt seg for å rehabilitere fasade og med det utvidet stuen, monterte nye 3-lags vinduer og balkongdører og en helt ny balkong på 14 kvm som er perfekt for deg som vil nyte vakre solnedganger i sommervarmen.

Rørleggere, snekkere og elektrikere sto klare og resultatet ble en totalforvandlet leilighet med nytt kjøkken fra IKEA, et flislagt baderom som gir en herlig spafølelse med eksklusive fliser, et eget vaskerom/teknisk rom, et slitesterkt 1-stav laminatgulv på kjøkken/stue og soverom, og gipsplater på alle veggoverflater som sammen skaper en rød tråd der ingen valg har vært tilfeldige. Her får man en moderne og lettstelt leilighet man kan flytte rett inn i uten å tenke på oppussing.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**

# VEDLEGG

Egenerklæringsskjema, Tilstandsrapport, Energiattest, Info fra forretningsfører, Info fra kommunen & budskjema.





**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

| | | |
|---|---|---|
| WI50011000 | Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest | Kilde: Trondheim kommune |

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 51
**Adresse:** Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM
**Referanse:** supertakst

**9298332**

**Merknad**
**Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

**Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

**Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

**Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

**Relevant lovverk**
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak





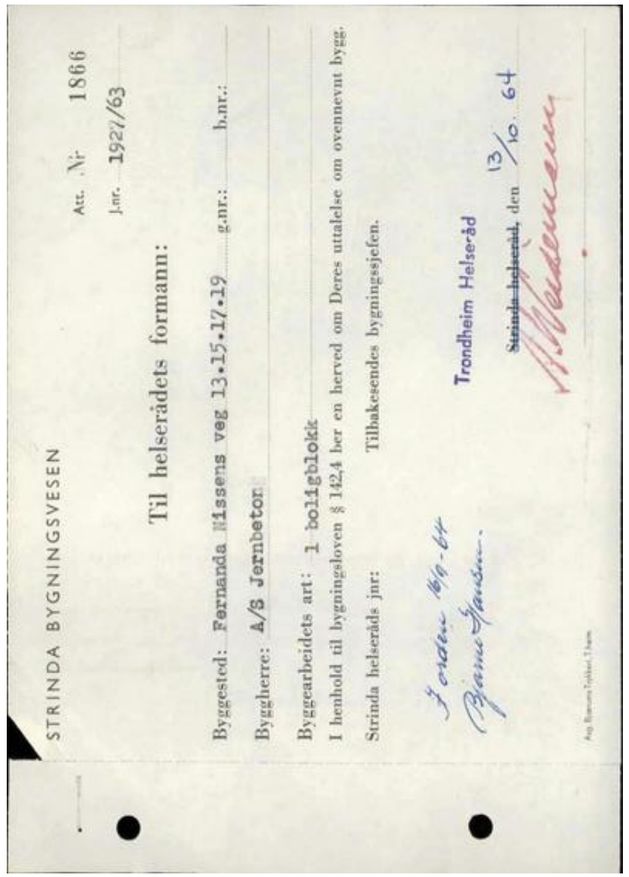
A/S Jernbetong,
Ølav Tryggvasonsgt. 26,
Her.

Vedrörende Fernanda Nissens veg 13-15-17-19.

Jernstige for nödutgang i tilfluktsrom mangler.
Dörer i kjeller som slår mot feierlukene må snues.
Leilighetene er godkjent og tillatt tatt i bruk fra den 19.9.64.
Når disse mangler er utfört må bygningskontrollen varsles så ferdigattest kan tilsendes.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 17.9.64

B. Forsner
Bygningskontrollör



STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 1866

J.nr. 1921/63

Til helserådets formann:

Byggested: Fernanda Nissens veg 13•15•17•19 g.nr.: b.nr.:

Bygherre: A/S Jernbetor

Byggearbeidets art: 1 boligblokk

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

Trondheim Helseråd

Strinda helseråd, den 13/10. 64

Vedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/87665-35

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Monica Aas Farbu | BYGG-20/87665<br>oppgis ved alle henvendelser | | 12.08.2025 |

**Fernanda Nissens veg 13-41, ferdigattest for rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 13/51/0/0 |
| Bygningsnummer: | 300792946, 182183857, 182183865, 182183873, 182183881, |
| Ansvarlig søker: | ASPLAN VIAK AS |
| Tiltakshaver: | BALDERSHAGE BORETTSLAG |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Monica Aas Farbu
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: Fasadetegninger blokk
Fasade og plan bod og garasje
Plan og snitt renovasjon
Plan og snitt renovasjon

Kopimottaker: BALDERSHAGE BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 12.08.2025 |

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 24.07.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder rehabilitering og fasadeendring på 4 blokker, nytt garasjebygg og nye sykkelboder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87665-6 datert 26.02.2020 og endring av tillatelse for ny renovasjonsløsning i vedtak BYGG-20/87665-27 datert 20.11.2020.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningene.









| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 12.08.2025 |

**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.

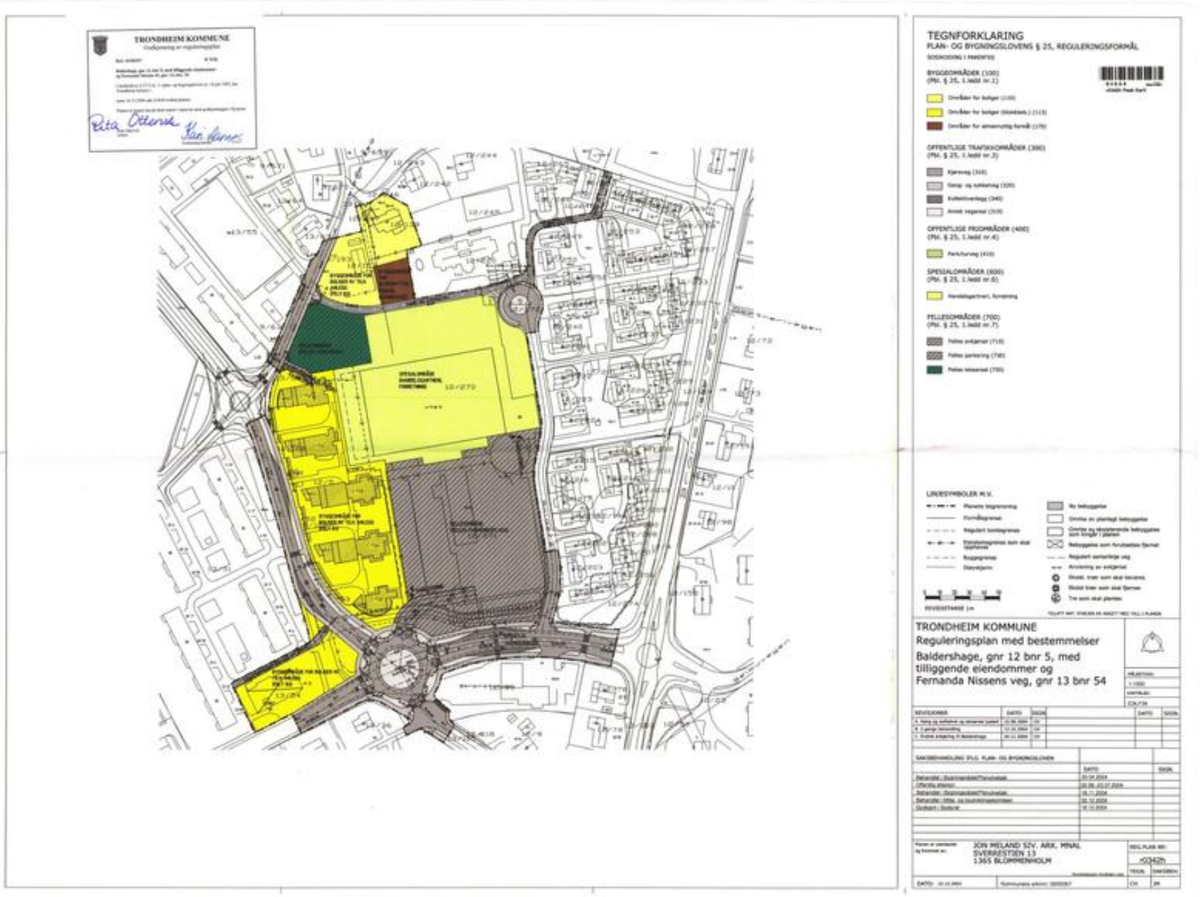
Klagen må undertegnes.

**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.

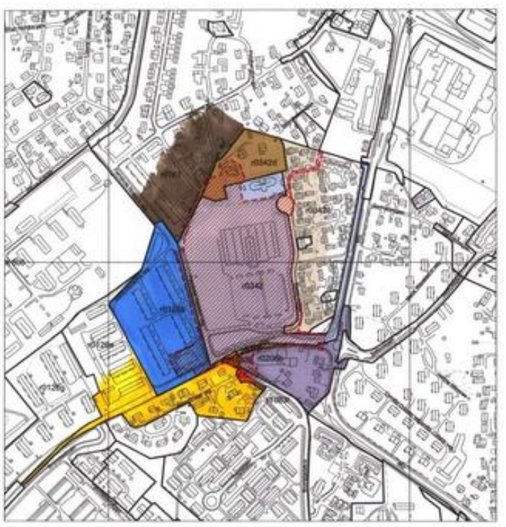
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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.




## GJELDENDE REGULERINGSPLANER M 1: 5000



## TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

| ARKIVNR. | VEDTAK - TEKST | |
|---|---|---|
| r0126a | stf 10.02.1955 | Reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m.fl. Erstatter R-126 |
| r0126b | stf 15.06.1961 | Endring av stadfestet reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m. fl. |
| r0161 | stf 20.05.1963 | Reguleringsplan for Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage |
| r0206 | stf 26.02.1987 | Reguleringsplan for området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen - Innherredsvegen |
| r0206b | dv 09.07.1987 | Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer |
| r0342 | stf 07.03.1991 | Baldershage, gnr. 12/5 på Strindheim |
| r0342c | dv 06.06.1995 | Baldershage. Endret bebyggelsesplan for del av Baldershage. Erstatter R-342 A og R-342 B |
| r0342d | dv 23.11.1995 | Baldershage gnr.12/5 Mindre vesentlig endring og fradeling |
| r1083b | stf 26.02.1970 | Erkevegens innføring i Kong Øysteins vei |
| r1083l | br 09.09.1980 | Regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Bromstad. Mindre vesentlig reguleringsendring |

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Plan- og bygningsenheten**

# R342h

Arkivsak: 03/00357

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BALDERSHAGE, GNR.12, BNR. 5, MED TILLIGGENDE EIENDOMMER OG FERNANDA NISSENS VEG 43, GNR.13, BNR.54**

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 22.12.2003 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 24.11.2004 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 24.11.2004 |
| Dato for bystyrets vedtak | : 16.12.2004 |
| Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak | : 16.12.2004 |

**§ 1**
**AVGRENSNING**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**§ 2**
**FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**
Byggeområder
- område for boliger med tilhørende anlegg (blokkbebyggelse – felt B1 og B2)
- område for boliger med tilhørende anlegg (spredt småhusbebyggelse – felt B3)

Område for allmennyttig formål
- barnehage

Offentlige trafikkområder
- kjørevei
- fortau
- kollektivanlegg (bussholdeplass)
- gang- og sykkelveg
- annet trafikkareal

Spesialområde
- handelsgartneri/forretning

Fellesområder
- felles avkjørsel
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn





**§ 3**
**BYGGEOMRÅDER**

**3.1 Fellesbestemmelser**

3.1.1 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte maksimale gesimshøyder.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen
Ny bebyggelse skal, innenfor det enkelte felt, gis et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbruk både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle leiligheter skal ha oppholdsrom med gode dagslysforhold og utsyn samt nødvendig bodareal.

3.1.4 Takoppbygg
Mindre takoppbygg for heiser/trapper, atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser, lette tak over takterrasser samt tekniske installasjoner tillates innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme å overstige de angitte byggehøyder. Dekket mellom boligbebyggelse og parkeringsanlegg og forretningsareal på felt 1 er å betrakte som tak. Det tillates ikke kjøletårn og ventilasjonsrom på tak.

3.1.5 Parkering
Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Det skal avsettes tilstrekkelig antall plasser for bevegelseshemmede.

Ved trinnvis utbygging skal parkeringsanlegg ferdigstilles i takt med utbygging.

3.1.6 Utearealer
Mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres beplantet buffersone.

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte byggefelt for boliger skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplanen for felt B1 skal også ha med areal for fellesområde – felles lekeareal for barn, og areal mellom spesialområde - gartneri/forretning og felt B1. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder m.m. Planen skal vise at fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede er ivaretatt.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis, og utearealer på terreng og takterrasser skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Ved trinnvis utbygging skal utearealer opparbeides i takt med utbygging.

3.1.7 Støy

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Det henvises for øvrig til støyrapport "Støyvurderinger Balders Terrasse" revidert 12.05.04 utarbeidet av Interconsult.

Der støy overskrider forskriftsgrensene, skal krav til støyskjerming oppfylles ved følgende tiltak:

- støyutsatte fasader skal ha lydisolerende glass og vegger
- gårdsrom mellom bygninger i felt B1 og B2 skal skjermes med beplantet jordvoll eller gjerde eller utvendige boder plassert som vist på plankart
- terrasser og balkonger skal støyskjermes, for eksempel med glassbrystning eller annen brystning slik støyrapporten anbefaler.

3.1.8 Avfallsplan
Godkjent avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

3.1.9 Tilknytning til fjernvarme
Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning, og bebyggelsen skal planlegges for og utformes med slik tilknytning. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved igangsetting.

3.1.10 Nettstasjon
Endelig plassering av nettstasjoner på B1 og B2 skal avklares med nettleverandør.

3.1.11 Anleggsfasen
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om byggetiltak. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før byggearbeider kan igangsettes. Jfr. Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy.

3.1.12
Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.

**3.2 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt B1)**

3.2.1 Arealbruk
Området skal brukes til boligformål – blokkbebyggelse med garasjeanlegg og forretning under. Utearealer mellom bebyggelsen skal være felles oppholdsareal for beboerne på felt B1. Innenfor boligområdet tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme. Støyskjerming av fellesarealer mot Fernanda Nissens vei skal utgjøre en integrert del av bebyggelse og gårdsrom.

3.2.2 Utforming
Området skal anlegges som et lokk med forretning og parkering under og boliger over. Forretningsarealet skal henvende seg mot fellesområde parkeringsplass. Parkeringsanlegget skal ikke være eksponert mot fellesområde parkeringsplass.
For forretningsdelen tillates ikke:
- utendørs lasteramper
- utendørs avfallshåndtering
- utendørs midlertidig lagring og oppbevaring av løse gjenstander.

3.2.3 Tilgjengelighet
50 % av boligene skal utformes for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusområder og fellesterrasser skal være tilrettelagt for alle brukergrupper og tilgjengelige for rullestolbrukere. Det skal tilrettelegges for en åpen gangforbindelse gjennom bebyggelsen mellom gårdsrommene.





3.2.4 Utnyttelse og høyder
Forretningsareal kan utgjøre inntil 2.500 m². Gulv i første etasje bolig skal ligge på maks kote c + 59,3, kan ha inntil fem etasjer over dette og skal avtrappes mot Fernanda Nissens vei ned til maks tre etasjer.

3.2.5 Boligsammensetning
Felt B1 skal ha en variert boligsammensetning, med jevn fordeling av leilighetsstørrelser.

3.2.6 Parkering
Parkering for bolig skal skje i parkeringsanlegg under boligene og på fellesområde - parkeringsplass. Det tillates inntil 2 etasjer parkering. Parkeringsanlegget kan være felles for felt B1 og B2. Parkeringsanlegget på felt B1 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt B2. Parkering for forretning er på fellesområde – parkeringsplass.

3.2.7 Adkomst og varelevering
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Marie Michelets vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet.
Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler; sørøst på felt 1 og med adkomst via fellesområde - parkeringsplass.

**3.3 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B2)**

3.3.1 Bebyggelsesplan
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides og godkjennes detaljert bebyggelsesplan for felt B2, som blant annet skal fastsette bebyggelsens plassering og utnyttelse. Planen skal bla. vise sandlekeplasser.

3.3.2 Arealbruk og høyder
Felt B2 tillates bebygget med blokkbebyggelse. Høyden tillates ikke å overstige eksisterende nabobebyggelse.

3.3.3 Parkering
Parkering for felt B2 skal anordnes i eget parkeringsanlegg under bebyggelsen. Parkeringsanlegget på felt B2 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt 1.

3.3.4 Adkomst
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Fernanda Nissens vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet. Felles avkjørsel skal kunne benyttes av eksisterende boligbebyggelse nord for felt B2.

**3.4 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B3)**

3.4.1 Arealbruk
Felt B3 skal brukes til boligformål - spredt småhusbebyggelse. Det tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

3.4.2 Utnyttelse og høyder

Felt B3 tillates bebygd med spredt småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer + loft og kjeller per boenhet.

3.4.3 Parkering
Parkering for felt B3 anordnes på egen grunn med én biloppstillingsplass og én garasje samt snuplass på egen grunn per boenhet.

**§ 4**
**OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL**

Området skal være uteareal for barnehagen på gnr 12 bnr 220, og tillates kun bebygget med lekeapparater. Området skal være inngjerdet og skal ha port mot gang- og sykkelveien. Barnehagen skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

**§ 5**
**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Arealet skal brukes til kjøreveg, fortau, gang- og sykkelvei, bussholdeplass og annet trafikkareal som vist på plankartet. Fernanda Nissens vei skal beplantes med trerekke langs østsiden mellom kjøreveg og fortau.

Rundkjøringen skal ha et grønt preg og høy standard på utforming og utførelse. Endelig utforming avklares ved innsendelse av søknad om igangsetting.

Endelig plassering og utforming av bussholdeplasser skal avklares ved innsendelse av igangsettingsøknad.
Snuplassen for enden av Baldershage skal opparbeides slik plankartet viser samtidig med opparbeidelse av turvegen.

Gang- og sykkelveg mellom Marie Michelets vei og Baldershage skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates kjøring over gang- og sykkelveien til Baldershage barnehages parkeringsplass.

**§ 6**
**SPESIALOMRÅDE (handelsgartneri, forretning)**

6.1 Arealbruk
Området skal brukes til produksjon og salg av gartneri- og hageprodukter. Eksisterende virksomhet kan opprettholdes.

6.2 Utforming
Hovedadkomst skal være mot sør og fellesområde – parkeringsplass. Bebyggelse utover hovedbygning skal underordnes hovedbygningen og innordnes innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

6.3 Utnyttelse og høyder
Eksisterende bebyggelse tillates utvidet mot vest med et volum som vist på planen.

6.4 Parkering
Parkering skal foregå på fellesområde – parkeringsplass.





6.5 Adkomst og varelevering
Adkomst til forretningene skal skje via fellesområde – parkering. Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler.

**§ 7**
**FELLESOMRÅDER**

7.1 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel på felt B1 og felt B2 skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Felles parkeringsplass
Felles parkeringsplass skal opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal være felles for forretningene og for bebyggelsen innenfor planområdet.
Det tillates varelevering til forretningene over parkeringsplass som vist på plankartet.

Parkeringsplassen skal være godkjent og tilfredsstille krav i henhold til norm og utforming før brukstillatelse gis for forretning på felt B1. Parkeringsplassen skal ha et grønt preg, og mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres buffersoner ved hjelp av beplantning.

7.3 Felles leke areal for barn
Området skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for boligbebyggelsen på felt B1. Arealene skal opparbeides med plasser for lek og opphold og være tilgjengelige for alle brukergrupper. Området skal være fysisk sikret mot felles avkjørsel, og ellers være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 3.1.6, og støyskjermet mot felles avkjørsel i henhold til støyrapport, jf § 3.1.7, før brukstillatelse for boligbebyggelsen på felt B1 kan gis.

**§ 8**
**FORURENSNING**
Oljeforurensede masser i felt 1 skal fjernes og transporteres til godkjent mottaksanlegg for behandling/deponering før igangsettingstillatelse gis. Anvisning av massene fremgår av "Miljøteknisk grunnundersøkelse" av 8.12.03 utarbeidet av Multiconsult, avdeling Noteby.

**§ 9**
**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**
- Tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene.
- Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg med rundkjøring (vist i Peraunetplanen) og Kong Øysteins vei med rundkjøring, fortau og påkopling til eksisterende vegnett skal være opparbeidet som vist i planen før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i B1 og B2.
- Opparbeidelse og tilgjengeliggjøring for alle av gang- og sykkelveger mellom Marie Michelets vei og Strindheim skole skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i felt B1 og B2.

- Baldershage borettslags parkeringsplasser ved Fernanda Nissens veg, skal være erstattet før vegen kan opparbeides som vist i planen.

**§ 10**
**SKILT- OG BELYSNINGSPLAN**

- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert plan for utforming og plassering av utendørs reklameskilter; både frittstående og montert på fasader.
- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge en helhetlig belysningsplan for utforming og plassering av utendørs belysning.

**Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:**
**VEDTAK**

1. Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Baldershage, gnr. 12, bnr.5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, gnr.13, bnr.54.
2. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket JON MELAND SIV. ARK. MNAL, datert 22.12.2003, sist endret 24.11.2004. Bestemmelsene er sist endret 24.11.2004.
3. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §27-2 nr.1.
4. Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.
5. Lekearealet skal planlegges og detaljutformes i samråd med barn.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).





TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R20160038
Arkivsak: 16/34940

**Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering**
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.3.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 31.5.2018

**§ 1 AVGRENSNING**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS og Tobb, datert 14.12.2016, sist endret 5.3.2018.

**§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Renovasjonsanlegg (BRE)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV)
  - Gangveg (SGG)
  - Gang-/sykkelveg (GS)
  - Kollektivholdeplass (SKH)
  - Parkering (SPA)

  Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Hensynssoner
  - Sikringssoner – frisikt

**§ 3 FELLES BESTEMMELSER**
**3.1 Parkering**
Det skal avsettes minst 1 biloppstillingsplass og 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 $m^2$ BRA. Minimum halvparten av sykkelparkeringsplasser skal etableres under tak. Det skal avsettes minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 60 % av bilparkeringsplassene skal etableres i garasjeanlegg. Det skal tilrettelegges for elbil og minimum 10 % av plassene skal ha lademulighet.

**3.2 Uteoppholdsareal**
Samlet uterom skal være minimum 50 $m^2$ per 100 $m^2$ BRA boligformål eller per boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

**3.3 Utomhusplan**
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming

113057/18

av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, bilparkering, sykkelparkering, HC- parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

**3.4 Støy**
Det tillates etablert ny etasje med fasade i gul støysone forutsatt at alle nye boliger har en stille side, samt tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn $L_{den}$ 55 dB.

**3.5 Overvannshåndtering**
Overvann skal håndteres innenfor planområdet, og skal integreres i grønnstrukturen der det er mulig.

**3.6 Støyskjerm**
Støyskjerm skal være maks 2 meter. Støyskjerm skal ha innslag av tre og glass, ha et variert uttrykk og fortrinnsvis suppleres med vegetasjon. Etablering av støyskjerm skal utføres i samråd med Statens vegvesen.

**§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**
**4.1 Grad av utnytting**
Maksimal utnyttelse er BRA = 13. 600 $m^2$. Areal helt eller delvis under terreng og parkeringsareal skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget.

Det skal være minimum 6 boliger per dekar innenfor planområdet

Maks høyde er angitt på plankartet.

Takoppbygg for takterrasser, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder med inntil 1,5 meter på maksimum 10 % av takflaten.

**4.2 Plassering av bebyggelsen**
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates sportsboder, leskur, hageredskapsboder etc. med bruksareal inntil 50 $m^2$ per bygg, plassert utenfor byggegrenser.

Det tillates garasjer innenfor feltene SPA.

**4.3 Renovasjonsanlegg (BRE)**
Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor avsatt formål. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Renovasjonsanlegg skal benyttes som returpunkt og stasjonær avfallsterminal. Nedkastpunkt skal være maksimum 50 m fra inngangsdør til alle boliger.

**4.4 Nettstasjon**
Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere boliger og lekeplass enn 5 m.

**§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
**5.1 Kjøreveg**









Areal merket f_ KV skal være felles for eiendommene gnr. 13, bnr. 23, 24 og 51.

**5.2 Gangveg (o_ SGG)**
Gangveg skal være offentlig.

**5.3 Gang-/sykkelveg (o_ GS)**
Gang-/sykkelveg skal være offentlig.

**5.4 Kollektivholdeplass (o_ SKH)**
Kollektivholdeplass skal være offentlig.

**5.5 Annen veggrunn - teknisk anlegg (o- SVT)**
Annen veggrunn (o _SVT) skal være offentlig snuplass. Balders hage borettslag skal ha atkomst over (o _SVT) til sitt parkeringsanlegg på (SPA).

**5.5 Parkering (SPA)**
Arealet skal være felles for Balders hage borettslag og benyttes til parkering og garasjer.

**§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**
**6.1 Støy**
Med søknad om byggetiltak skal det følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt, både i fasader og for uteareal.

**6.2 Overvann**
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både vann fra tak, overflatevann og drensvann.

**6.3 Teknisk infrastruktur**
Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

**6.4 Geotekniske forhold**
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge geoteknisk prosjektering.

**6.5 Anleggsperioden**
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy/støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

**§7 REKKEFØLGEKRAV**
**7.1 Støy**
Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

**7.2 Skole**
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

**7.3 Etablering av tekniske anlegg**
Nødvendige tekniske anlegg for renovasjonsanlegg, vann- og avløpstiltak og overvannshåndtering, skal være etablert før boligene kan tas i bruk.

**7.4 Veg**
F_KV skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for nye boliger kan gis.

**7.5 Uterom**
Uterom skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

**7.6 Parkering**
Parkering skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

Dato og signatur

Rita Ottervik

113057/18





| Trondheim | PlanOversikt | | | | Målestokk 1:1500 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 51 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Fernanda Nissens veg 17<br>7046 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| | Annen info: | | | | |



## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Veg | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | |







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**:*

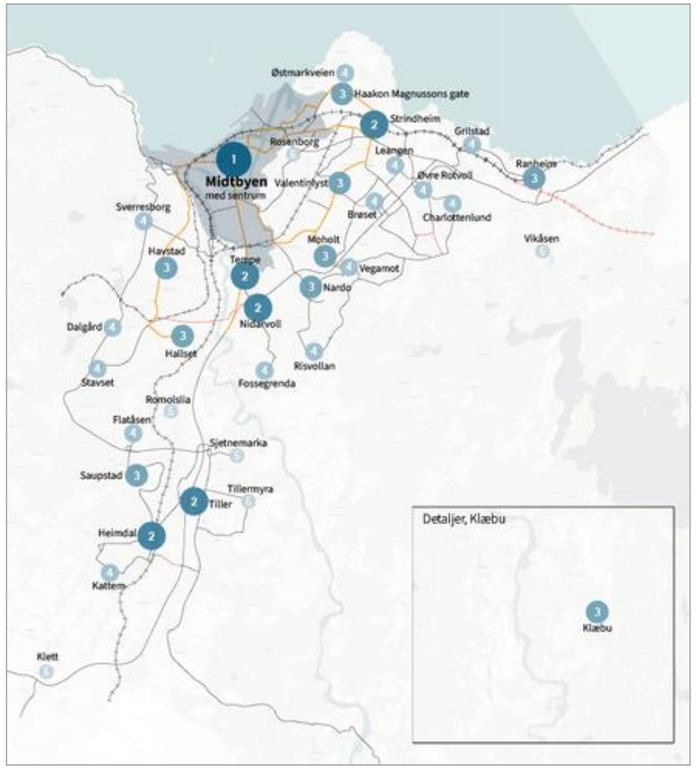
- *sentrumskjerne (byggesone 1)*
- *sentrale byområder (byggesone 2)*
- *øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- *ytre byggeområder (byggesone 4)*

*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<br>- 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.<br>- 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 m² 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 m² 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 m².

**§ 24.2 Tjenesteyting (1160)**
Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

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

*Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:*
*Barnehager: 24 m² godt egnet uteoppholdsareal per barn.*
*Skole: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.*
*Helse- og velferdssenter: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.*





**§ 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








# Planstatus

Trondheim

**MATRIKKELENHET**

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | 13 | 51 | 0 | 0 | Fernanda Nissens veg 13, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 15, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 19, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 21, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 23, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 25, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 27, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 29, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 31, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 33, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 35, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 37, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 39, 7046 TRONDHEIM |
| | | | | | Fernanda Nissens veg 41, 7046 TRONDHEIM |

**KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN**

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 19103.65m$^2$ |

**GJELDENDE REGULERING**

| Ligger eiendommen i et regulert område? | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|
| PLANID Plannavn (vedtaksdato) | | |
| Ja | Felles avkjørsel | 1.68m$^2$ |
| 5001 r0342h Baldershage, 12/5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, 13/54. (16.12.2004) | | |
| | Boligbebyggelse | 66.29m$^2$ |
| 5001 r20100042 Fernanda Nissens veg 43 (27.8.2015) | Energianlegg | 62.64m$^2$ |
| 5001 r20100042 Fernanda Nissens veg 43 (27.8.2015) | Veg | 4.65m$^2$ |
| 5001 r20100042 Fernanda Nissens veg 43 (27.8.2015) | Annen veggrunn - tekniske anlegg | 10.1m$^2$ |
| 5001 r20160038 Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | Boligbebyggelse | 63.77m$^2$ |
| 5001 r20160038 Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | | 15005.26m$^2$ |



19.06.2026 13:10:37

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5001 r20160038 | Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | Frisikt | 122.23m$^2$ |
| 5001 r20160038 | Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | Kjøreveg | 21.04m$^2$ |
| 5001 r20160038 | Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | Parkering | 1777.42m$^2$ |
| 5001 r20160038 | Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) | Renovasjonsanlegg | 101.26m$^2$ |
| 5001 r20210021 | Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024) | Annen veggrunn - grøntareal | 40.24m$^2$ |
| 5001 r20210021 | Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024) | Fortau | 280.32m$^2$ |
| 5001 r20210021 | Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024) | Kjøreveg | 482.34m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| r0161 | Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963) |
| r0206b | Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer (9.7.1987) |
| r0342 | Baldershage, gnr 12 bnr 5 på Strindheim (7.3.1991) |
| r0342c | Baldershage B3 og B4 (6.6.1995) |
| r0342f | Baldershage. (26.1.2000) |
| r0342h | Baldershage, 12/5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, 13/54. (16.12.2004) |
| r0455 | Persaunet. (26.8.2004) |
| r0126a | Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955) |
| r0126b | Bromstad - Tyholtmo m. fl. (15.6.1961) |
| r0206 | Området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen - Innherredsvegen (26.2.1987) |
| r0342d | Baldershage, gnr 12 bnr 5 (23.11.1995) |
| r20100042 | Fernanda Nissens veg 43 (27.8.2015) |
| r20160038 | Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) |
| r20210021 | Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024) |

## 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 r20240028 | Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25 |



## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210021

Arkivsak: 2023/15179

**Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg, detaljregulering**
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 07.03.2024
Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 18.03.2024

*Vedtaket er lagt inn nederst i dokumentet*

**§1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Rambøll, datert datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024

**§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en høystandard hovedrute, «Bromstadruta», for gående og syklende på en ca. 3 km lang strekning fra Persaunet til Angelltrøa. Strekningen er delt opp i tre reguleringsplaner, hvor denne planen er delstrekning 1 og gjelder Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg.

Området reguleres til:

**Bebyggelse og anlegg**

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/kontor

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg
- Fortau
-Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no





- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering

**Hensynssoner**

- Sikringssoner frisikt

**Bestemmelsesområde**

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

**§3 FELLESBESTEMMELSER**

**§3.1 Offentlig formål**

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

Felt merket med "f_" i plankartet skal være felles.

**§3.2 Teknisk plan**

Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

**§3.3 Beplantning**

Stedlig vegetasjon skal ivaretas under utbygging i henhold til Trondheim kommunes veiledere og normtegninger.

Beplantning som må fjernes på grunn av utbygging av veganlegget skal erstattes innenfor areal egnet til beplantning.

Der det skal etableres og ivaretas trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag under o_SS eller o_SF.

**§ 3.4 Kvalitet**

Hovedsykkelruten skal ha en helhetlig utforming og det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og bymessig utforming av traseen.

**§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

§4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

**§4.1.1 Boligbebyggelse (B1-4)**

Innenfor området B4 tillates det oppført støyskjerm.

**§4.1.2 Næringsbebyggelse**

Innenfor BN tillates det bygg for næring med parkeringsareal.

**§4.1.3 Renovasjonsanlegg**

Innenfor o_BRE tillates det offentlig renovasjonsanlegg.

Innenfor f_BRE1 tillates det renovasjonsanlegg for boligfelt B2.

f_BRE2 omfatter areal til renovasjonsanlegg i tilknytning til Sameiet Balders Terrasse 3.

Renovasjonsanleggene skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

**§4.1.4 Forretning/kontor**

Innenfor BKB tillates forretning og bensinstasjon med tilhørende anlegg.

§4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**§4.2.1 Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)**

f_SKV1 er atkomstveg for 13/51 og 13/54. f_SKV2 er felles adkomstveg for eiendommene 12/270, 12/271,12/294, 12/301 og 12/5.

**§4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)**

Områdene merket o_SVG skal benyttes til offentlige formål som gatetrær, beplantning, grøfter, støttemurer, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, leskur, benker, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet. Herunder drenering og overvannshåndtering.

**§4.2.3 Kollektivholdeplass (o_SKH)**

o_SKH skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier. Innenfor formålet kan det oppføres leskur på begge sider av veganlegget.

**§4.2.6 Parkering (f_SPA)**

f_SPA skal være felles parkeringsplass for eiendommene 12/270, 12/271,12/294/, 12/301 og 12/5.





**§5 HENSYNSSONER**

§5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebane sitt plan.

**§6 BESTEMMELSESOMRÅDER**

§6.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#AR)

Områdene tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Når offentlig samferdselsanlegg er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, støttemurer, reetablering av støyskjermer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

**§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

**§7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær og annen vegetasjon som skal ivaretas er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser i sikringssonen.

**§7.2 Forurenset grunn**

Før anleggsstart, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

**§7.3 VA-plan**

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før anleggsstart.

**§7.4 Fremmede arter**

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

**§7.5 Avfallsanlegg**

Før anleggsstart må nytt avfallsanlegg for Balders Terrasse 3 etableres og godkjennes av Trondheim kommune innenfor felt f_BRE2.

**§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer**

Sidearealer som blir berørt skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg og etter teknisk plan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

***Bystyrevedtak 07.03.2024***

*Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024, i bestemmelser sist endret 21.12.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen som ble sist endret 21.12.2023.*

*Bystyret ber kommunedirektøren gjennomføre før- og etterundersøkelser av rundkjøringen Fernanda Nissens veg x Kong Øysteins veg x Bromstadekra dersom foreslått sykkelring blir etablert. Dette for å se på hvordan toveis sykkelring påvirker trafikksikkerhet, effektivitet, og interaksjon mellom syklister og bilister.*

*Bystyret i Trondheim kommune ber om at sykkelvegen i rundkjøringa i Fernanda Nissens veg/Kong Øysteins veg etableres heltrukket rundt hele rundkjøringa, i tråd med anbefalt løsning for slike rundkjøringer på s. 31 i Statens vegvesens formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim. Det er viktig å få utformet trygge kryss og rundkjøringer på hovedsykkelrutene i Trondheim. Bystyret ber derfor skiltmyndighetene om å få benytte muligheten til å bygge og teste en fullverdig versjon av den anbefalte løsninga for rundkjøring med sykkelvei i henhold til veilederen i Trondheim.*

*Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.*







## MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

**Aktuelt produkt:**
**WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag**

**MERKNAD:**

Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

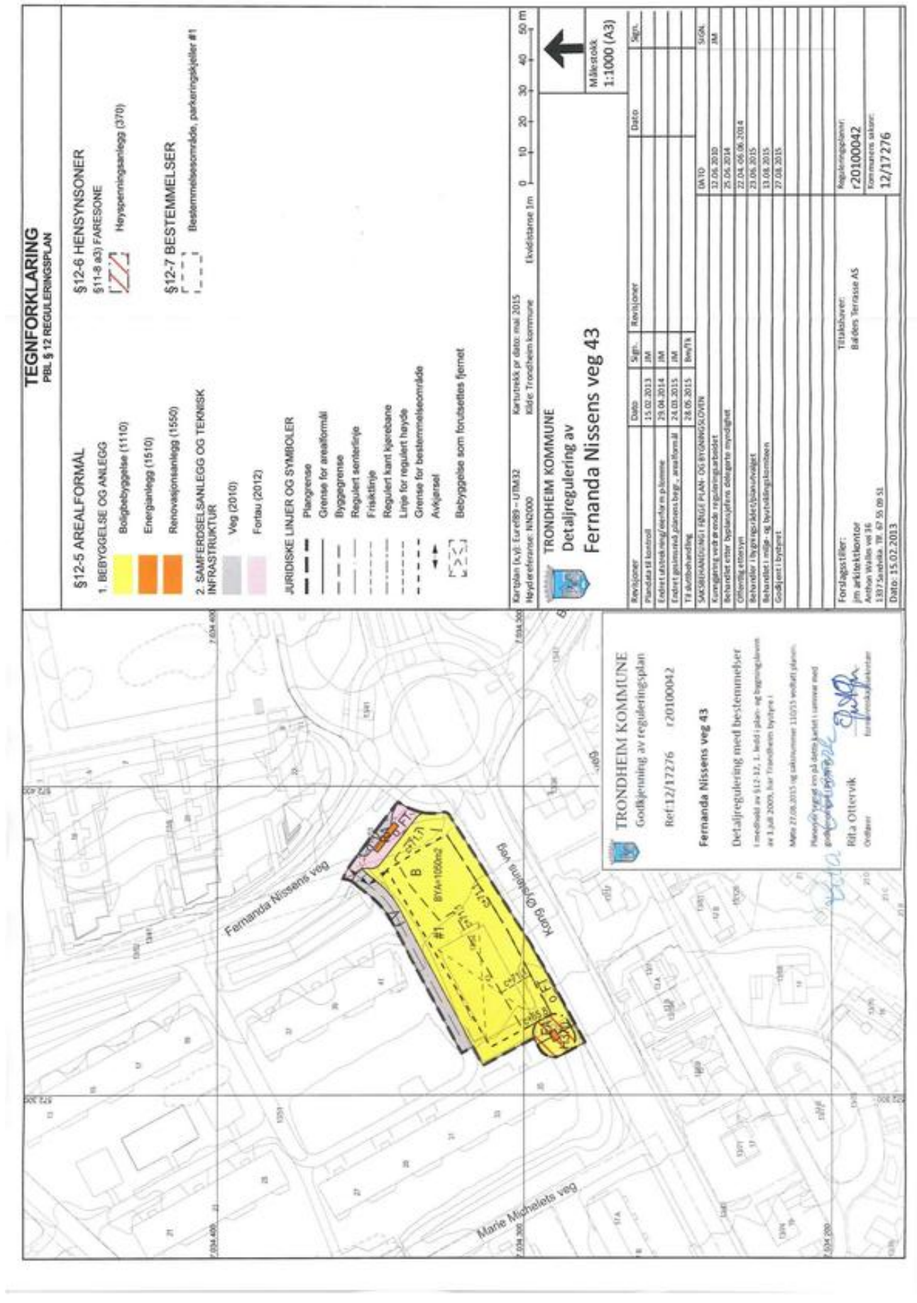
Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad







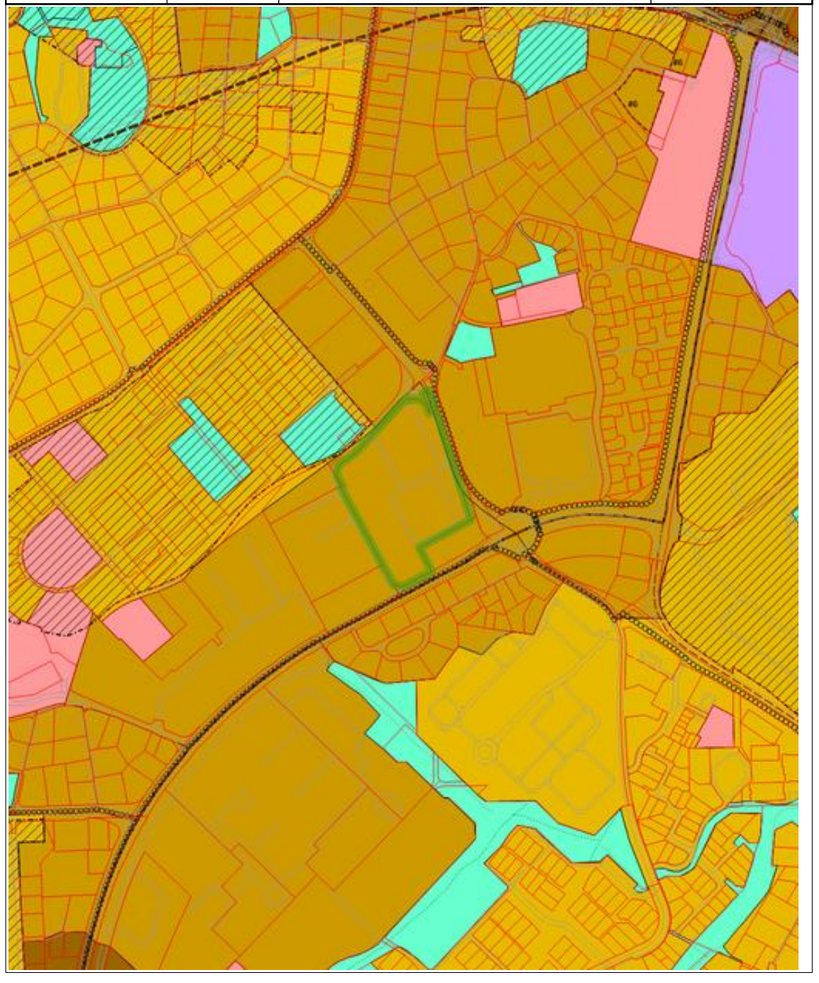



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 51 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Fernanda Nissens veg 17<br>7046 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000







## Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100042
Arkivsak: 12/17276

**Fernanda Nissens veg 43, detaljregulering**

## Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.5.2015
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 27.8.2015

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket jm arkitektkontor, datert 15.2.2013, sist endret 28.5.2015

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Areal for boligbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg – RA
  - Nettstasjon - EA
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Felles veg, f_V
  - Offentlig veg, o _V
  - Offentlig fortau, o_FT
- Hensynssone
  - Høyspenningsanlegg

### § 3 AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boligbebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2 Utnyttelse og høyde
Maksimal utnyttelse er 1050 m² BYA.

Antall boenheter skal være maksimalt 32 og minimum 16. Det kan ikke bygges ut på en måte som hindrer minimum antall boenheter.

Det kan oppføres blokkbebyggelse i inntil fire etasjer. Maks møne- og gesimshøyder er angitt på plankart.

Takoppbygg for takterrasser, heis- og trapperom og tekniske installasjoner tillates å overstige angitte byggehøyder. Takoppbygg skal dimensjoneres, utformes og plasseres slik at de ikke virker forhøyende på bebyggelsen.

3.3 Bebyggelsens plassering på tomten
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrense. Balkonger mot fellesareal i nordvest kan stikke utenfor byggegrense. Det tillates leskur og hageredskapsboder i felles uteareal.









3.4 Bebyggelsens utforming
Fasade mot Kong Øysteins veg skal ha en vertikal inndeling slik at den ikke fremstår som en sammenhengende fasade. Mot vest skal bebyggelsen trappes ned til maks to etasjer ved terrassering eller skråtak.

Bebyggelsen skal i hovedsak ha innganger vendt mot Kong Øysteins veg.

Det kan tillates åpen, utvendig svalgang i begrenset omfang mot Kong Øysteins veg. Svalgangsfasade skal ha en god arkitektonisk utforming.

3.5 Boligsammensetning
Bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning med et -, to -, tre - og fireroms leiligheter.

3.6 Parkering
Det skal avsettes minst 1 biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70m² BRA, hvorav minst 6 % biloppstillingsplasser for forflytningshemmede. Parkering skal hovedsakelig skje i garasjeanlegg under terreng. Det tillates maks 2 bilparkeringsplasser på bakken. Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbiler ved mer enn 30 boenheter.

3.7 Tak over parkeringskjeller, som ligger under uterom, skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som sikrer god beplanting og utrykkingskjøretøyer.

3.8 Uteoppholdsareal
Krav til uterom er minimum 50 m² per 100 m² BRA boligformål, hvorav minst halvparten skal være felles på bakkeplan. Øvrige uteoppholdsareal kan dekkes på terrasser og balkonger med egnede sol - og støyforhold. Felles uteoppholdsareal skal ha universell utforming og være tilrettelagt for alle brukergrupper.

3.9 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan som viser hvordan areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal er oppfylt. Planen skal vise:

- utforming og bruk av alle uterom, private og felles, herunder sandlekeplass
- vegetasjon – eksisterende og planlagt
- eksisterende og planlagt terreng, nivåer og stigningsforhold på ramper
- felles veg, gangveier og parkeringsplasser for bil og sykkel
- forstøtningsmurer, gjerder og støyskjermer
- avfallsstasjon og parkeringslomme for søppelbil
- omlegging av offentlig fortau
- materialbruk og materialkarakter

3.10 Støy
Området skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs er i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012- 2024, vedtatt 21.3.2013 og revidert 24.4.2014.

Det tillates boliger med støynivå $L_{den}$ inntil 70dBA ved fasade, dersom alle boenhetene er gjennomgående og har en stille side. Minst halvparten av rom for varige opphold inklusive minst et soverom skal vende mot stille side.

Areal som regnes inn i krav til uterom skal ha støynivå lavere enn $L_{den}$ 55dB. Alle boenheter skal ha privat uteareal på minimum 6 m² på stille side. Det tillates ikke balkonger mot trafikkert veg. Vinduer i oppholdsrom mot Kong Øysteins veg bør ha utvendig solavskjerming.

Friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at påvirkning av bilavgasser innendørs unngås.

Det tillates ikke etablert frittliggende støyskjerm langs Kong Øysteins veg. Det tillates støyskjerm integrert i bebyggelsen mot trafikkert veg / støyside.

Fasader mot Kong Øysteins veg skal utformes slik at naboer på motsatt side av Kong Øysteins veg, i Nina Griegs veg, ikke får økt støynivå.

Med søknad om byggetiltak skal følge detaljert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.11 Atkomst
Gang- og kjøreatkomst skal plasseres som vist med pil på plankart. Atkomst til boligbebyggelsen skal ha universell utforming.

Ved en sammenhengende fasade langs Kong Øysteins veg skal det etableres en gangpassasje gjennom bebyggelsen.

Det skal være en gangforbindelse fra Kong Øysteins veg forbi eiendommen, sørvest for bebyggelsen.

Parkeringsanlegg under terreng skal ha atkomst fra felles veg, som vist med pil på plankartet. Bilrampe ned til parkeringskjeller skal dimensjoneres med tilfredsstillende stigning og sikt.

**§ 4 FELLES VEG**
Felles veg, f_V, skal være felles for boliger i planområdet og Baldershage borettslag, Fernanda Nissens veg 13-41.

**§ 5 OFFENTLIG VEG**
Offentlig vegareal skal brukes til stopp for tømmebil for avfall.

Fortau skal være offentlig.

**§ 6 RENOVASJONSANLEGG**
Renovasjonsanlegg, inklusiv lomme for tømming, skal plasseres som vist på plankart og være felles for boligbebyggelsen i planen. Anlegget skal ha nedgravde containere for kildesortering.









**§ 7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

7.1 Utomhusplan skal sendes inn sammen med søknad om tiltak. Uteoppholdsareal skal ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan før boliger tas i bruk.

7.2 Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

7.4. Overvannshåndtering skal skje ved fordrøyning eller ny overvannsledning. Det skal redegjøres for overvannsløsning før søknad om tiltak.

7.5 Renovasjonsanlegget skal være godkjent av Trondheim kommune før søknad om igangsettingstillatelse kan gis. Stasjonen skal ferdigstilles før boliger tas i bruk.

7.6 Fortau skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

7.7 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.8 Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

7.9 Eksisterende nettstasjon skal erstattes med ny nettstasjon, som vist på planen. Endelig plassering og utforming skal skje i samråd med Trønder Energi Nett AS. Strømforsyning skal sikres i anleggs- og byggeperioden. Ny nettstasjon må være i drift før eksisterende nettstasjon tas ut av drift.

7.10 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenett.

7.11 Det skal plantes en trerekke langs Kong Øysteins veg i forlengelsen av eksisterende trær.

7.12 Eksisterende bebyggelse som skal rives, skal fotodokumenteres før riving, og digitale bilder skal sendes kommunen.

Dato og signatur

Rita Ottervik

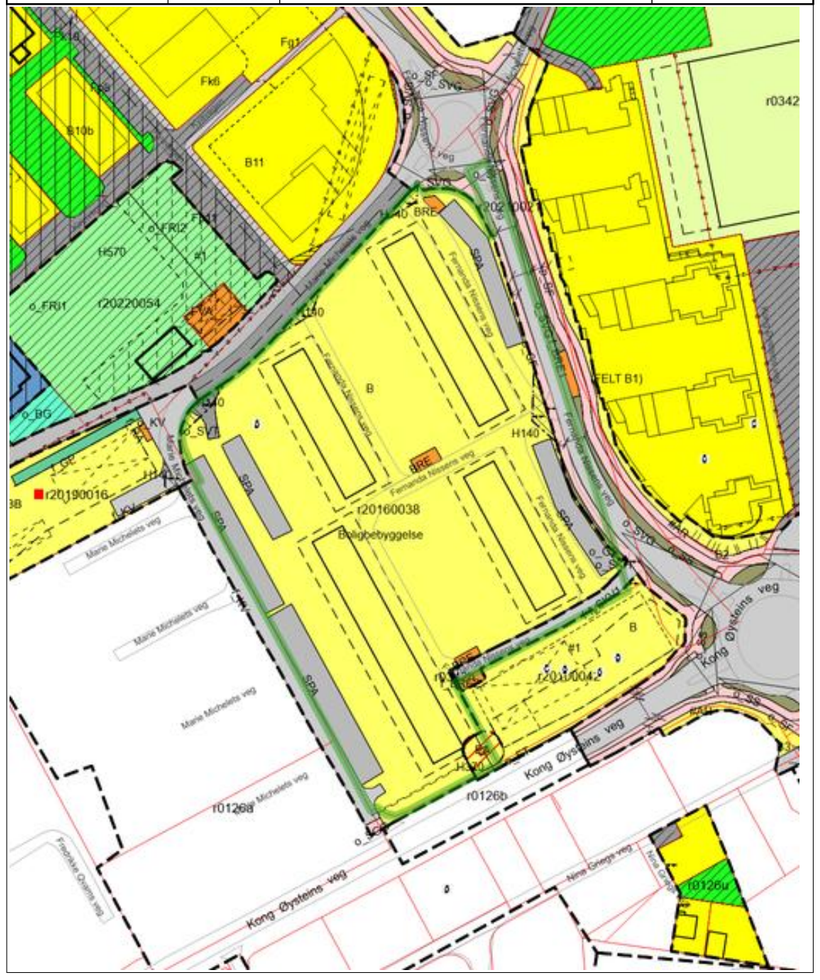
Vedlegg

# Reguleringsplaner

Trondheim

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 51 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Fernanda Nissens veg 17<br>7046 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1500

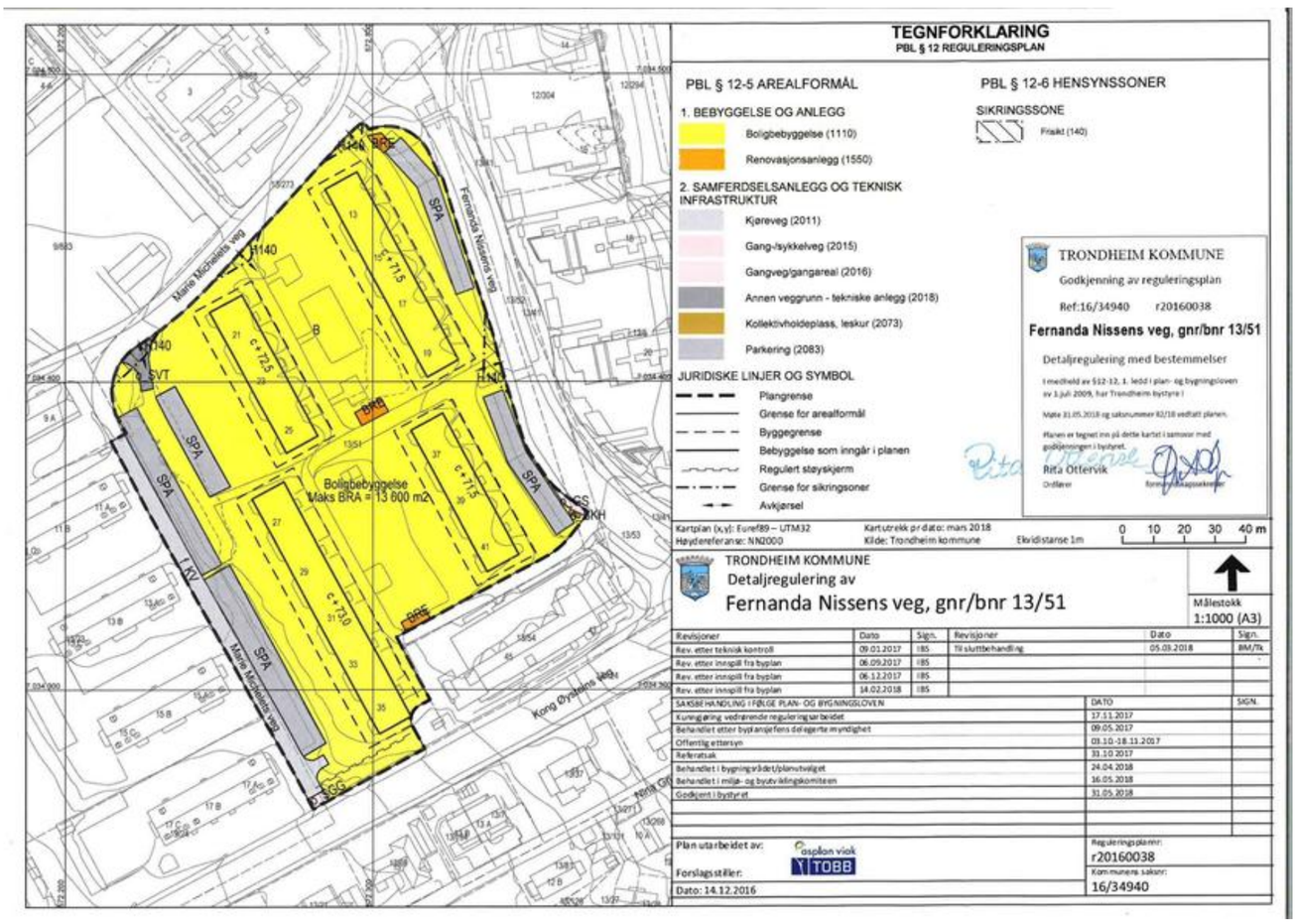





## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | Eiendomsgrense god nøyaktighet |
| Veg | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Midlertidig bygge- og anleggsområde | Plan dispensasjon punkt |
| Avslag dispensasjon | RpFormålGrense | RpAngittHensynGrense |
| RpFareGrense | RpGrense | RpSikringGrense |
| Avkjørsel - både inn og utkjøring | Regulert møneretning | Regulert tomtegrense |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | Byggegrense |
| Planlagt bebyggelse | Bebyggelse som inngår i planen | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| Regulert senterlinje | Frisiktlinje | Regulert parkeringsfelt |
| Regulert støyskjerm | Regulert støttemur | Måle- og avstandslinje |
| RpRegulertHøyde | Midlertidig bygg- og anleggsområde | Bevaring av bygninger og anlegg |
| Frisiktsone ved veg | Bolig | Blokkbebyggelse |
| Forretning | Kjøreveg | Gang-/sykkelveg |
| Handelsgartneri | Felles avkjørsel | Felles gangareal |
| Felles parkeringsplass | Felles lekeareal | Felles grøntareal |
| RpBestemmelseOmråde | Bevaring kulturmiljø | Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) |
| Frisikt | Boligbebyggelse | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
| Energianlegg | Fjernvarmeanlegg | Renovasjonsanlegg |
| Gårdsplass | Veg | Kjøreveg |
| Fortau | Gangveg/gangareal/gågate | Sykkelveg/-felt |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | Annen veggrunn - grøntareal | Parkering |
| Blå/grønnstruktur | Friområde | Restriksjonsområde flyplass |

19.06.2026 13:11:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. 




Trondheim

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **13** | **51** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 21088641 | 0 | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034357 Øst: 572238 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 27.10.2006 | 07.06.2007 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 07.06.2007 | 07.06.2007 | |
| TB-Tatt i bruk | 13.02.2008 | 18.02.2008 | |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 200636325 |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 21105015 | 0 | Ferdigattest | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 305 | 305 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034453 Øst: 572321 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | | Dato | | Registrertdato | | Slettetdato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | | 15.10.2008 | | 22.10.2008 | | | |
| FA-Ferdigattest | | 10.06.2009 | | 18.06.2009 | | | |
| **Etasjenummer** | **Etasjeplan** | **Alt. areal** | **Alt. areal2** | **Boenheter** | **Bruksareal bolig** | **Bruksareal annet** | **Bruksareal totalt** |
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 305 | 305 |
| Referanse | | | | | | | |
| J-Journalnummer: 200828624 | | | | | | | |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 21105023 | 0 | Ferdigattest | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 278 | 278 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034375.19 Øst: 572346.87 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |
| **Energikilder** | **Oppvarming** | | | | |

| Bygningstatushistorikk | | Dato | | Registrertdato | | Slettetdato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | | 16.10.2008 | | 22.10.2008 | | | |
| FA-Ferdigattest | | 10.06.2009 | | 18.06.2009 | | | |
| **Etasjenummer** | **Etasjeplan** | **Alt. areal** | **Alt. areal2** | **Boenheter** | **Bruksareal bolig** | **Bruksareal annet** | **Bruksareal totalt** |
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 278 | 278 |
| Referanse | | | | | | | |
| J-Journalnummer: 200828624 | | | | | | | |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 182183857 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 3021 | 0 | 0 | 3021 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034437 Øst: 572306 System: EPSG:25832 | Nei | 24 | | | |
| **Energikilder** | **Oppvarming** | | | | |

| Bygningstatushistorikk | | Dato | | Registrertdato | | Slettetdato | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|



| RA-Rammetillatelse | | 11.03.1963 | | 05.06.2003 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | | 11.04.1963 | | 05.06.2003 | | | |
| TB-Tatt i bruk | | 11.04.1964 | | 05.06.2003 | | | |
| EB-Endre bygningsdata | | 08.07.2022 | | 08.07.2022 | | | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 13 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 15 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 17 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 19 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 8 | 769 | 0 | 769 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 8 | 769 | 0 | 769 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 8 | 769 | 0 | 769 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 714 | 0 | 714 |



| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 175-76/1963 |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 182183865 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 2263 | 0 | 0 | 2263 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034366 Øst: 572329 System: EPSG:25832 | Nei | 18 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 27.05.1963 | 05.06.2003 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 27.06.1963 | 05.06.2003 | |
| TB-Tatt i bruk | 27.06.1964 | 05.06.2003 | |
| EB-Endre bygningsdata | 08.07.2022 | 08.07.2022 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 37 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 39 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 41 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 538 | 0 | 538 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 176/1963 |



| BYGNING | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 182183873 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 3784 | 0 | 0 | 3784 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034325 Øst: 572287 System: EPSG:25832 | Nei | 30 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 27.05.1963 | 05.06.2003 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 27.06.1963 | 05.06.2003 | |
| TB-Tatt i bruk | 27.06.1964 | 05.06.2003 | |
| EB-Endre bygningsdata | 08.07.2022 | 08.07.2022 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 27 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 29 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 31 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 33 | 13 | 51 | 0 | 0 |



| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 35 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 10 | 964 | 0 | 964 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 10 | 964 | 0 | 964 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 10 | 964 | 0 | 964 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 892 | 0 | 892 |

Referanse

J-Journalnummer: 176/1963

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 182183881 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 2263 | 0 | 0 | 2263 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034404 Øst: 572264 System: EPSG:25832 | Nei | 18 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 27.05.1963 | 05.06.2003 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 27.06.1963 | 05.06.2003 | |
| TB-Tatt i bruk | 27.06.1964 | 05.06.2003 | |
| EB-Endre bygningsdata | 08.07.2022 | 08.07.2022 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 21 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 23 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |



| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0102 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0201 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0202 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0301 | Bolig | 85 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0302 | Bolig | 75 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Fernanda Nissens veg 25 | 13 | 51 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 575 | 0 | 575 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 538 | 0 | 538 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 176/1963 |

| BYGNING | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 300792946 | 0 | Ferdigattest | Annet som ikke er næring | 0 | 236 | 230 | 230 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034381.07 Øst: 572241.6 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|





Vedlegg

| | | | |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 26.02.2020 | 26.02.2020 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 26.02.2020 | 26.02.2020 | |
| TB-Tatt i bruk | 01.01.2021 | 24.01.2025 | |
| FA-Ferdigattest | 12.08.2025 | 12.08.2025 | |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 230 | 230 |

Referanse

J-Journalnummer: 202087665

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Trondheim

# Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **13** | **51** | **0** | **0** | Grunneiendom | F.NISSENSV.13-41 | Ja | 19104,9 | 21965 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.04.1963 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 7034391,34 Øst: 572290,56 System: EPSG:25832 |

FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | 25.11.2019 | 09.12.2019 | 201941404 | Mottaker | 12/83 | 67,5 |
| | | | | | 13/54 | 0 |
| | | | | Avgiver | 13/51 | -67,5 |
| | | | | | 13/24 | 0 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | 25.11.2019 | 09.12.2019 | 201941404 | | 13/51 | 0 |
| | | | | | 13/53 | 0 |
| | | | | Avgiver | 13/54 | -149,8 |
| | | | | Mottaker | 12/83 | 149,7 |
| Omnummerering | 01.01.2018 | 01.01.2018 | | | 13/51 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 17.08.2010 | 11.10.2010 | 2010/12526 | | 13/23 | 0 |
| | | | | Mottaker | 13/273 | 1895,1 |
| | | | | | 9/666 | 0 |
| | | | | | 9/634 | 0 |
| | | | | | 13/52 | 0 |
| | | | | | 9/839 | 0 |
| | | | | | 13/22 | 0 |
| | | | | | 9/865 | 0 |
| | | | | | 13/272 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Avgiver | 13/51 | -1895 |
| Oppmålingsforretning | 17.08.2010 | 11.10.2010 | 2010/12526 | Mottaker | 13/272 | 875,3 |
| | | | | | 9/839 | 0 |
| | | | | | 9/865 | 0 |
| | | | | Avgiver | 13/51 | -875,2 |
| Kart- og delingsforretning | 05.06.1965 | | | Avgiver | 13/51 | -384 |
| | | | | Mottaker | 9/666 | 384 |
| Kart- og delingsforretning | 21.05.1964 | | | Avgiver | 13/51 | -2060 |
| | | | | Mottaker | 13/54 | 2060 |
| Kart- og delingsforretning | 24.04.1963 | | | Avgiver | 13/1 | -24408 |
| | | | | Mottaker | 13/51 | 24408 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 182183857 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Tatt i bruk | 3021 | 0 | 3021 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fernanda Nissens veg | 17 | | | Nord: 7034427<br>Øst: 572310<br>System: EPSG:25832 | | SKOLEKRETS 2211-Strindheim_Rosenborg<br>Postnummerområde 7046-TRONDHEIM<br>Kirkesokn 4-Strindheim<br>Tettsted 6501-Trondheim<br>Stemmekrets 8-Midtbyen<br>Grunnkrets 2111-Strindheim 11 |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | P-Målebrevsprotokoll: 34/184<br>J-Journalnummer: 1023163 | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

## TEIGER



| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 19104,9 | Nord: 7034391,34002988 Øst: 572290,55999774 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

# Eierinformasjon

Trondheim

Navn: Baldershage Borettslag
Adresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass 0129 OSLO
Andel: 1/1

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | 13 | 51 | 0 | 0 |

EIER/KONTAKTINSTANS

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Rolle | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Hjemmelshaver | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Side 1 av 1

19.06.2026 13:10:28 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

26

HFT

| G.nr. 13 | Br.nr. 51 | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Fernanda Nissens veg 13-41. | | den 20.12.1983 | Sak nr. B 2322/83 |

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 21.11.1983 fra Baldershage Borettslag på skifting til nye vinduer med samme sprosseinndeling som før, men utført med Nor-Dan vinduer.
Dessuten anmeldes isolering og bekledning med panel på endegavlene av husene.

Vedtak:

Utskiftingen av vinduer godkjennes som omsøkt.
Det er en betingelse at vinduene får samme inndeling som de bestående.
Isolering og ytterpanel på endegavlene godkjennes i prinsippet, men før byggetillatelse kan gis må det innsendes tegning av en gavl som viser utførelsen med panel. Det gjøres oppmerksom på at tillatelsen i denne omgang gjelder bare utførelse for gavlveggene.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 2322/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Baldershage Borettslag v. form. K. Eide
Fernanda Nissensv. ~~13-41~~ 37
7000 TRONDHEIM

# BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Fernanda Nissens v. 13-41 |
| BYGGHERRE | Baldershage Borettslag |
| BYGGEARBEIDETS ART | Nye vinduer |

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 20.12.1983

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

| | Inspisert den | Bygningskontrollørens underskrift |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

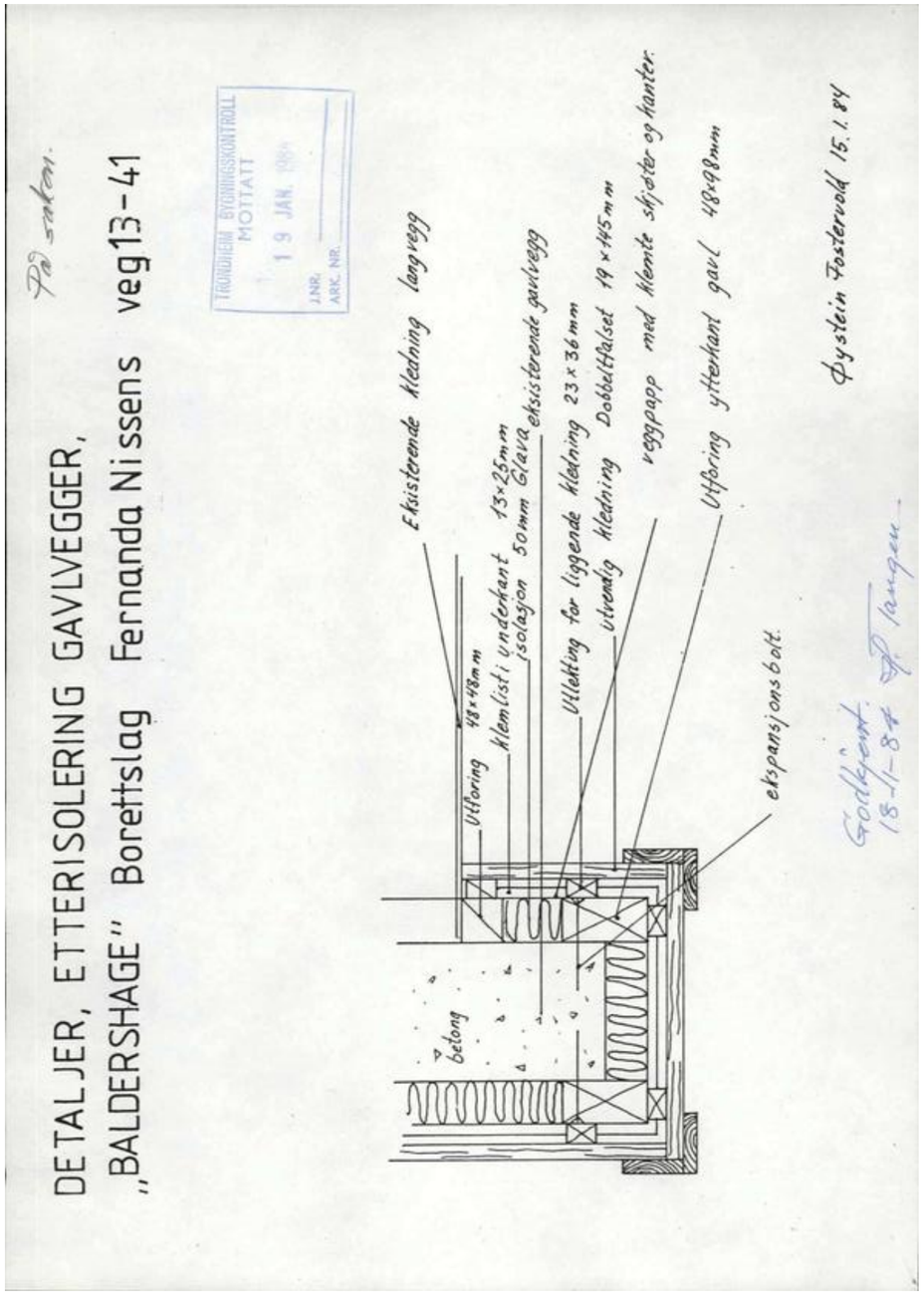
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
den 06.02.84

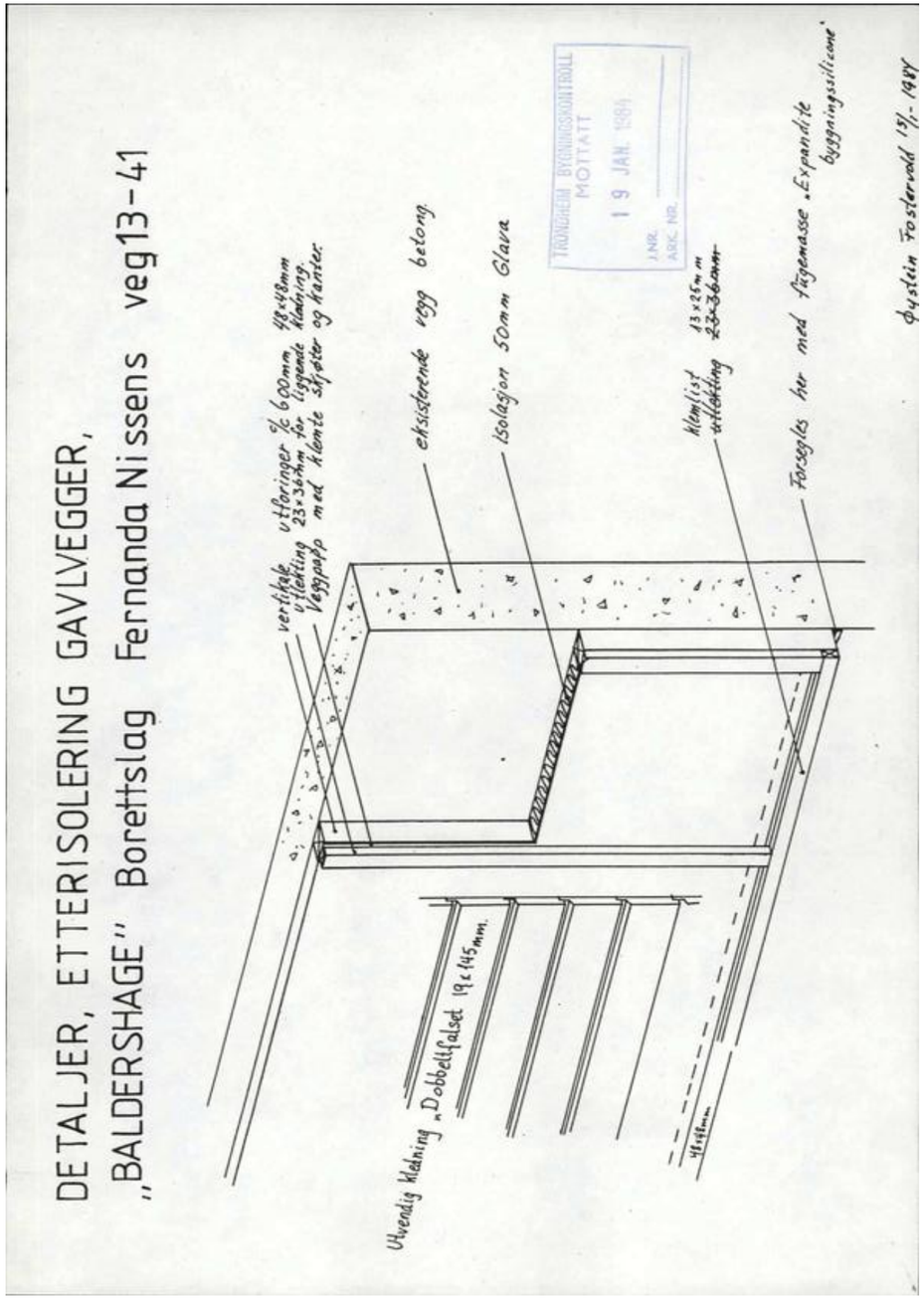
Bygningssjef

Leyllokonen

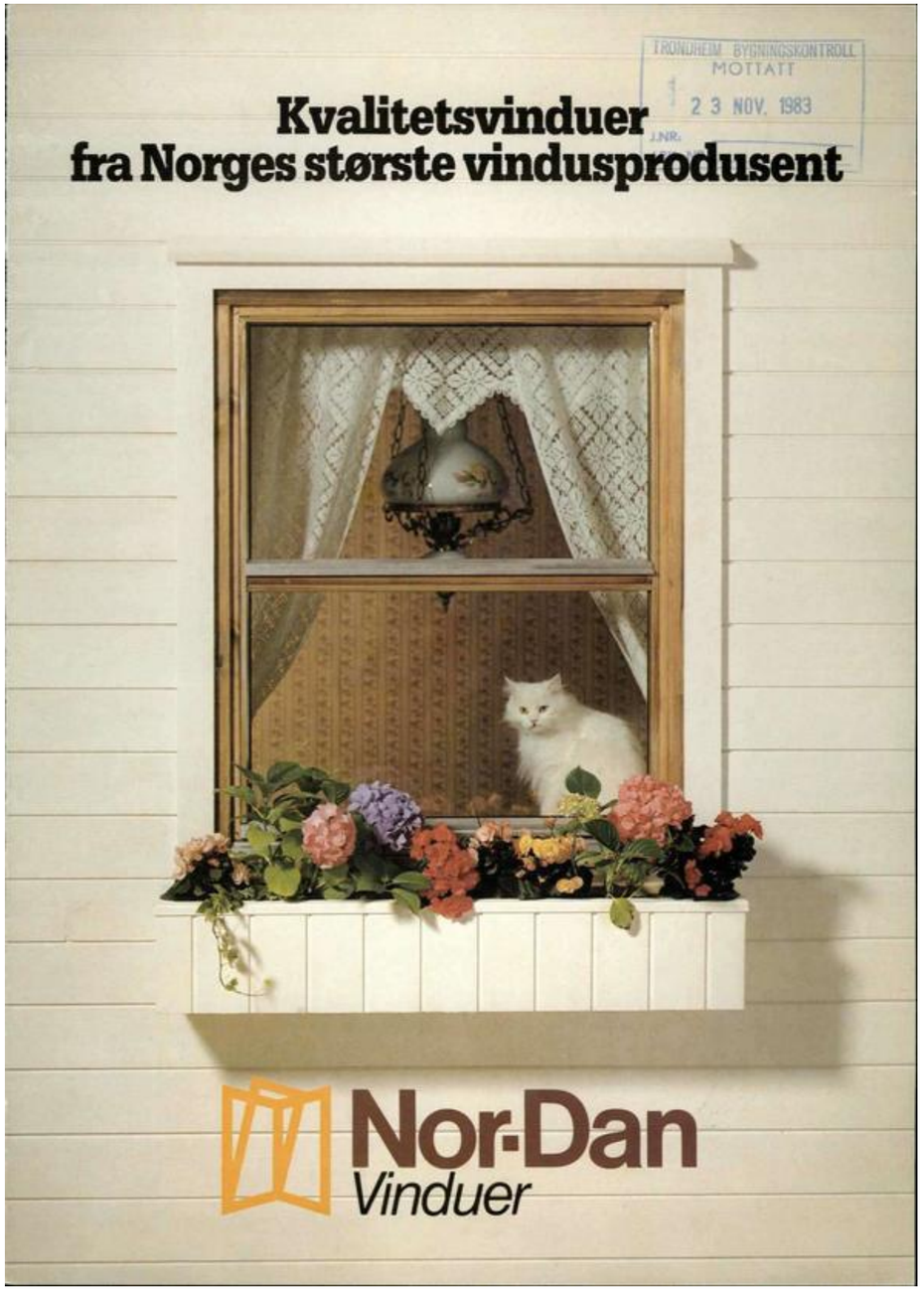







DETALJER, ETTERISOLERING GAVLVEGGER,
„BALDERSHAGE" Borettslag Fernanda Nissens veg 13-41
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 JAN. 1984
J.NR.
ARK. NR.
Gyldstein Forstervold 15/- 1983




TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 NOV. 1983
J.NR.
Kvalitetsvinduer
fra Norges største vindusprodusent
Nor-Dan
Vinduer

# Nor-Dan prinsippet

Et Nor-Dan vindu kan åpnes inn i rommet i to stillinger.

*Luftestilling* får du ved å åpne begge sidehåndtakene. Rammen kommer da inn i rommet (bunnhengslet). En kraftig stålarm holder rammen på plass.

*Vaskestilling* får du ved å åpne det venstre håndtaket og håndtaket nederst. Rammen kan da åpnes inn (sidehengslet).

Fordelene med disse to stillingene er åpenbare. Luftstillingen gir en trekkfri lufting ved at varm luft går ut over toppen av rammen og frisk luft inn på sidene. Stillingen er regulerbar helt ned til «slumrestilling» i et soveværelse en kald vinternatt.

Rammen kommer ikke i konflikt med blomster og gardiner, men beskytter tvert imot disse mot vær og vind. Du kan være trygg for små barn i vindusposten. Stillingen er innbruddssikker – tenk på hva det betyr hvis soveværelset ligger i første etasje! Du kan gå fra huset med Nor-Dan vindu i luftestilling.

Vaskestillingen lar deg pusse vinduene i full sikkerhet innenfra. Full åpning gjør at du kan pusse vinduer ved siden av, under eller over Nor-Dan vinduet. I tilfelle brann har du full høyde for rømningsvei. Andre vindustyper gir bare halv åpning. Det er ingen utstikkende rammer i fasaden under hvis du må rømme i tau, og det er heller ingen ramme utenfor veggen som skjemmer fasaden.

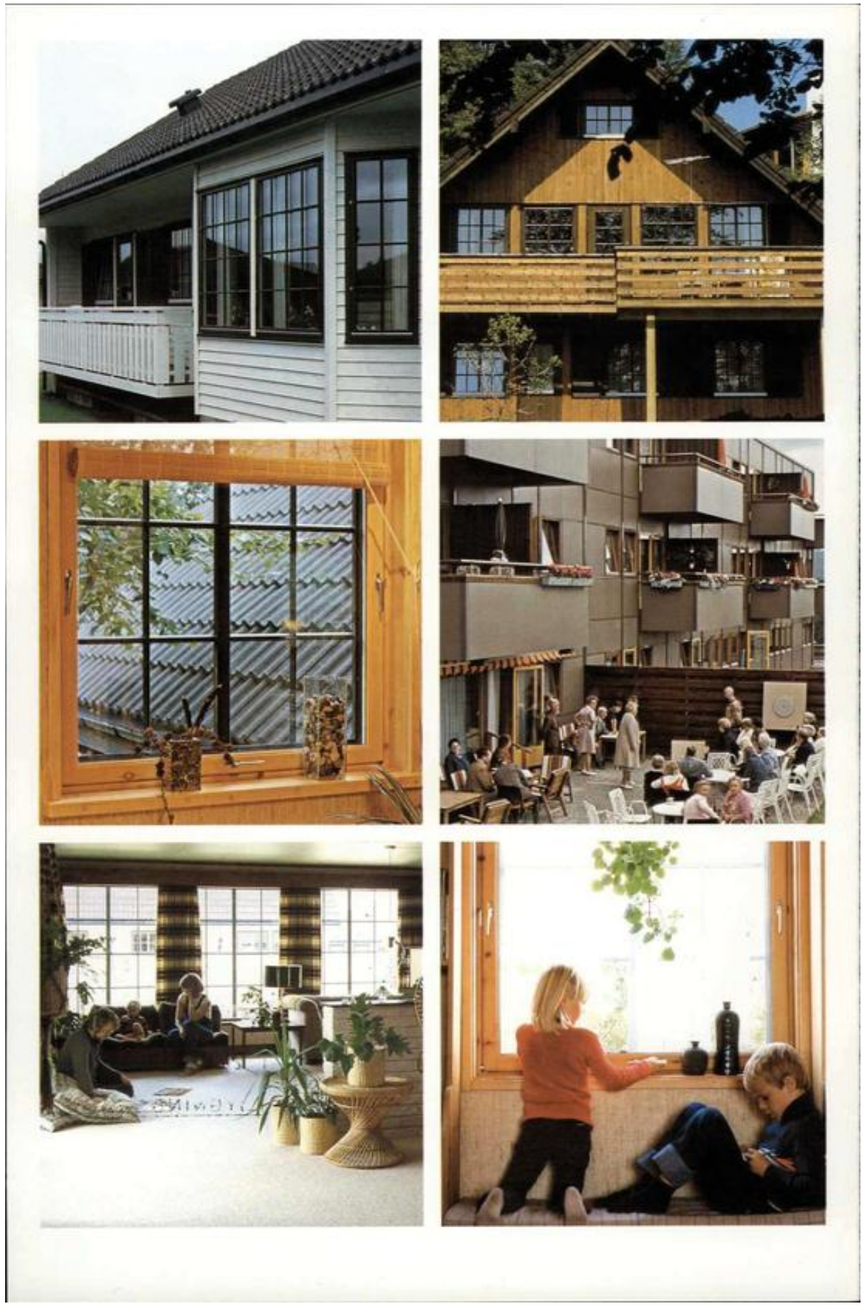
**Luftventil i toppkarm med fluenett. Når ventilen er stengt, er den fullstendig tett.**



**Alle beslag er i korrosjonsikret materiale og er meget robuste. Vinduets funksjon er alltid like sikker. Ingen justering av friksjonsbeslag, ingen beslag på utsiden som kan fryse fast.**







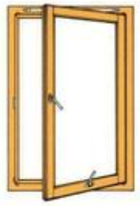
Vinduene til Baldershage Dørtskog er mrk. X

# Nor-Dan utvalget

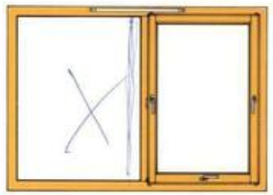
Nor-Dan er ikke bare et vindu – det er et vindu-system. Vi har lukkevinduer (toveissvingende, bunn- og sidehengslede), vi har faste vinduer og vi har balkongdører. Alle våre produkter har spor for sammensetning i sidene som standard, og de kan settes sammen ved siden av hverandre eller over hverandre. Med Nor-Dan kan du ha et fast vindu over og allikevel kunne pusse det!



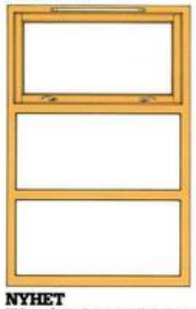
**Nor-Dan toveissvingende vindu er vårt «flaggskip». Det lages i en rekke lagerførte standardstørrelser (se siste side), og kan fåes med 2- eller 3-lags isolerglass med 1×12 eller 2×12 mm luftmellomrom.**



**Nor-Dan sidehengslet vindu hvor bredden er svært mye mindre enn høyden. Lagerføres i noen størrelser, 2- eller 3-lags isolerglass.**



**Nor-Dan lukkevindu sammensatt med fast vindu. Her kan man få alle kombinasjoner, fast med balkongdør osv. Sammensetningen kan gjøres på fabrikk hvis enheten ikke blir for stor å sende. Da kan vi sende med løse sammensetningslister.**



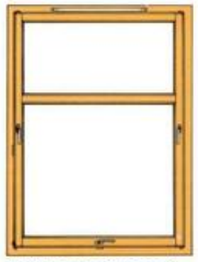
**NYHET**
**Vi har nå satt igang produksjon av fast vindu med topphengslet luftevindu i samme karm. Hengslingen for det topphengslede er slik at rammen lettvint kan fjernes for pussing/ vedlikehold. En velegnet og rimelig modell for prosjekter og ferdighus.**



**Nor-Dan pynteramme. Nydelig arbeid med fine profiler. Lages bare på bestilling – kunden bestemmer selv antall ruter og inndelling. Kan monteres på alle våre vinduer og på balkongdøren.**



**Nor-Dan bunnhengslet. Standardstørrelser – se siste side. Disse vinduene er bredere enn de er høye, og passer svært godt som «vindusbånd» oppe på en vegg eller som kjellervindu. Da er det mulighet for å montere myggnett utenpå og likevel bruke vinduet som vanlig.**



**Nor-Dan toveissvingende med horisontal eller vertikal sprosse i ramme. Lages bare på bestilling. Plasseringen av sprossen bestemmer kunden. Be om spesialbrosjyre.**



**Nor-Dan balkongdør. Standardstørrelser – se siste side. Døren har laminert ramtre, 3-lags glass med 2×12 mm luftmellomrom som standard, 25 mm polyurethan isolasjon i brystningen, solide varmgalvaniserte og epoxybelagte hengsler og FIX espagnolett. Mulighet for sylinderlås inn- og/eller utvendig.**

20.12.83 • 02322
BYGNINGSRÅD

**Studér utvalget og be om spesialbrosjyrer!**





# Nor-Dan lagerføres i mange størrelser!

Nor-Dan lukkevinduer, Nor-Dan faste vinduer og Nor-Dan balkongdører lagerføres i en rekke størrelser ved fabrikkene på Moi og Otta samt på våre salgskontorer (se nederst på denne siden).

Disse lagerførte standardproduktene er en god del rimeligere enn de som skal ha mål ifølge kundenes ønsker. Det vil derfor lønne seg å få tegnet inn standard størrelser på nybygg hvis det er mulig.

Men vi lager også lukkevinduer, faste vinduer og balkongdører etter spesialmål, men da med lengre leveringstid og ca. 30 % i tillegg til standardprisene. Be om pris fra et av våre avdelingskontorer, eller direkte fra fabrikk.

I listene nedenfor kan det forekomme at enkelte størrelser ikke er lagerførte på mer enn ett eller to kontorer hvor akkurat disse størrelsene er meget brukt i vedkommende distrikt.

**Toveissvingende lukkevinduer med ventil**

| Yttermål karm i cm. Bredde × høyde. | | |
|---|---|---|
| 79× 80,3 | 109×110,3 | 129×120,3 |
| 89× 80,3 | 119×110,3 | 139×120,3 |
| 99× 80,3 | 129×110,3 | 149×120,3 |
| 109× 80,3 | 139×110,3 | 99×130,3 |
| 119× 80,3 | 59×120,3 | 109×130,3 |
| 89× 90,3 | 69×120,3 | 119×130,3 |
| 79×100,3 | 79×120,3 | 129×130,3 |
| 99×100,3 | 89×120,3 | 139×130,3 |
| 79×110,3 | 99×120,3 | 149×130,3 |
| 89×110,3 | 109×120,3 | 109×140,3 |
| 99×110,3 | 119×120,3 | 119×140,3 |

**Faste vinduer med ventil**

| Yttermål karm i cm. Bredde × høyde. | | |
|---|---|---|
| 119×120,3 | 119×160,3 | 109×170,3 |
| 149×150,3 | 139×160,3 | 119×170,3 |
| 199×150,3 | 149×160,3 | 149×170,3 |
| 49×160,3 | 169×160,3 | 169×170,3 |
| 89×160,3 | 199×160,3 | 49×200,3 |
| 109×160,3 | 249×160,3 | 109×200,3 |

**Bunnhengslede vinduer med ventil**

| Yttermål karm i cm. Bredde × høyde. | | |
|---|---|---|
| 79× 40,3 | 99× 60,3 | 99× 70,3 |
| 99× 40,3 | 109× 60,3 | 109× 70,3 |
| 119× 40,3 | 110× 60,3 | 119× 70,3 |
| 99× 50,3 | 59× 70,3 | 59× 80,3 |
| 119× 50,3 | 69× 70,3 | 49×120,3 |
| 59× 60,3 | 79× 70,3 | |

**Balkongdører**

| Yttermål. Bredde × høyde. | | Glasshøyde | |
|---|---|---|---|
| 79×199 | 89×199 | 102 | 102 |
| 79×199 | 89×199 | 136 | 136 |
| 79×209 | 89×209 | 102 | 102 |
| 79×209 | 89×209 | 136 | 136 |
| 79×209 | 89×209 | 146 | 146 |

Tore Ligaard
7500 STJØRDAL
TLF. 076-94 229 — 95 511

Nor-Dan Vinduer

Hovedkontor:
**Johs. Rasmussen a.s**
Vindusfabrikk – Entreprenørforretning
4460 Moi – Telefon (04) 46 13 00 – Telex 40718 NORDA-N

Oslokontor: Johs. Rasmussen a.s, Stenersveien 6, Oslo 4, Telefon: (02) 22 10 27
Bergenskontor: Johs. Rasmussen a.s, Postboks 30, Laksvyen 14, 5090 Nyborg i Åsane, Telefon: (05) 18 18 88
Trondheimskontor: Johs. Rasmussen a.s, Postboks 120, 7084 Melhus, Telefon: (074) 71 455
Stavangerkontor: Johs. Rasmussen a.s, Kvitsøygt. 94, 4000 Stavanger, Telefon: (04) 53 39 07
Kristiansandsdistriktet: Eriksens Agentur a.s, H. Wergelandsgt. 47, 4600 Kristiansand S, Telefon: 24 722
Mossekontor: Johs. Rasmussen a.s, Postboks 1012, Væffangt. 10, 1501 Moss, Telefon: (032) 55 911

TRONDHEIM
20.12.83 • 02322
BYGNINGSRÅD

Ottesen-Bates Litografen

# Nor-Dan kvaliteten

Nor-Dan vinduer, faste vinduer og balkongdører fremstilles av beste sort furu. Etter profilering blir emnene vakuumimpregnerte, dvs. kjørt inn i en impregneringstank hvor luften blir sugd ut og erstattet med impregneringsolje. Denne blir sugd inn i trefibrene slik at man får en sammenhengende impregnering rundt hele emnet.

Vakuumimpregnenng gjør trevirket sikkert mot råte- og soppangrep, og det sikrer at treet ikke «slår seg». Det er blitt mer formstabilt.

Vakuumimpregnert furu kan etterbehandles med en hvilken som helst maling eller beis og gir en meget god vedheft. Nor-Dan vinduet er konstruert for tetthet mot vind og vann.

De tre håndtakene regulerer hele 7 lukkepunkter rundt rammen, og presser denne mot karmen med tettelist imellom. Hele vinduet er konstruert slik at vann dreneres bort og fuktighet kan tørke opp.

Trelags isolerglass er standard (alltid 12 mm luftmellomrom).

Nor-Dan vinduets beslag ligger godt beskyttet bak tetningslisten. Ingen beslag på utsiden som kan fryse fast. Ingen ledd og overføringer hvor sol og regn kan vaske ut smøremiddel. Du kan lufte gjennom et Nor-Dan vindu uten at du trenger å åpne vinduet.

I karmens øvre del er en ventil med pakning som gir 45 kvadratcentimeters åpning. En ventil i overkarm erstatter en ventil i veggen! Når ventilen er stengt, er den også fullstendig tett. Ventilen er standard og inkludert i prisen.

Et vindu består av glass, ramme og karm.



**Luftebeslag med tre reguleringsmuligheter**

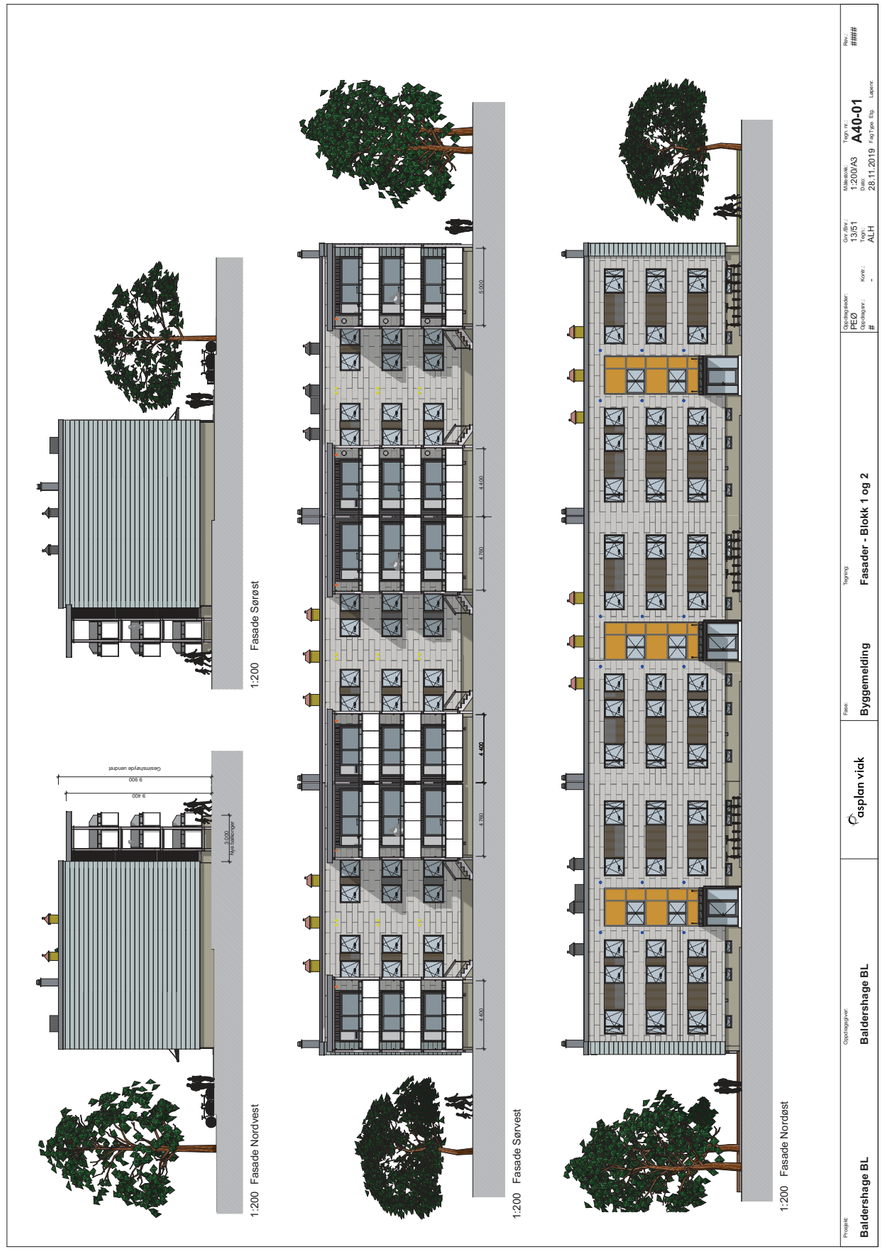


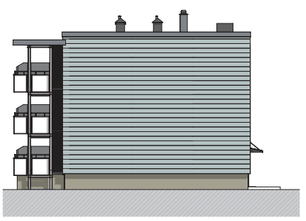
**Illustrasjonen viser hvordan impregneringsvæsken trenger inn i en gjennomskåret vindusramme. Væsken er fargeløs, men er her tilsatt farge.**

**1. Isolerglassene blir lagt inn ved hjelp av diagonalt plassert plastklosser som er perforerte. Dersom vann mot all formodning skulle komme inn bak glasslisten, har rammen drenering nede og det er lufting rundt hele glasslegget.**
**2. Glassingen er gjort ved hjelp av aluminiums glasslister som sitter med god klem mot glasset.**
**Aluminiumslistene er teknisk bedre enn trelister, og man slipper problemet med maling og beis som ikke vil sitte.**
**Aluminium gir utmerket feste for alle typer maling og beis. Bunnlisten gir god lufting og drenering.**
**3. Alt isolerglass produsert av Nor-Dan er laget av 4 mm floatglass med dobbel forsegling og med 1×12 eller 2×12 mm luftmellomrom for bedre isolering.**
**4. Listen i bunnen av karmen er av aluminium for drenering.**
**5. Alle skarpe kanter er avrundede for å gi bedre vedheft for maling og mindre muligheter for flising/slitasje.**
**6. Det er spor for föring til alle karmdybder.**

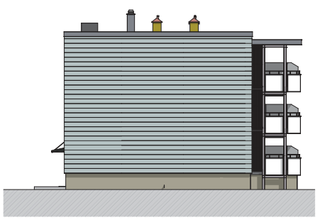


**Tverrsnitt av et tre-lags Nor-Dan vindu ferdig montert.**





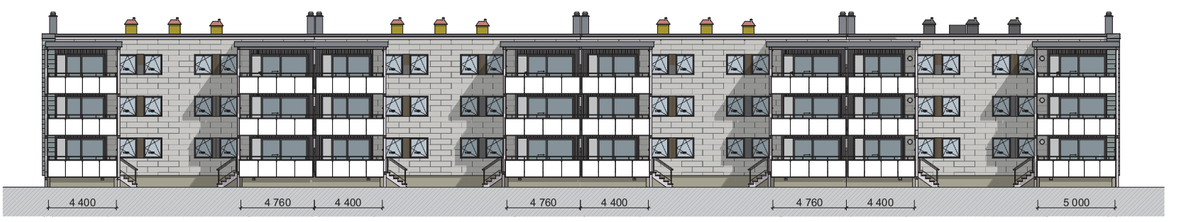
1:200 Fasade Sørøst



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Nordøst

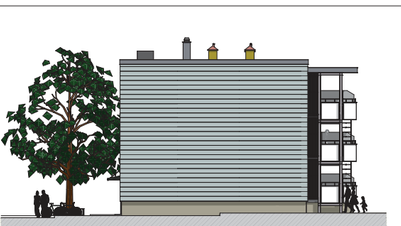



1:200 Fasade Sørvest

| Prosjekt: | Oppdragsgiver: | | Fase: | Tegning: | Oppdragsleder: | Grnr./Brnr.: | Målestokk: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Baldershage BL** | **Baldershage BL** | asplan viak | **Byggemelding** | **Fasader Blokk 3** | PEØ | 13/51 | 1:200/A3 | **A40-02** | #### |
| | | | | | Oppdragsnr.: Kontr.: 612004-01 | Tegn.: ALH | Dato: 28.11.2019 | FagType Etg. Løpenr. | |



1:200 Fasade Sørøst

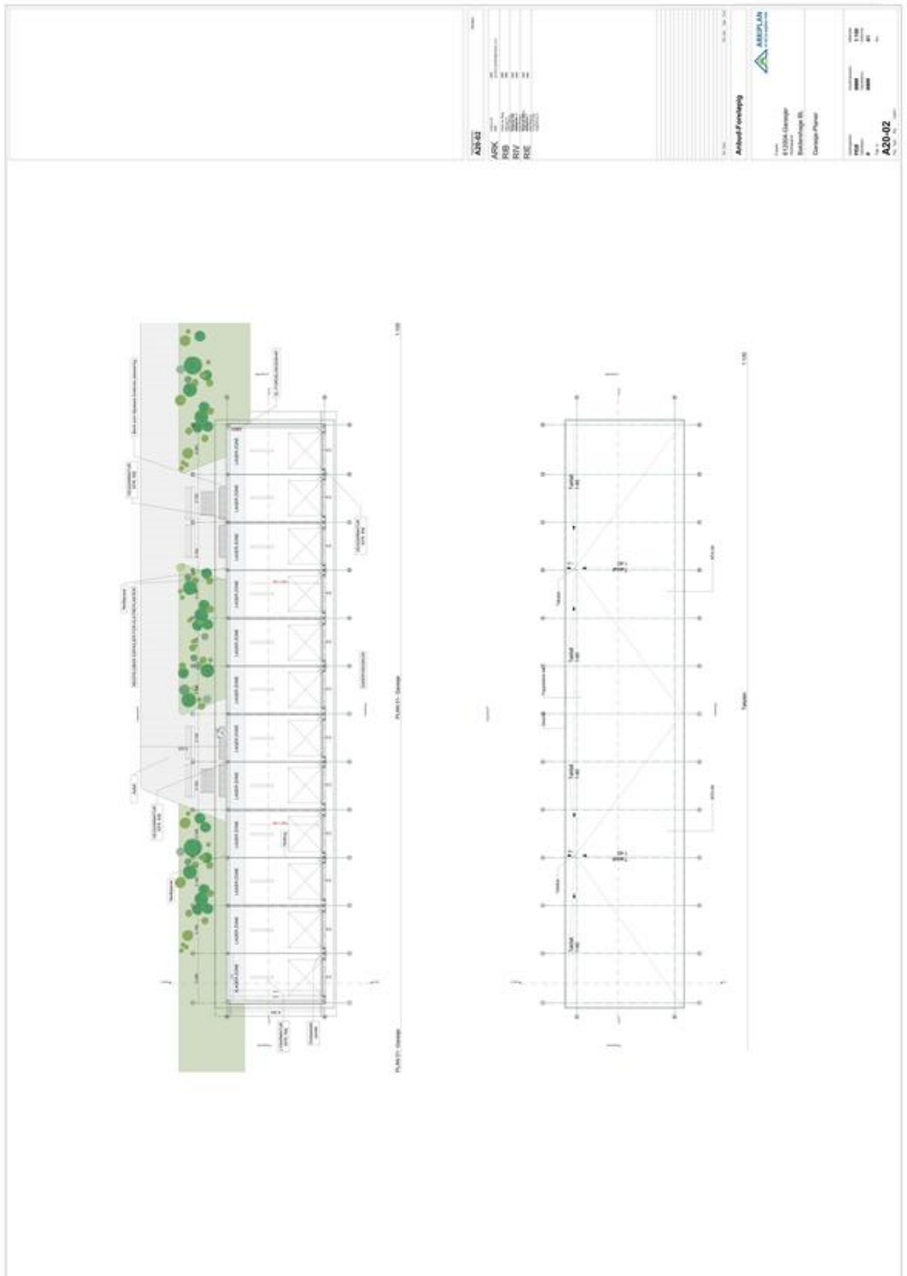






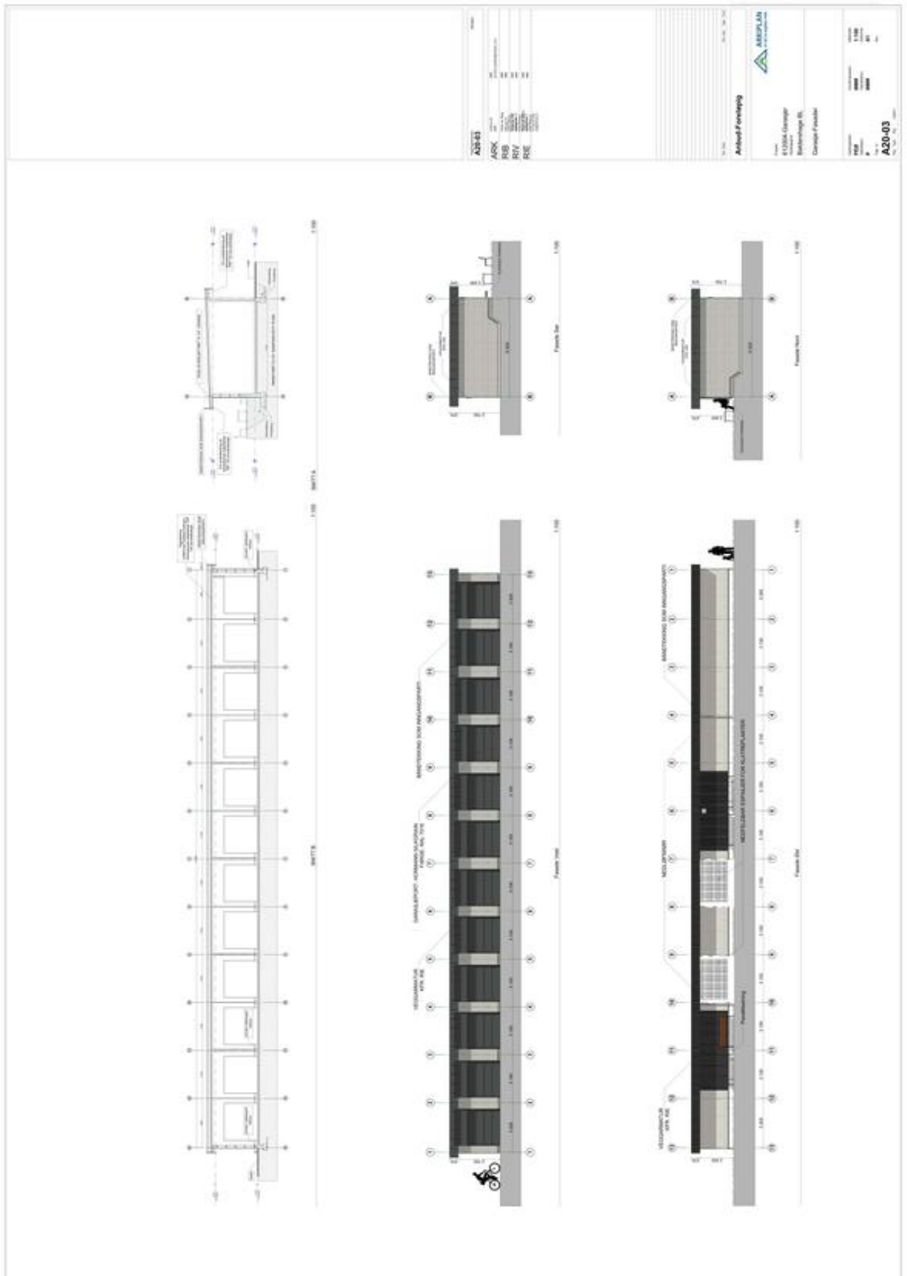
1:250 Fasade Sørvest

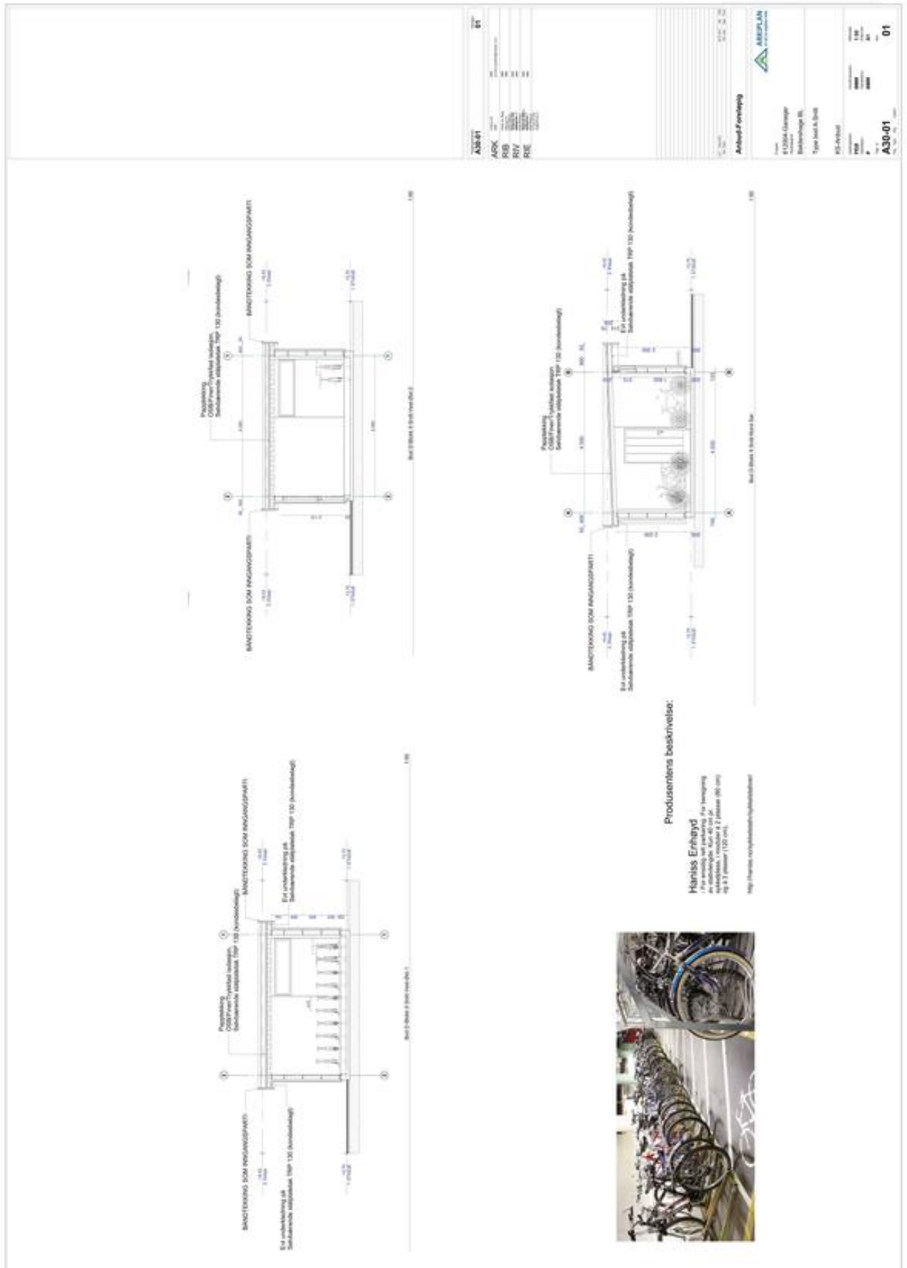
| Prosjekt: | Oppdragsgiver: | | Fase: | Tegning: | Oppdragsleder: | Grnr./Brnr./Festenr.: | Målestokk: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Baldershage BL** | **Baldershage BL** | asplan viak | **Byggemelding** | **Fasader - Blokk 4** | PEØ | Grnr/Brnr/Festenr250, 1:200 | | **A40-03** | #### |
| | | | | | Oppdragsnr.: Kontr.: Prosjektnr. | Tegn.: ALH | Dato: 28.11.2019 | FagType Etg. Løpenr. | |





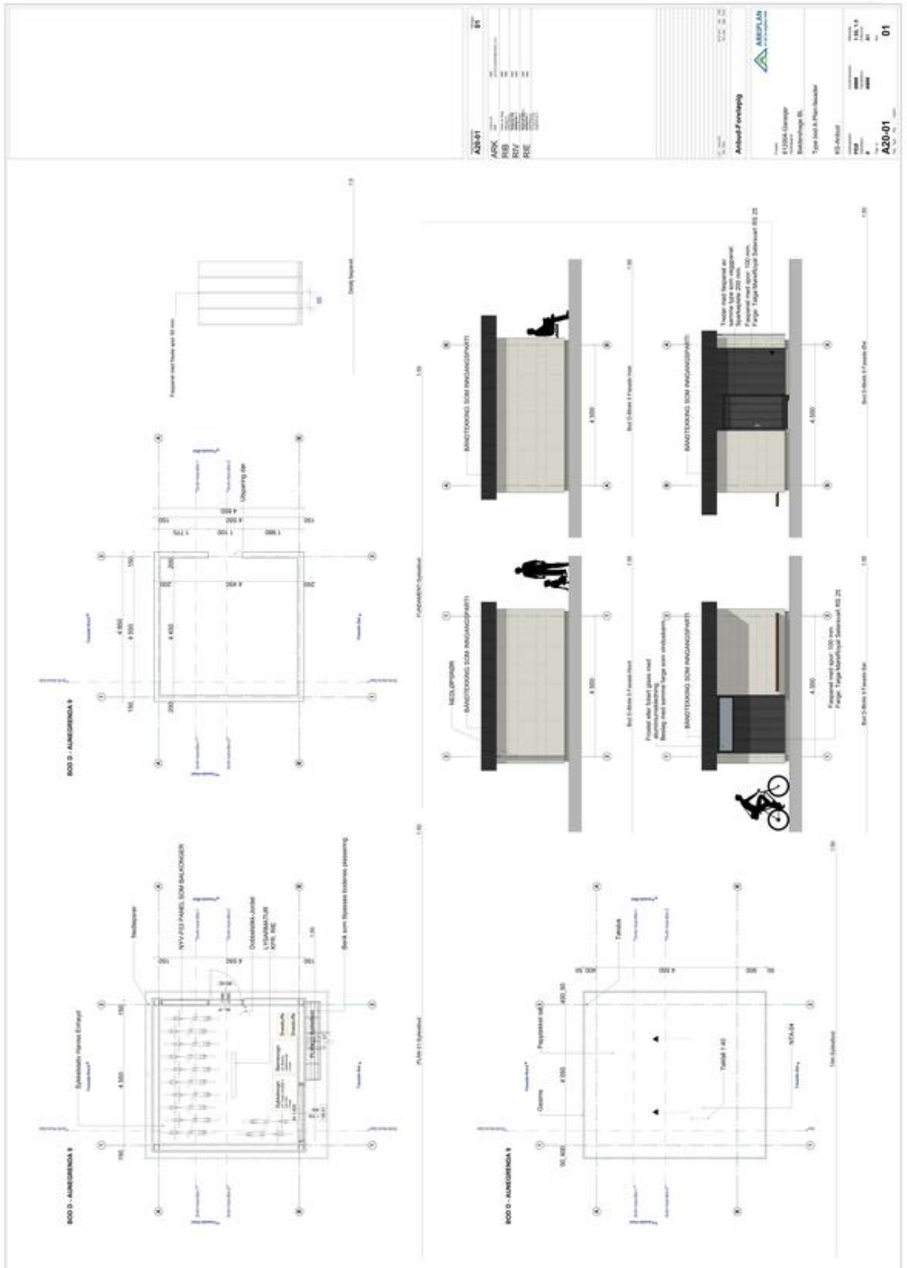


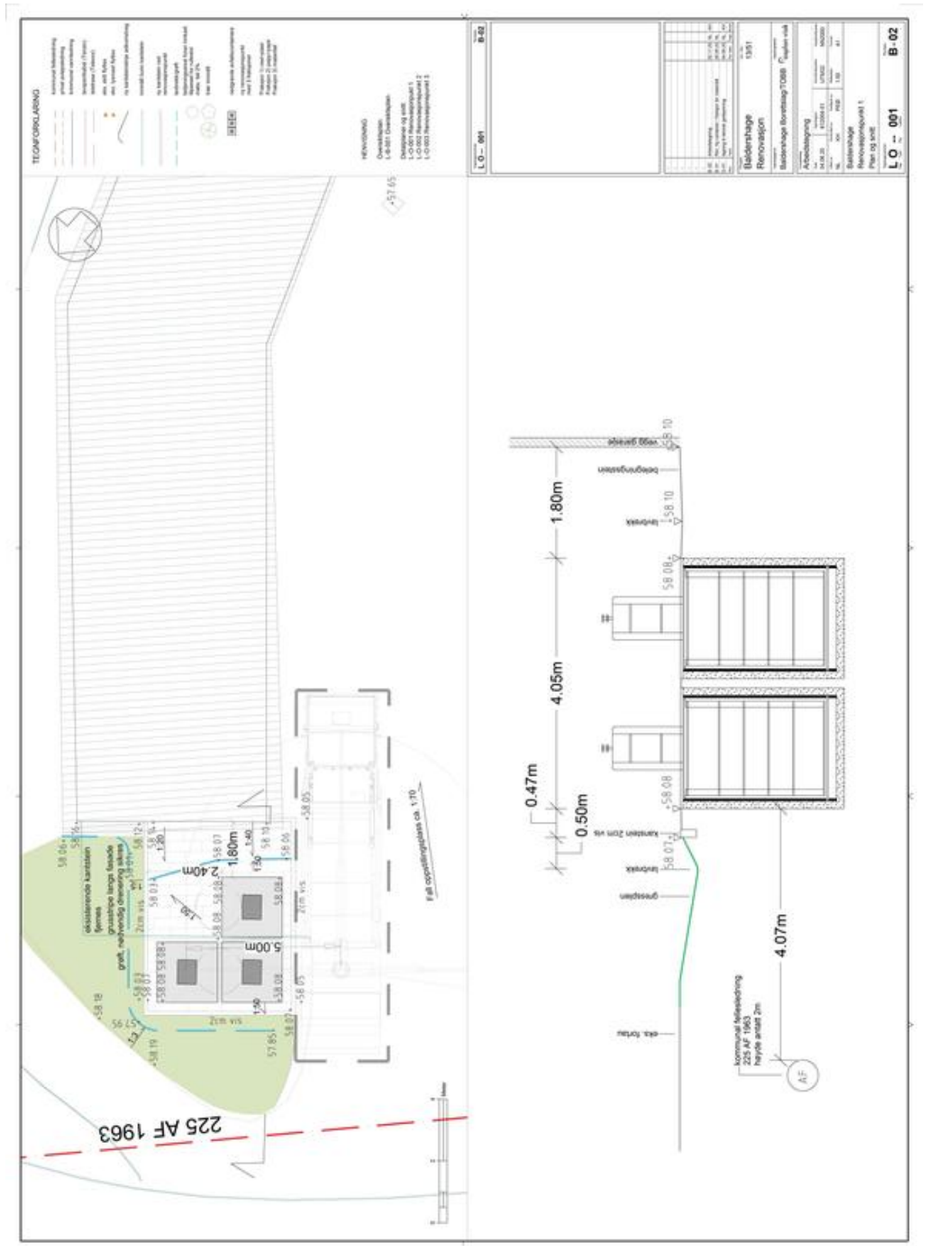


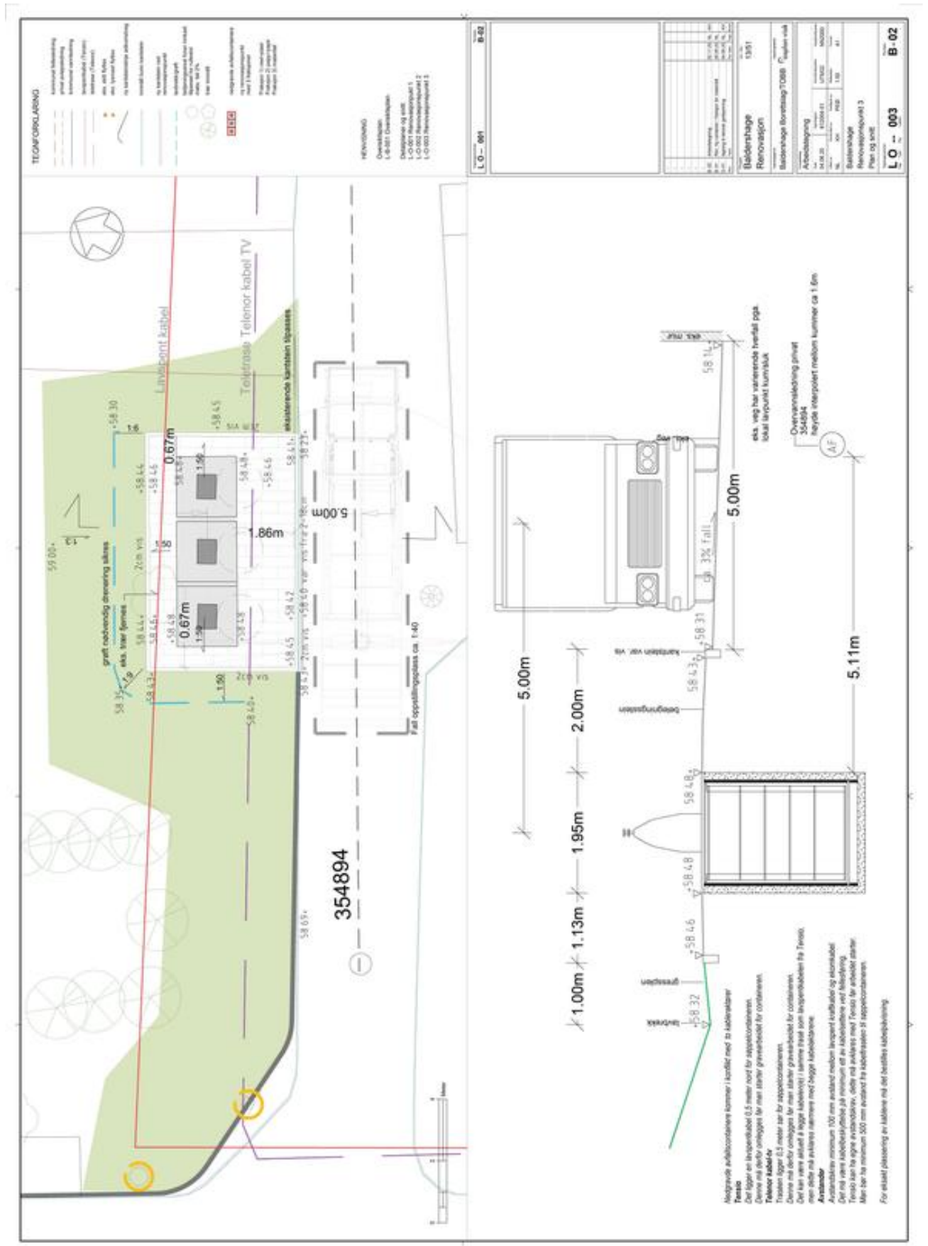

A30-01
Produsentens beskrivelse:
Hanss Erhøyd






A20-01


TEGNFORKLARING
HENVISNING
Oversiktskart
L-G-001 Oversiktskart
L-O-001 Renovasjonsplan 1
L-O-002 Renovasjonsplan 2
L-O-003 Renovasjonsplan 3
L G – 001
B-02
Arbeidsgang
Dato
Beskrivelse
Baldershage
Renovasjon
Baldershage Bovstveg 70B
Baldershage
Renovasjonsplan 1
Plan og snitt
L G – 001
B - 02
1.80m
4.05m
0.47m
0.50m
4.07m
5.00m
2.40m
1.80m
0.67m
1.86m
Fall oppstillingsplass ca. 1:10
Fall oppstillingsplass ca. 1:40
225 AF 1963
kommunal fellesledning
225 AF 1963
høyde endelt 2m
AF
Eksisterende kantstein fjernes
grunnlinje
Kantstein 20cm vis
Gressplen
Eksisterende Telenor kabel TV
Eksisterende kantstein tilpasses
grøft, nedhevdig drenering sikres
2cm vis
1.50
1.90
58.10
58.08
58.05
58.00
57.95
57.65


TEGNFORKLARING
HENVISNING
Oversiktskart
L-G-001 Oversiktskart
L-O-001 Renovasjonsplan 1
L-O-002 Renovasjonsplan 2
L-O-003 Renovasjonsplan 3
L G – 001
B-02
Arbeidsgang
Dato
Beskrivelse
Baldershage
Renovasjon
Baldershage Bovstveg 70B
Baldershage
Renovasjonsplan 3
Plan og snitt
L G – 003
B - 02
Eksisterende Telenor kabel TV
Eksisterende kantstein tilpasses
grøft nedhevdig drenering sikres
eks. trær fjernes
0.67m
1.86m
5.00m
354894
Fall oppstillingsplass ca. 1:40
eks. vei har varierende hvelfall pga. lokal lavpunkt kum/sluk
Overvannsledning privat
354894
høyde interpolert mellom kummer ca 1.6m
AF
5.00m
2.00m
1.95m
1.13m
1.00m
5.11m
Kantstein var. vis
Dekgrunngsstein
Gressplen
Bakskrått
Nedgravde anleggskomponenter kommer i konflikt med tre kabelanlegget
Telenor
Det ligger en lavspentkabel 0.5 meter nord for søppelcontaineren.
Det kan være behov for å legge inn nytt kabelfestepunkt for containeren.
Telenor kabelfeste
Trasèen ligger 0.5 meter sør for søppelcontaineren.
Denne må derfor omlegges før man starter gravearbeidet for containeren.
Det kan være behov for å legge inn nytt kabelfestepunkt for containeren.
Det kan være aktuelt å legge inn nytt kabelfestepunkt for containeren.
Avstander
Avstandskrav minimum 100 mm avstand mellom lavspent kraftkabler og elektrokabel
Avstandskrav minimum 300 mm avstand mellom lavspent kraftkabler og telekabler
Telenor kan ha egne avstandskrav, dette må avklares med Telenor før arbeidet starter
Man bør ha minimum 500 mm avstand fra kabelfestepunkt til søppelcontaineren.
For eksakt plassering av kabelene må det bestilles kabelpåvisning

*Strinda bygningsråd*

175-
Str. byg. jnr. 176/63.

| G.nr. | B.nr. | Fremlagt den 11.3.63. | Sak nr. 63/142. |
|---|---|---|---|

Situasjonskart og byggemelding fra A/S Jernbetong på 4 stk. boligblokker med ialt 90 leiligheter. Blokkene oppføres i 3 etasjer, 2 blokker med 18 leiligheter, 1 blokk med 24 og 1 blokk med 30 leiligheter. Det er vist 81 garasjeplasser.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:
Før tomten er byggeklar må Fernanda Nissens veg opparbeides med vann og kloakk med tilknytning til ledninger i Kong Øysteins veg. Bygningsrådet vil anbefale dispensasjon fra bygningslovens § 48-1 så snart det foreligger nærmere avtale med kommunen om opparbeidelse av Fernanda Nissens veg. Det forutsettes at de interne adkomstveger til blokkene opparbeides i samsvar med situasjonskartet.

Ad. byggemeldingen:
Blokkene tillates plassert i samsvar med gjeldende reguleringsplan som vist på situasjonskartet, stemplet Strinda bygningssjefkontor 19. febr. 1963.
Byggemelding godkjennes på følgende betingelser:
Brannsjefens bemerkninger av 28. febr. 1963 må taes til følge. Det bemerkes spesielt at fasadevegger må ha effektiv brannstopp mot dekkforkant og skillevegger mellom leiligheter. Detaljtegning som viser utførelse av dette og gesimser skal også forelegges bygningssjefen til godkjennelse.
Statiske beregninger og armeringstegninger må sendes inn før byggetillatelse blir gitt.
Ventilasjonsanlegget må utføres forskriftsmessig.
Byggetillatelse er betinget av sirkulærets avsnitt A, punkt 1, 3, 9 og 10. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B,

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

Avg. Bjørnsons Trykkeri, Trondheim 3000-10-62





*Strinda bygningsråd*

Str. byg. jnr. 176/63.

| G.nr. | B.nr. | Fremlagt den 27.5.63. | Sak nr. 63/323. |
|---|---|---|---|

Reviderte tegninger fra A/S Jernbetong på boligblokker på Fernanda Nissens veg.

Vedtak:

Endret situasjonskart som vist på kart, stemplet 20. mai 1963, godkjennes. De reviderte tegninger godkjennes på betingelse av at bodene for oppbevaring av klær i kjeller isoleres forsvarlig og det legges stor vekt på drenering og utvendig behandling av grunnmur slik at rommene blir helt tørre. Vegger og gulv i bodene må isoleres og det må legges opp varmeovner som kan settes på under ett på de årstider hvor det er fare for kondens i kjelleren.
Ovnene må reguleres sentralt.
Det vises forøvrig til bygningsrådets vedtak av 11/3 1963. Bodene må luftes godt.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Avg. Bjørnsons Trykkeri, Trondheim 3000-10-62

STRINDA
ENGINEERSJEFKONTOR
13.FEB.1963

J.-nr. 176/63

# Byggeanmeldelse

**for alle anmeldelsespliktige arbeider i medhold til bygningsloven § 131.**

Saken
63014
11 MAI 1963
STRINDA BYGNINGSRÅD

Anmeldelsen som skal sendes i ... eksemplarer, skal gi en nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å ... behandlingen av arbeidet, og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132. punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

## Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. ____ b.nr. ____

~~Parsell av Bromstad~~ aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.) Fernanda Nissens veg nr 13-41.

4 stk boligblokker med ialt 90 leiligheter.

Trondheim den 21. febr. 1963

Byggherre: **A/S JERNBETON TRONDHJEM** (egenhendig underskrift.)

Adresse:

Anmelder: **A/S JERNBETON TRONDHJEM**

Adresse:

Ansvarshavende:

Adresse: **A/S JERNBETON TRONDHJEM**

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ca. 22.000 m²

Eldre bebyggelses areal ____ m²

Nye bygningers areal 3.000 m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningssjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

Sit.kart i mål. 1:1000, 1. et og etasjeplan ( 1 trappoppgang) i mål. 1:50 Snitt i mål 1:50

Planer og fasader i mål. 1:100





§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2-1).
Anmeldes i forbindelse med statistisk beregninger.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Anmeldes særskilt av konsulent

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Som forutsatt i stadfestet reguleringsplan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.
Forskr.messig tilfl.rom i hver blokk

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)

§ § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Konf. sitkart. Nodv. gater opparbeides i forbindelse med byggearbeidet.

§ 63 Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29. 35-37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Som forutsatt i reguleringsplanen

§§ 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):
(Forskr. kap. 9)

jernbetong og 10 cm Siparex

§§ 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):
(Forskr. kap. 5)
Yttervegger (langvegger) regnet utenfra: Super-Eternit 1"x2" lekter, ½"xl" slöyfer, 3,2mm Ingernit-plater, 2"x4" bindingsverk utfylt med 10 cm elast. steinullpl. dif.tett papp og 11mm Gyproc-plater. Gavlvegger av jernbetong issol. på inns. med 4 cm sydde matter, dif. tett papp med 11mm Gipsonit.

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):
Dekker over kjeller utføres med 15 cm armerte lecaellement, 4 cm puss, dekker oger 1,2 og 3 utfores i 15 cm armert betong. Gulv i leiligheter pusses og påleggers Acustoleum. Dekke over 3. etg. isileres m/10 cm steinull. Oppforet tretak.

§ 86. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2 lag asfaltpapp

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34. § 3, punkt 3.)

Fri bredde 1,15 m, Inntr. 25 cm, opptr. 18,5 cm

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

Rökpipe og anledn. til ovnsopp. som vist på tegn.
Forövrig elektr. oppvarming. Forskr.messig ventilasjon.

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

Fri höyde 2,50 m. Lysfl. overalt mere enn 1/10 av gr.fl

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

I kjeller

§ 109. Klosetter:

1 stk. pr. leilighet.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:





Str.byg.jnr. 176/63.

Saken sendes Brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, den 25. febr. 1963

Arnulv Elsås

OB/gib.
T.B. jnr. 159/63.

159.

Fernanda Nissens veg nr. 13 - 21. 4 stk. boligblokker med ialt 90 leiligheter, byggherre A/S Jernbeton. Bygningssjefens ekspedisjon av 25. februar 1963.

TILBAKESENDES HERR BYGNINGSSJEFEN I STRINDA.

Blokkene er i tre etasjer, 2 stk. med 3 trapperom og 2 stk. med 4. De er hver frittliggende og dekker tilsammen ca. 3000 $m^2$. De oppföres med bærekonstruksjoner av betong, langveggene er i "lett" utförelse, varatak i tre. Hver leilighet har egen balkong.

Over inngangspartiene går det grove, spredte tresprosser opp til o.k. vinduer i tredje etasje. Videre synes det som balkongbrystningene er utfört i tre.

Det siste kan brannvesenet ikke anbefale. Det viste sprossevérk finner en under tvil å kunne godta dersom det avsluttes branntrygt oventil.

Forövrig anbefales planene på följende betingelser:

1. Bygningen må få brannsikker innredning.
2. Gesimser skal være branntrygge.
3. Dörer merket röd X skal utföres som selvlukkende branndörer 30.
4. Dörer merket röd A skal utföres som selvlukkende trapperomsdörer av godkjent konstruksjon. Det samme gjelder "loftsdörer" i leiligheter, dog behöver disse ikke være selvlukkende.
5. Det forutsettes at tilfluktsrom lukkes med forskriftsmessige loftverndörer.
6. Varatak i tre må oppdeles noenlunde på midten med brannvegg som bryter alt treverk.
7. "Sjakt" opp til takluke over trapperom må utföres i brannfaste materialer.
8. "Lette" fasadevegger må ha effektiv brannstopp mot dekkeforkant og skillevegger mellom leiligheter. Detaljtegning som viser utförelsen av dette og gesimser skal forelegges brannsjefen til godkjennelse.
9. En minner om kravet til piper samt feielukers plasering.

./.

BYGNINGSKONTOR

J.-nr. 192/62/134 1963

# Byggeanmeldelse

**for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.**

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

## Til Bygningsrådet i Strinda.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. b.nr.

Fernanda Nissens vei 13 -15-17-19 agtes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

1 stk. boligblokk med 24 stk. leiligheter.

Trondheim den 21/2 196 63.

Byggherre: A/S JERNBETON TRONDHJEM (egenhendig underskrift.)

Adresse:

Anmelder: A/S JERNBETON TRONDHJEM

Adresse:

Ansvarshavende:

Adresse:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse Fellestomt ca 22.000 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 800 m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningssjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

Sit.kart i målk. 1/1000, 1.etg. og etasjeplan (trappeoppgang) mål 1/50
Snitt i mål 1/50.
Planer og fasader i mål 1/100.





§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2-4)
Anmeldes i forbindelse med statiske beregninger.

§ 132, passus 1 d. Drenering, bovedkloakk og vanntilførsel:
Anmeldes særskilt av konsulent.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Som forutsatt i stadfestet reguleringsplan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.
Forskriftsmessig tilfluktsrom

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges)

§§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Konf. situasjonskart, Nødv. gater opparbeidets i forbindelse med byggearbeidet.

§ 63 Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
som forutsatt i reguleringsplan.

§ § 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):
(Forskr. kap. 9)
jernbetong og 10 cmæ Siporex.

§ § 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon):
(Forskr. kap. 5)
Yttervegger (langvegger)regnet utenfra: Super Eternitt 1" x 2" lekter, 1/2 x 1" sløyfer, 3.2 mm. internittplater 2" x 4" bindingsverk fyllt med 10 cm. elast. steinullpl. diff.tett papp og 11 mm gipsonittplater. Gavlvegger av. jernbetong isolert på innsiden med 4 cm. sydde matter, diffrett papp og 11 mm gipsonittplater.

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):
Dekke over kjeller utføres med 16 cm. armerte Lecaelementer, 4 cm. puss, dekke over 1. 2 og 3. etg. utføres i 15 cm. armert betong. Gulv i leiligheter pusses og pålegges linoleum på linolag. Dekke over 3. etg. isoleres m/10cm. steinull. Oppforet tretak.

§ 86. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
2 lag asfaltpapp.

§ § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34. § 3. punkt 3.)
Fri bredde 1.15, inntrinn 28 opptrinn 17.5 cm.

§ § 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)
Røkpipe og anledning til ovnsoppvarmning som vist på tegn. Forøvrig elektrisk oppvarmning. Forskriftsmessig ventilasjon.

§ § 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:
Fri høyde 2.50 m. Lysfl. overalt mere enn 1/10 av gr.fl.

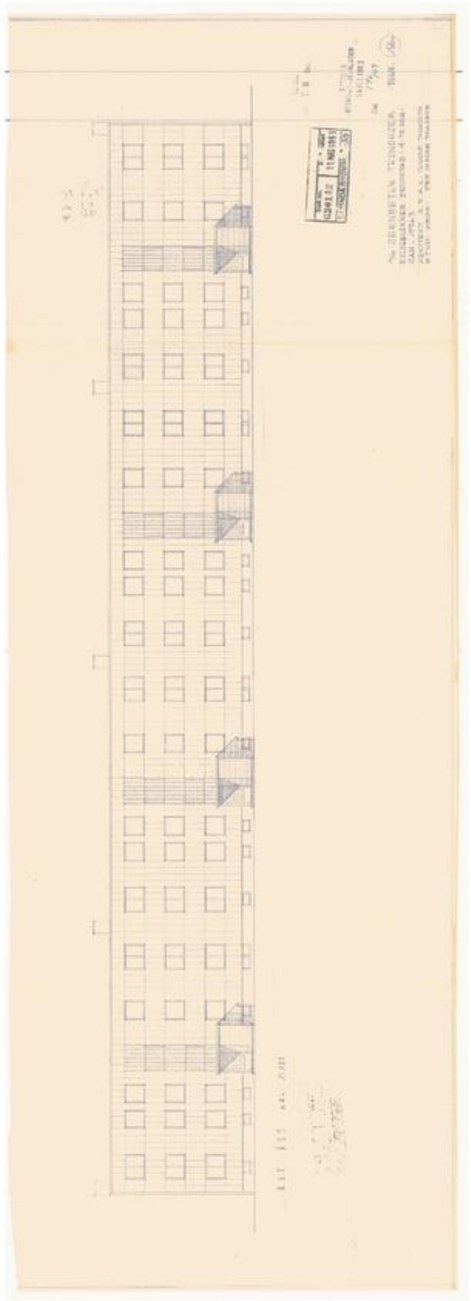
§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Vaskerom i leiligheten. Rom for klær, matvarer og brensel i kjeller.

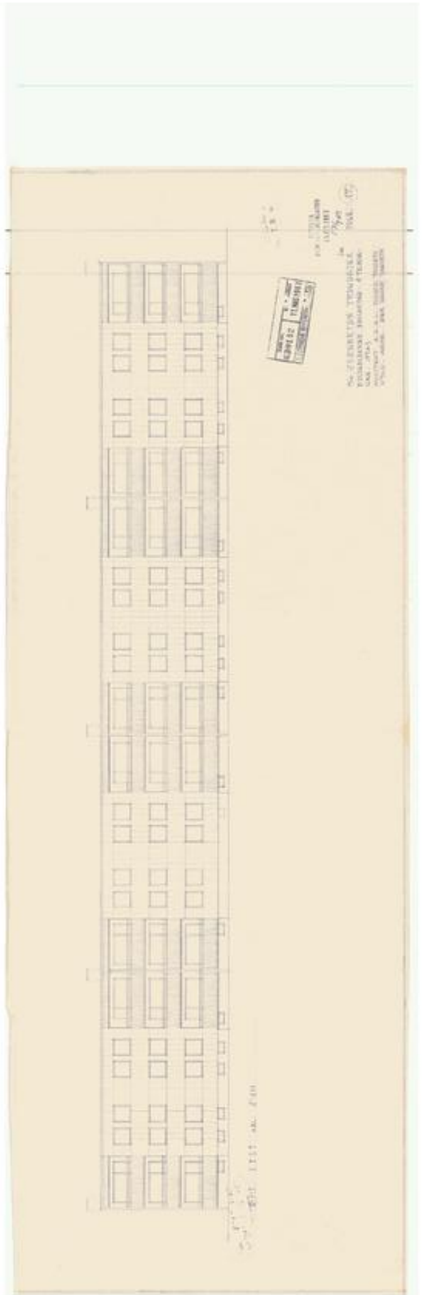
§ 109. Klosetter:
1 stk. pr. leilighet.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

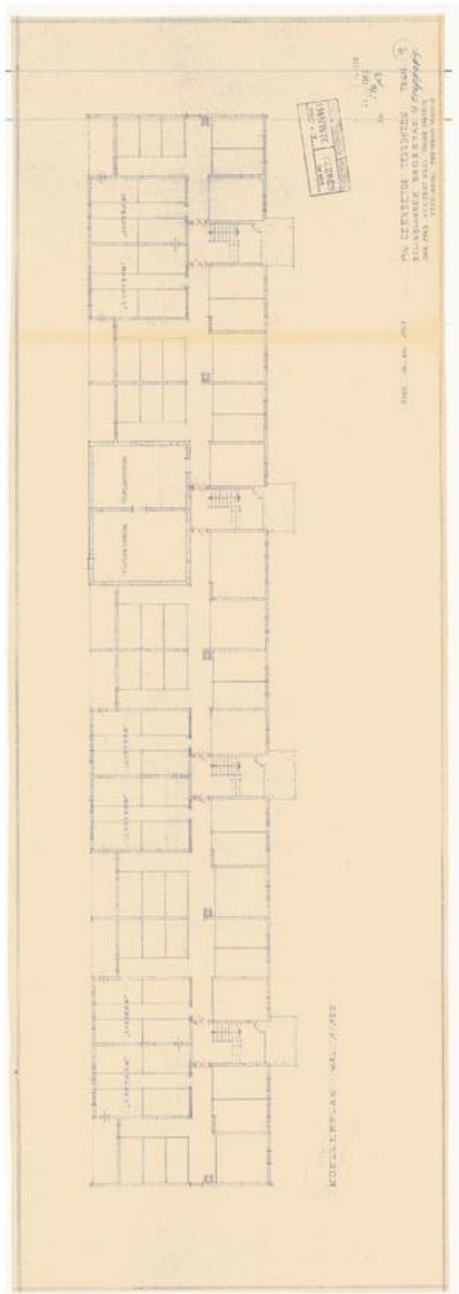
Gjeldende servitutter:

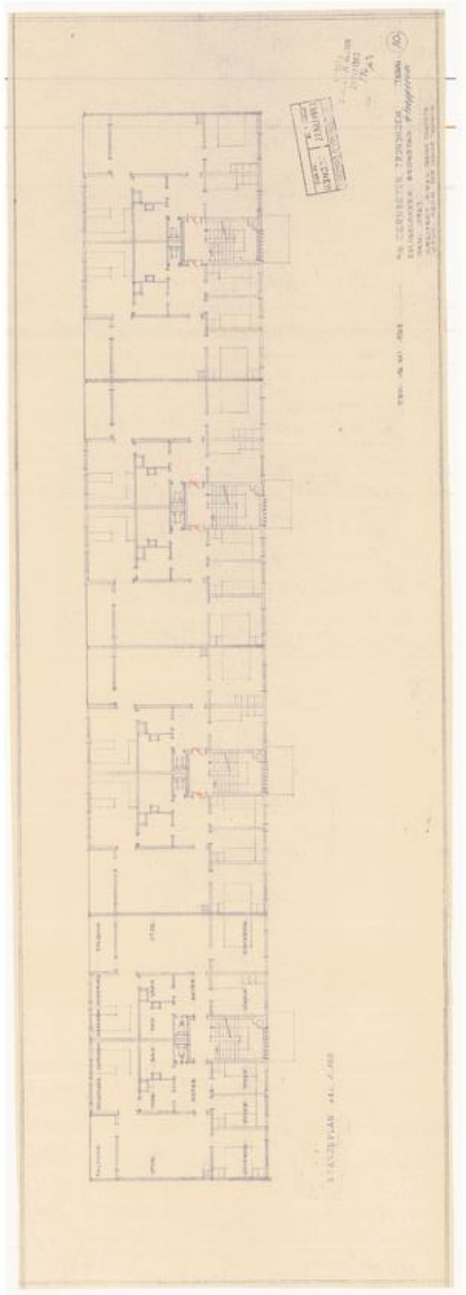




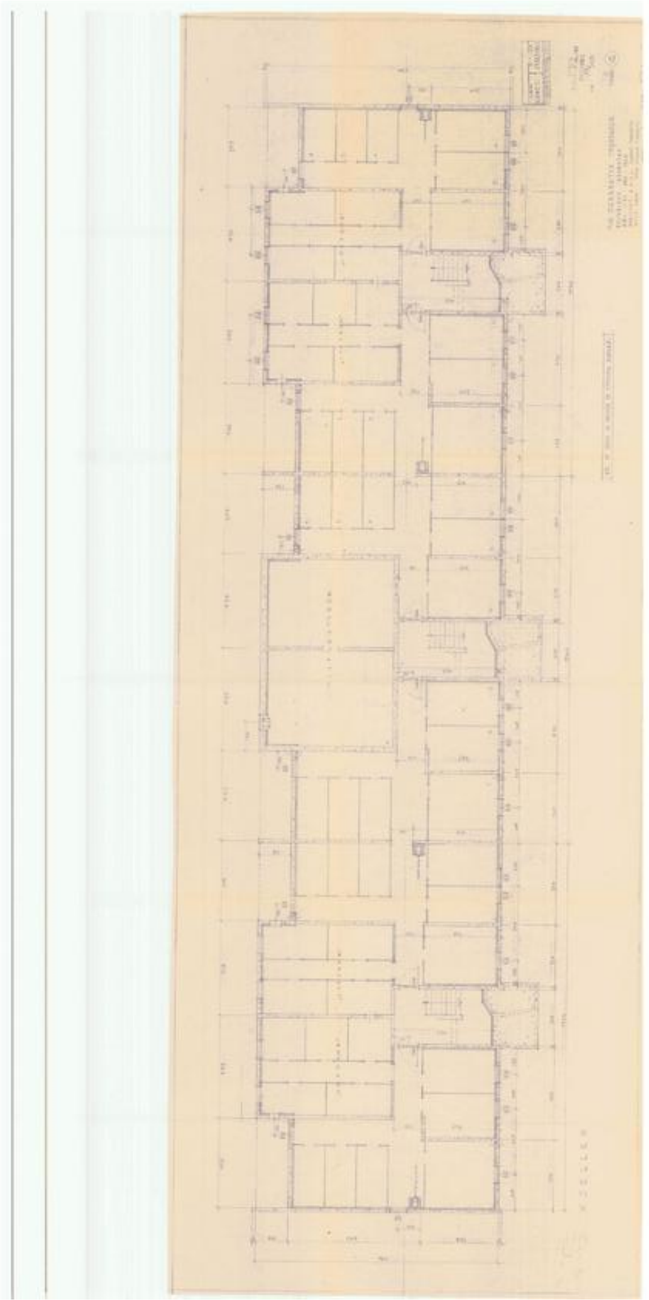


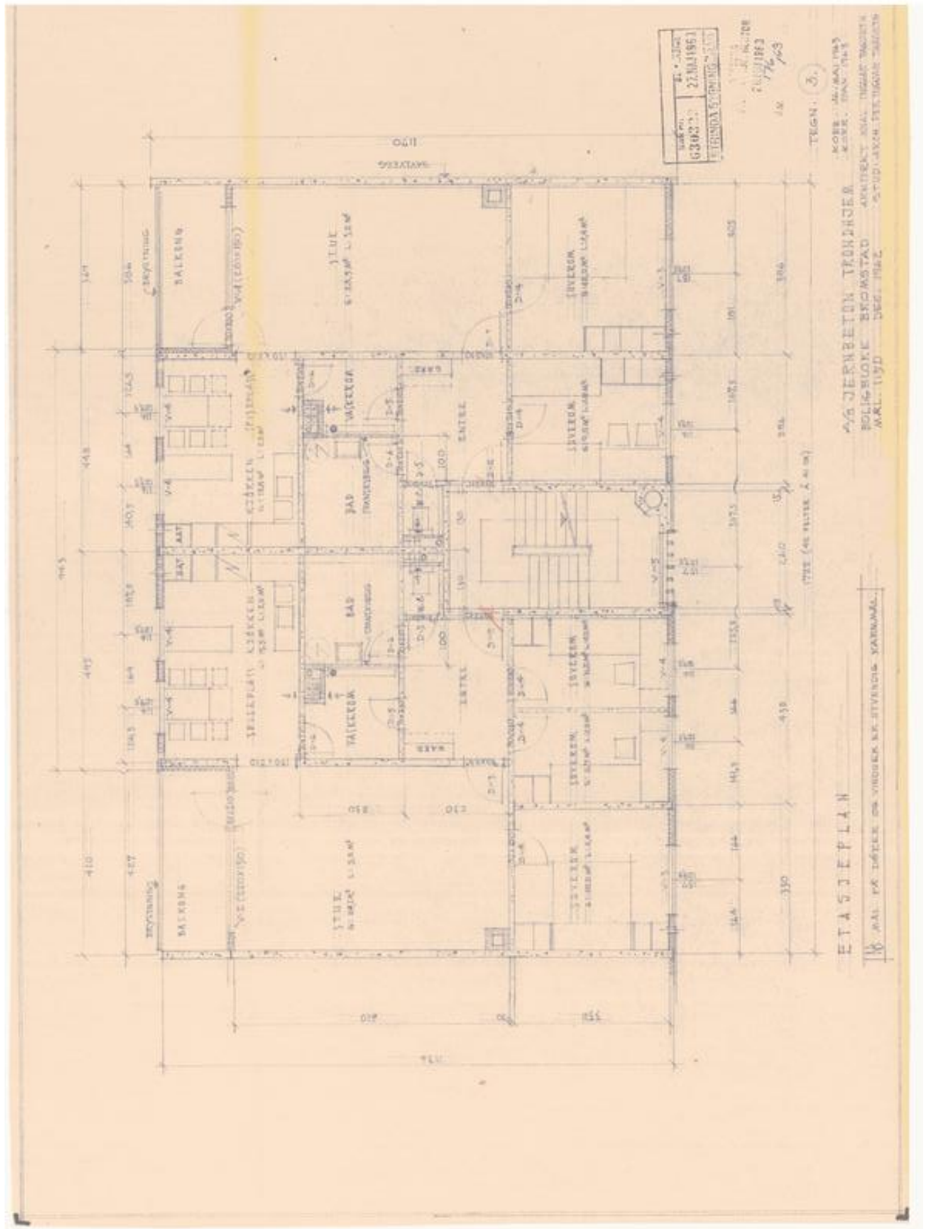






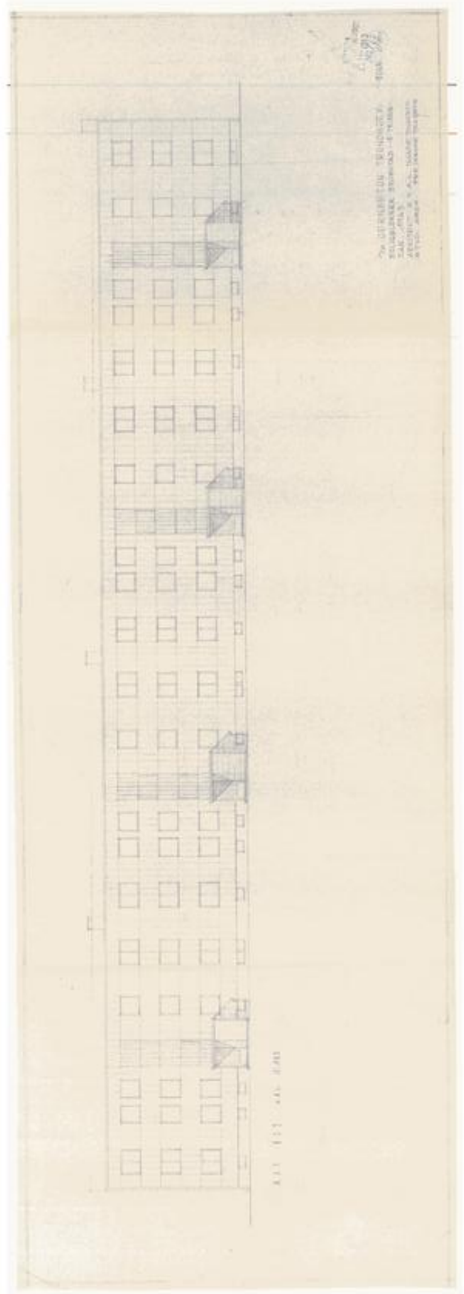


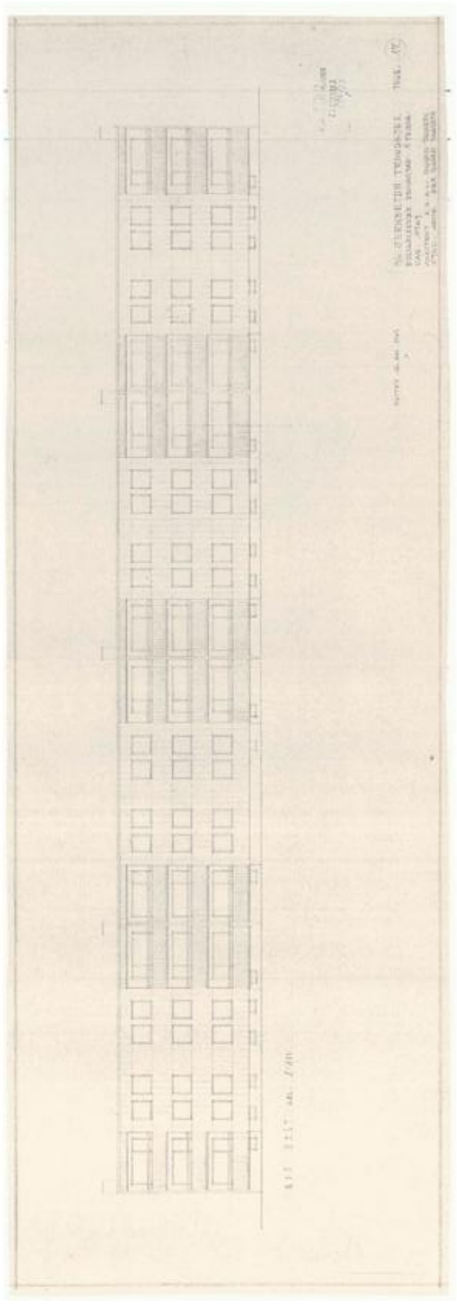



A/S JERNBETON TEKNIKER
ETASJEPLAN

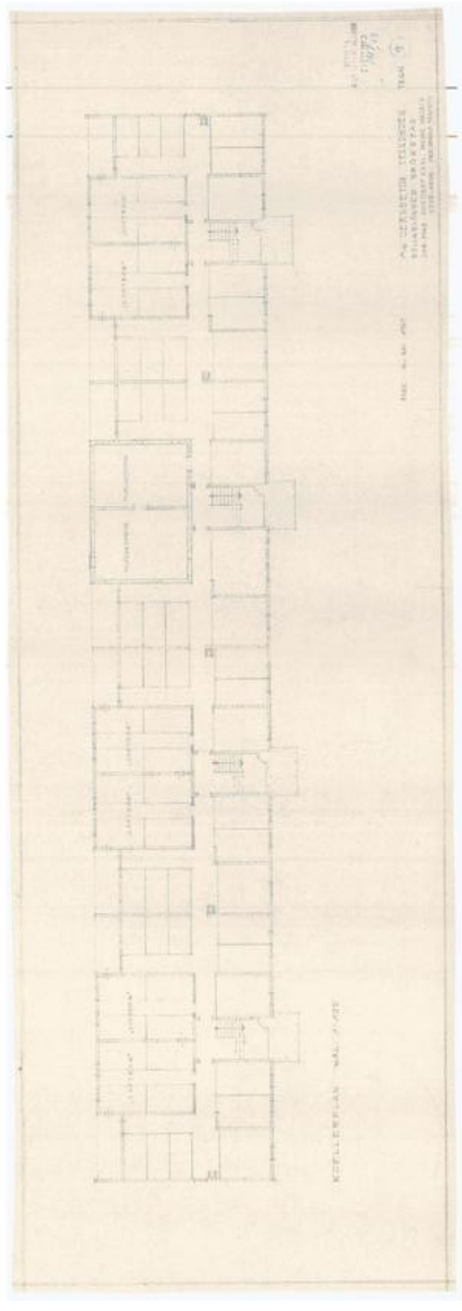


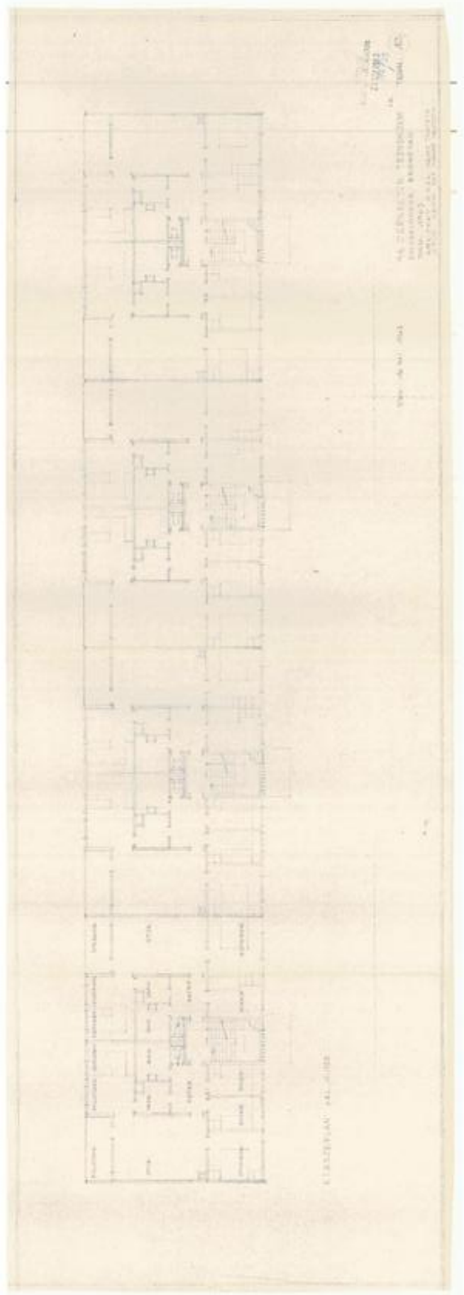






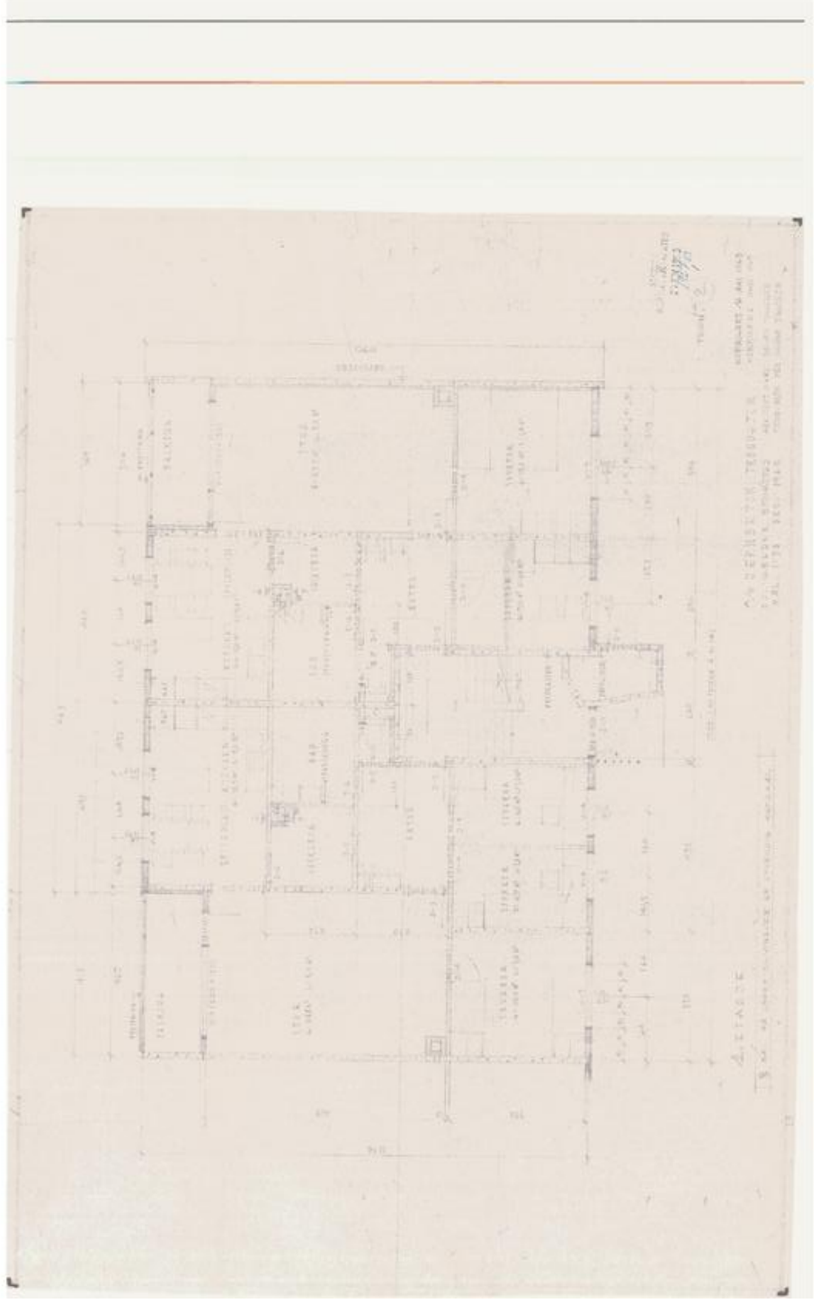


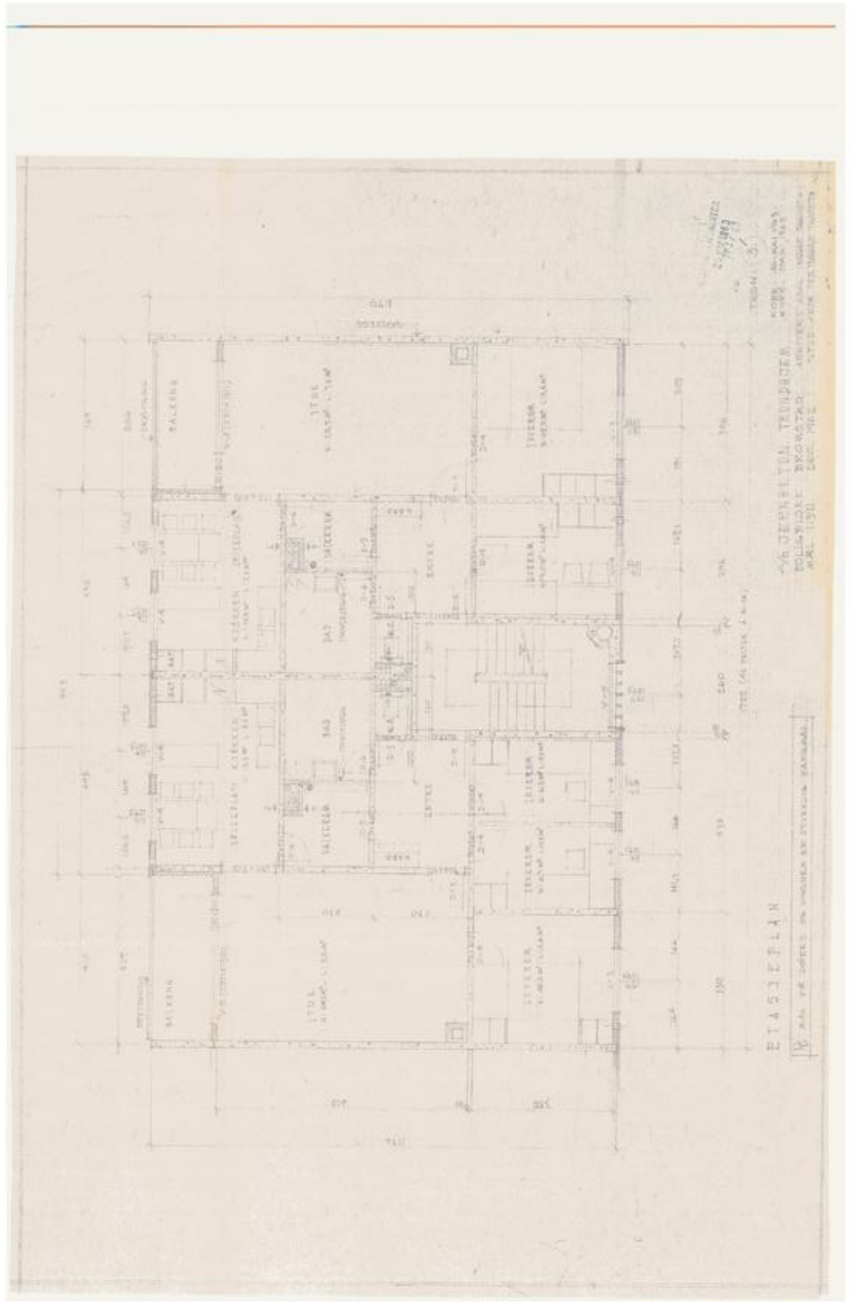






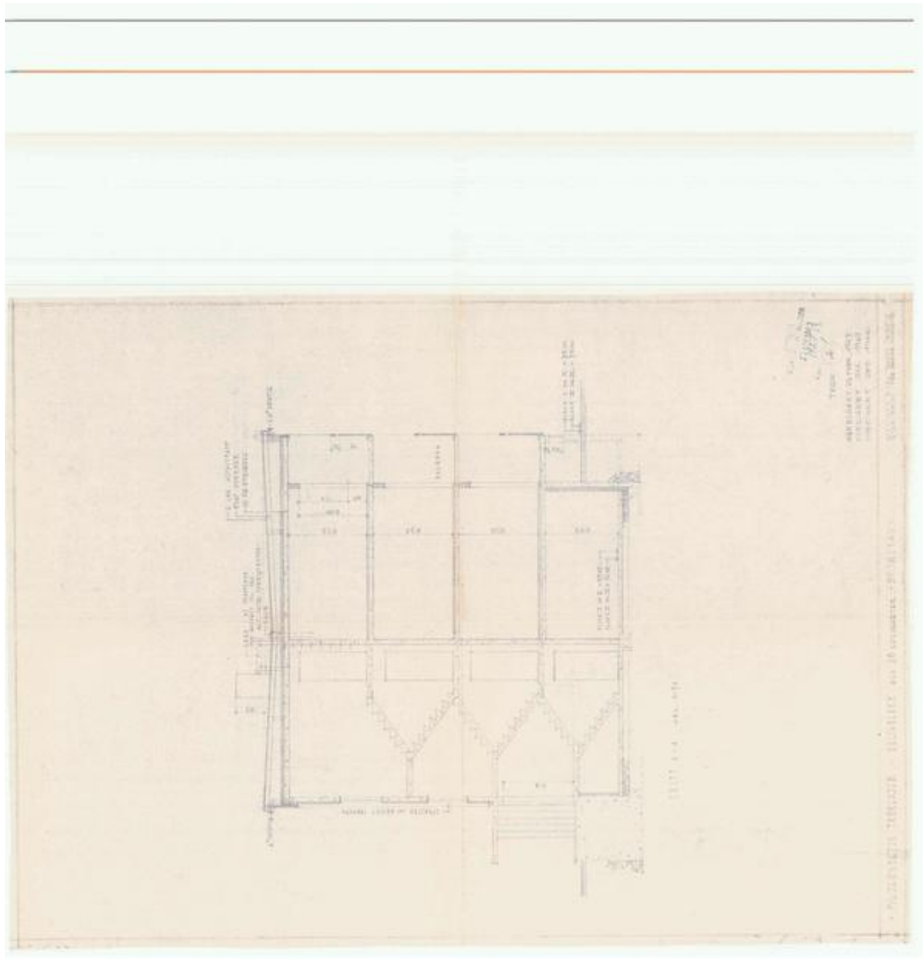





ETASJEPLAN







TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

**DELEGASJONSSAK**
**NR: DB /997/94**
Behandlet: 27.09.94

Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
Fernanda Nissens veg 21
7045 TRONDHEIM

| Deres ref. | Vår ref.<br>BU/300/35914/1994<br>oppgis ved alle henvendelser | Dato<br>4.10.1994 |
|---|---|---|

Saken gjelder:
**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR NYE BALKONGER**

Byggested: FERNANDA NISSENS VEG 13-19 G.nr.: 0001300510000000
Byggherre: Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
Anmelder: Siv.ing Jon M. Hoem AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 09.06.94

Bygningen har i dag en balkongfront som ligger i liv med fasaden. Balkongen som har en dybde på ca. 1,7 m ligger foran en tilbaketrukket stue. Med en dybdeutvidelse på 2 m brutto vil overdekkingen til stuevinduene komme seg på 3,7 m.

Vi vil i denne sammenheng vise til byggeforskriftenes kap. 41:311 hvor en kan lese: "Oppholdsrom, soverom og kjøkken skal ha vinduer som gir rommet tilfredsstillende dagslys." Da vi ikke har beregningsmodeller som kan anvendes for å fastslå lyskvaliteten finner vi det vanskelig å kommentere saken ytterligere. En klar fordel er det dog at den omsøkte utvidelsen er tiltenkt å kles med en plan plate på undersiden. Dette vil bedre lysrefleksen.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

141149/94







A1 Saken er definert som større bygg. Dette innebærer at det må innsendes to eksemplarer med dokumentasjon for konstruksjonens bæreevne. Dokumentasjonen må være i samsvar med vedlagte vedlegg. Igangsetting av byggearbeid før dette vilkåret er oppfylt, vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig person for byggerrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

C1 Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C2 Materialer, detaljering, farage og taktekking skal harminere med bestående bygg.

C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avlevert masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt

DB 997/94

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

Lars T. Eriksen
saksbehandler

Det bekreftes at utskriften av møtebøkene er riktig
Byggesakskontoret K. McUoy





**TRONDHEIM KOMMUNE**
**AVDELING BYUTVIKLING**
**BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

# BYGGETILLATELSE

Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
Fernanda Nissens veg 21
7045 TRONDHEIM

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | BU/300/35914/1994<br>oppgis ved alle henvendelser | 08.03.1996 |

BYGGHERRE: Baldershage Borettslag v/Arne Ulseth
BYGGESTED: FERNANDA NISSENS VEG 13-19 G.NR: 0001300510000000
ARBEIDES ART: ENDRING
BYGGETS ART: NYE BALKONGER

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 27.09.94 i sak nr.: DB 0997/94.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

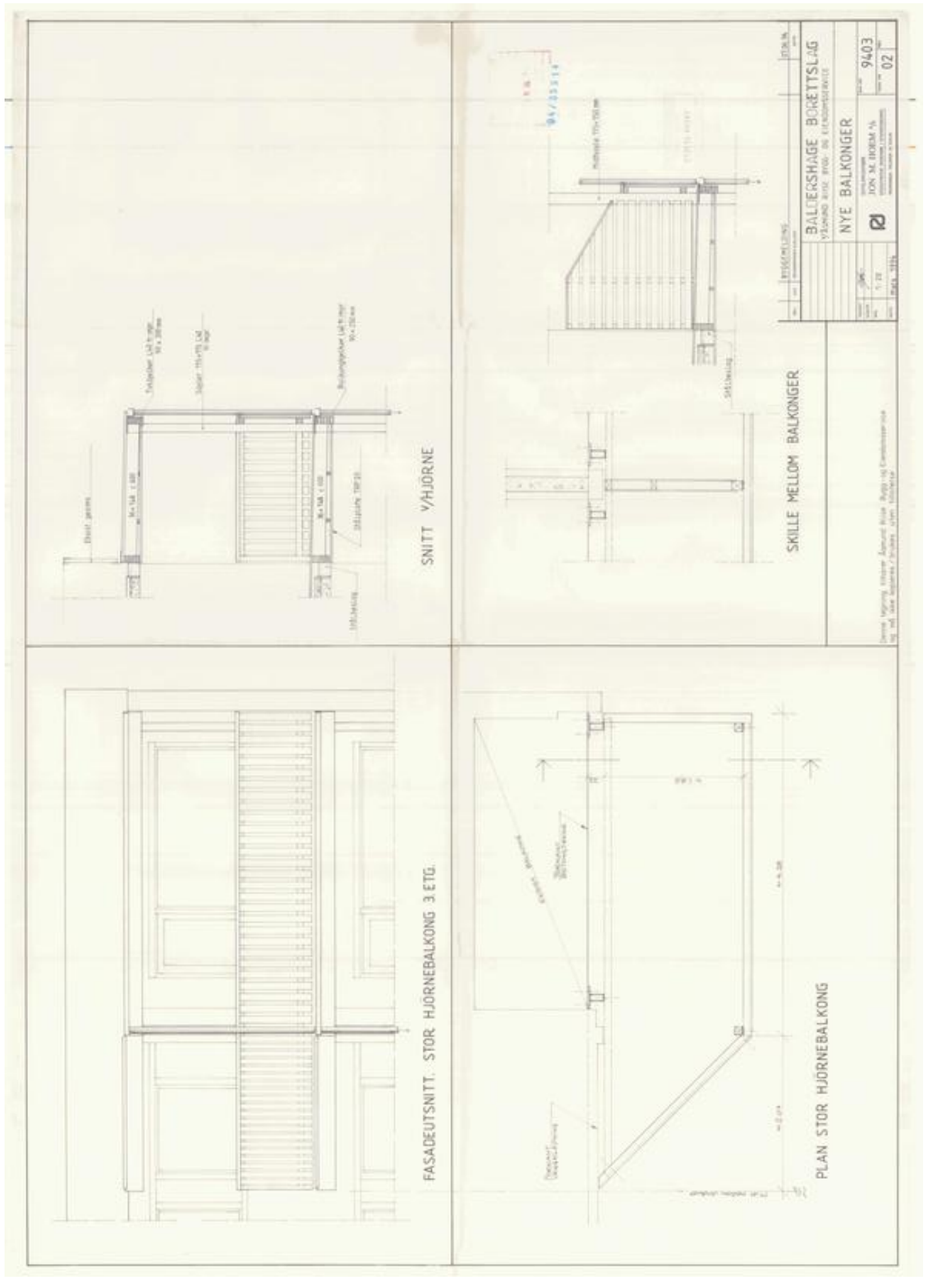
Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

Kåre Rypdal
bygningssjef

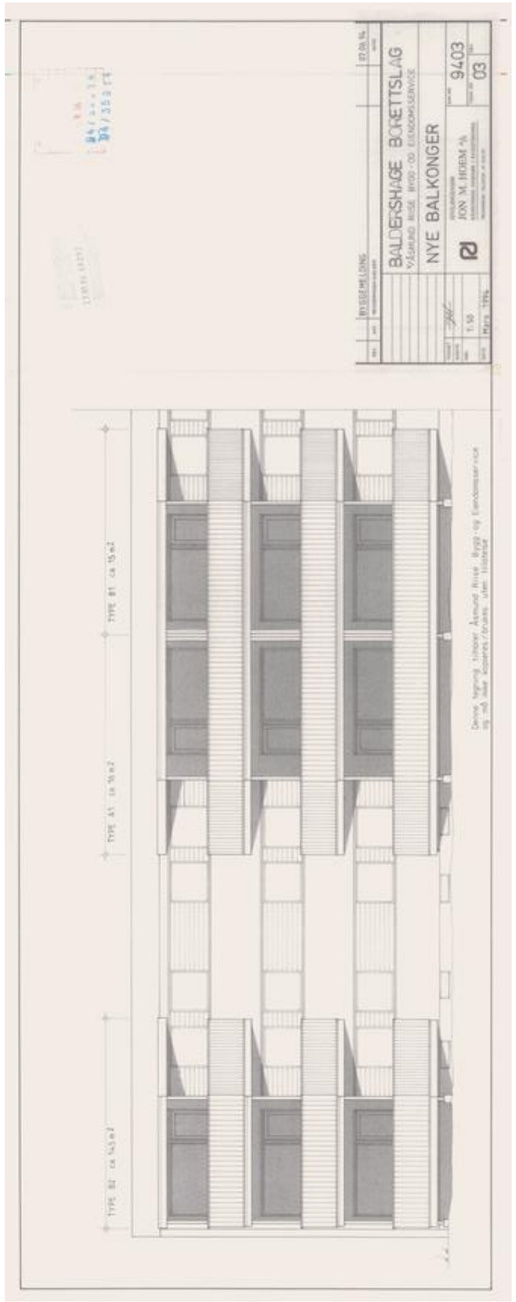
Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

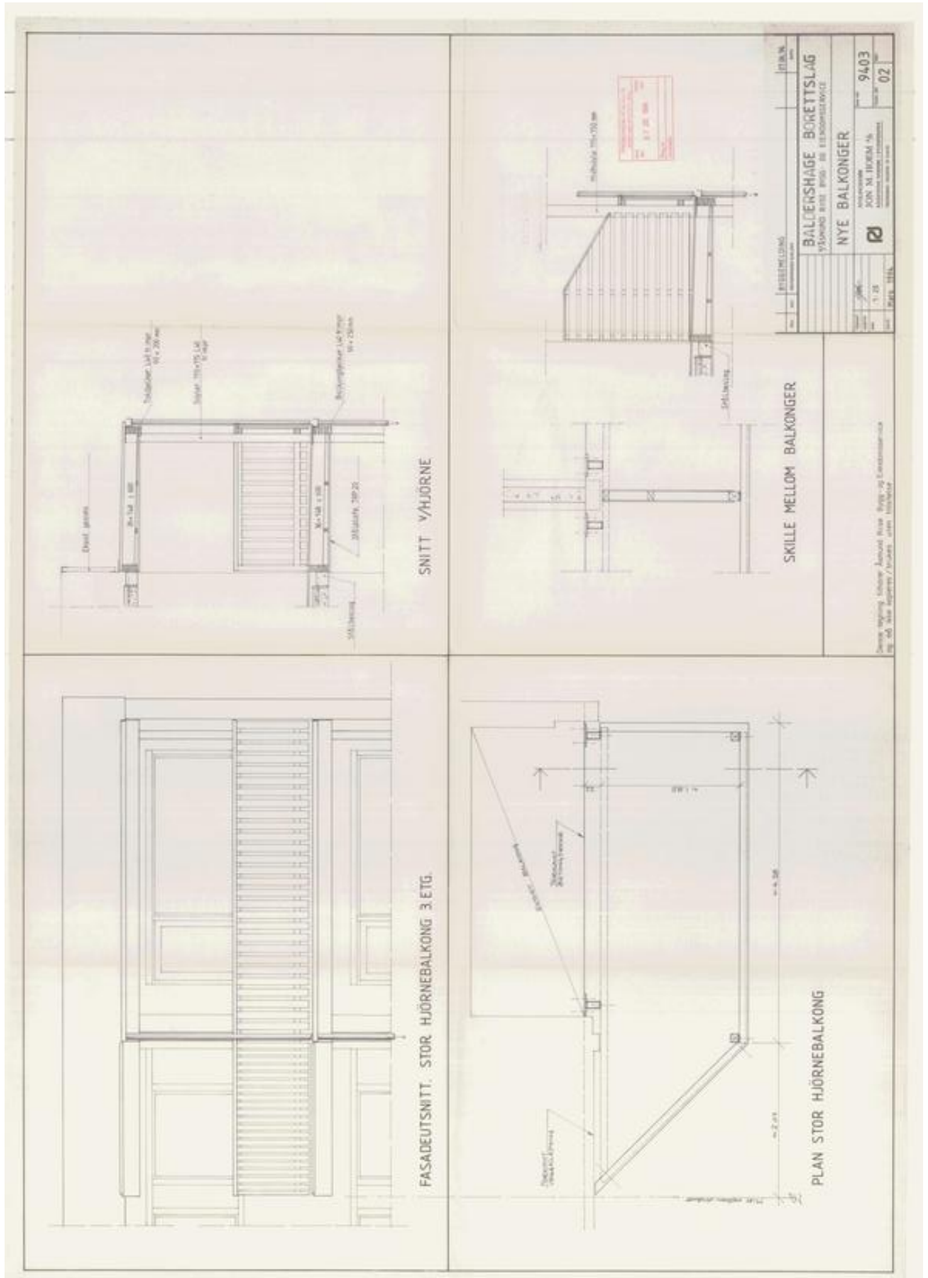
118973/96


SNITT VHJØRNE
SKILLE MELLOM BALKONGER
FASADEUTSNITT. STOR HJØRNEBALKONG 3.ETG.
PLAN STOR HJØRNEBALKONG
BALDERSHAGE BORETTSLAG
NYE BALKONGER
9403
02



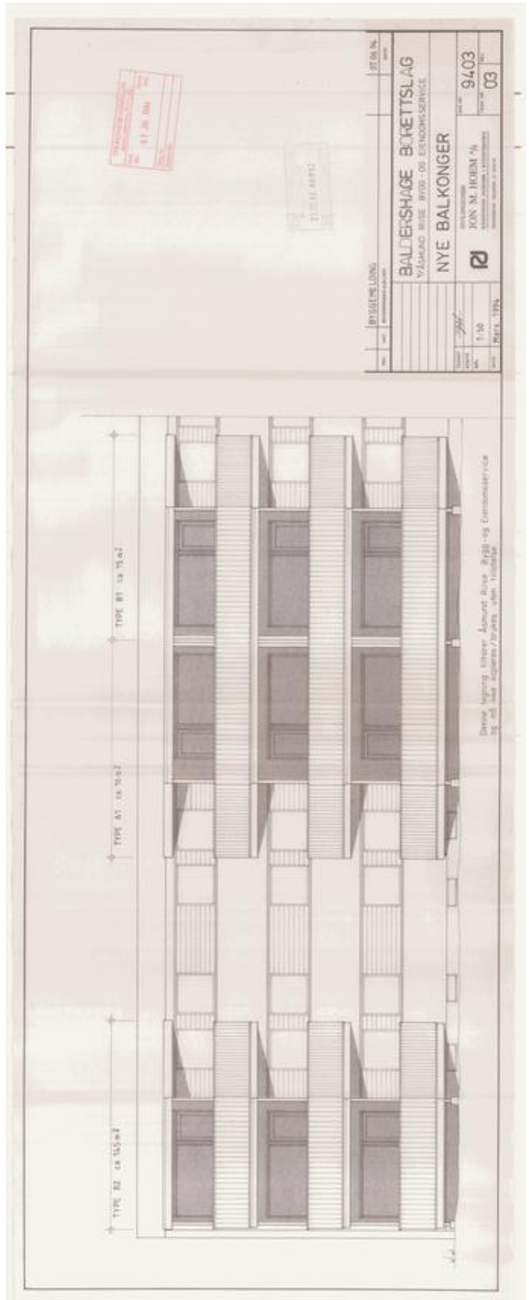



BALDERSHAGE BORETTSLAG
NYE BALKONGER
9403
03


SNITT VÅJØRNE
SKILLE MELLOM BALKONGER
FASADEUTSNITT. STOR HJØRNEBALKONG 3.ETG.
PLAN STOR HJØRNEBALKONG
BALTERSHAGE BORETTSLAG
NYE BALKONGER
JON M. HOLM A/S
9403
02






BALTERSHAGE BORETTSLAG
NYE BALKONGER
JON M. HOLM A/S
9403
03

Dokumentnr.: BYGG-20/87665-6

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Toril Nordal | BYGG-20/87665<br>oppgis ved alle henvendelser | Per Eero Øyasæter | 26.02.2020 |

**Fernanda Nissens veg 13-41, godkjent søknad om rehabilitering, fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 13/51/0/0 |
| Ansvarlig søker: | ASPLAN VIAK AS |
| Tiltakshaver: | BALDERSHAGE BORETTSLAG |
| Vurdert dispensasjon: | PLAN bestemmelse § 6.4 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.4 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Toril Nordal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: BALDERSHAGE BORETTSLAG


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret








**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 12.02.2020. Søknaden er komplettert 24.02.2020.

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

Ansvarlig søker gir følgende beskrivelse av det omsøkte tiltaket:
*Tiltaket omfatter tilleggsisolering av fasade, ny fasadekledning og utskiftning av vinduer. Tiltaket omfatter videre riving av eksisterende balkonger og inngangspartier samt etablering av nye balkonger og skjermtak over entredører. I forbindelse med etablering av nye balkonger og fasaderehabilitering vil eksisterende stuer utvides innenfor hovedvolumene (tidligere inntrukne balkonger). Det søkes samtidig om oppføring av ny garasje, fire sykkelboder.*

Ny avfallsløsning med nedgravde containere som vist på situasjonskartet er ikke en del av denne søknaden da dette ikke er ferdig prosjektert på nåværende tidspunkt.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20160038, *Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering*. Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplanen er godkjent 31.05.2018.


*reguleringskart*


*eksisterende situasjon*


*ny situasjon, ny garasje vist med svart pil nye verandaer og sykkelboder*

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 26.02.2020 |

**Naboer**
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

**Byggeprosjektet**
Den omsøkte rehabiliteringen og fasadeendringen gjelder for samtlige fire blokker, i fasadeoppriss nedenfor illustrert for blokk 1 og 2. Opprinnelige inntrukne verandaer innlemmes i stue, dagens tilbygde verandaer fra nittitallet rives og erstattes med nye. Nye garasjer etableres i tråd med reguleringsplanen.



*eksisterende blokker sett fra øst*



*eksisterende blokker sett fra vest*





*fasader blokk 1 og 2, prinsipp for rehabilitering av fasader med nye verandaer*









| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 26.02.2020 |



*eksempel opprinnelig plan med inntrukket balkong*



*dagens fasade, verandaer rives*



*eksempel ny plan, eksisterende altan innlemmes i stue, ny veranda*

**Dispensasjon**
Det er søkt om dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelse:

*6.4 Geotekniske forhold*
*Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge geoteknisk prosjektering*

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.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søker gir følgende begrunnelse for dispensasjon:
*Tiltaket på eiendommen omfatter rehabilitering og tilleggsisolering av fasadene på samtlige fire blokker, utskiftning av vinduer samt rivning av eksisterende balkonger og inngangspartier samt etablering av nye balkonger og inngangspartier. Det søkes videre om oppføring av ny garasje samt fire sykkelboder. Den gjeldende reguleringsplanen ble utarbeidet og vedtatt i 2018 med tanke på et påbygg med en ekstra etasje i 4. etasje. I forbindelse med en slik påbygging er det opplagt behov for en geoteknisk prosjektering da det ville medført en betydelig økning av belastningen på grunnen. Tiltaket som det nå søkes tillatelse for anses som en rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og dette behøver ikke utløse noe behov for en geoteknisk prosjektering da belastningen på grunnen er samme som i dag. Det presiseres videre at tiltaket ikke ligger i et kvikkleireutsatt område som krever ekstra hensyn.*

*Å innvilge dispensasjon vil ikke føre til ulemper for naboer, og heller ikke svekke intensjonen med planen da tiltaket ikke omfatter et påbygg i 4. etasje.*

Byggesakskontorets vurdering
Hensikten med den nye reguleringsplanen er å legge til rette for en ny etasje med boliger på eksisterende blokkbebyggelse, slik at bebyggelsen etter utbygging får fire etasjer. En ekstra etasje på hver av de fire boligblokkene gir mulighet for ca. 30 nye boenheter.

Den foreliggende søknaden innebærer ikke påbygg, men omfatter kun rehabilitering og fasadeendring av eksisterende blokkbebyggelse med oppføring av nye verandaer. I søknaden inngår i tillegg en ny garasje og sykkelboder.

Det står følgende i planbeskrivelsen til reguleringsplanen: *Det er ikke utført grunnundersøkelser på eiendommen, men grunnundersøkelser i nærheten og kjennskap til området generelt tilsier at det er gode grunnforhold, med tørrskorpeleire over svært fast leire i grunnen. Det er ikke registrert kvikk eller sensitiv leire i nærheten, og planområdet er ikke utsatt for skredfare.*

Bestemmelsen skiller ikke mellom ulike tiltak hva angår omfang og kompleksitet. Da dette ikke er spesifisert kreves dispensasjon hvis bestemmelsen ikke følges.

Den relativt nye reguleringsplanen har sin begrunnelse i et ønske om påbygg med en etasje på samtlige av de fire blokkene, til sammen 30 nye leiligheter. Hensynet bak bestemmelsen tolkes slik at konsekvensen av den regulerte påbyggingen på eksisterende blokkbebyggelse skal vurderes opp mot grunnforholdene gjennom en geoteknisk prosjektering.

I denne konkrete søknaden er det ikke aktuelt med påbygg på eksisterende blokker, kun rehabilitering og fasadeendring. Den nye bygningsmassen som er omsøkt består av en lav felles garasje vis-a-vis eksisterende garasje.

Ansvarlig søker understreker i sin søknad at bestemmelsen er relevant for påbygg med en ekstra etasje på eksisterende bebyggelse. Dette fordi en slik påbygging vil gi en vesentlig større vektbelastning enn dagens bebyggelse. Ansvarlig søker mener ut fra en faglig vurdering at det er klart unødvendig med en særskilt geoteknisk prosjektering da de omsøkte tiltakene har beskjedent omfang og ikke innebærer vesentlig vektbelastning. Byggesakskontoret legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn. Og det presiseres at dere som ansvarlig søker har ansvaret for å ivareta den geotekniske prosjekteringen. Byggesakskontoret ser at det er fordeler for tiltakshaver med hensyn til tid og ressurser å få godkjent dispensasjon, uten at dette i seg selv er en begrunnelse.

I vurderingen legger Byggesakskontoret avgjørende vekt på ansvarlig søkers geotekniske redegjørelse og for øvrig fremkommer i planprosessen at området har gode grunnforhold.

På bakgrunn av ovennevnte kan ikke Byggesakskontoret se at det er ulemper ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen for det omsøkte tiltaket. Etter en samlet vurdering mener Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke vurderes å være satt til side og at det er en overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen.

På bakgrunn av dette gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6.4.

Ansvarlige foretak har ansvar for at tiltaket oppfyller tekniske krav slik det følger av plan- og bygningsloven med underliggende forskrifter.

**Vurdering/begrunnelse**
Byggesakskontoret har ingen ytterligere kommentarer til tiltaket. På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.









**Foretak med ansvarsrett**
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

**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.

**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 rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 26.02.2020 |

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen 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.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.









TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS

Postboks 24
1301 SANDVIKA

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Toril Nordal | BYGG-20/87665<br>oppgis ved alle henvendelser | Per Eero Øyasæther | 20.11.2020 |

**Fernanda Nissens veg 13-41, godkjent søknad om endring av tillatelse for ny renovasjonsløsning**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 13/51/0/0 |
| Ansvarlig søker: | ASPLAN VIAK AS |
| Tiltakshaver: | BALDERSHAGE BORETTSLAG |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Toril Nordal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: BALDERSHAGE BORETTSLAG


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 19.11.2020.

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

Søknad om rehabilitering av eksisterende blokkbebyggelse (4 bygninger) med fasadeendring, nye garasjer og sykkelboder ble godkjent i delegasjonssak BYGG-20/87665-6 datert 26.02.20.

Den foreliggende søknaden gjelder endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for de arbeidene som omfattes av endringen. Endringen går ut på etablering av ny renovasjonsløsning med nedgravde containere.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20160038, *Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51, detaljregulering*. Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplanen er godkjent 31.05.2018.

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

**Naboer**
Naboer og gjenboere er ikke varslet da disse ikke vurderes å være berørt.

**Byggeprosjektet**
Det foreligger teknisk plangodkjenning for den aktuelle løsningen, datert 23.07.20. Her står at planene godkjennes under forutsetning av at beskrevne kommentarer tas til følge.

Byggesakskontoret forutsetter at forannevnte blir etterfulgt.

**Vurdering/begrunnelse**
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak BYGG-20/87665-6.









**Foretak med ansvarsrett**
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

**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 KGrav 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.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer | Dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | BYGG-20/87665 | 20.11.2020 |

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen 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.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

**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.

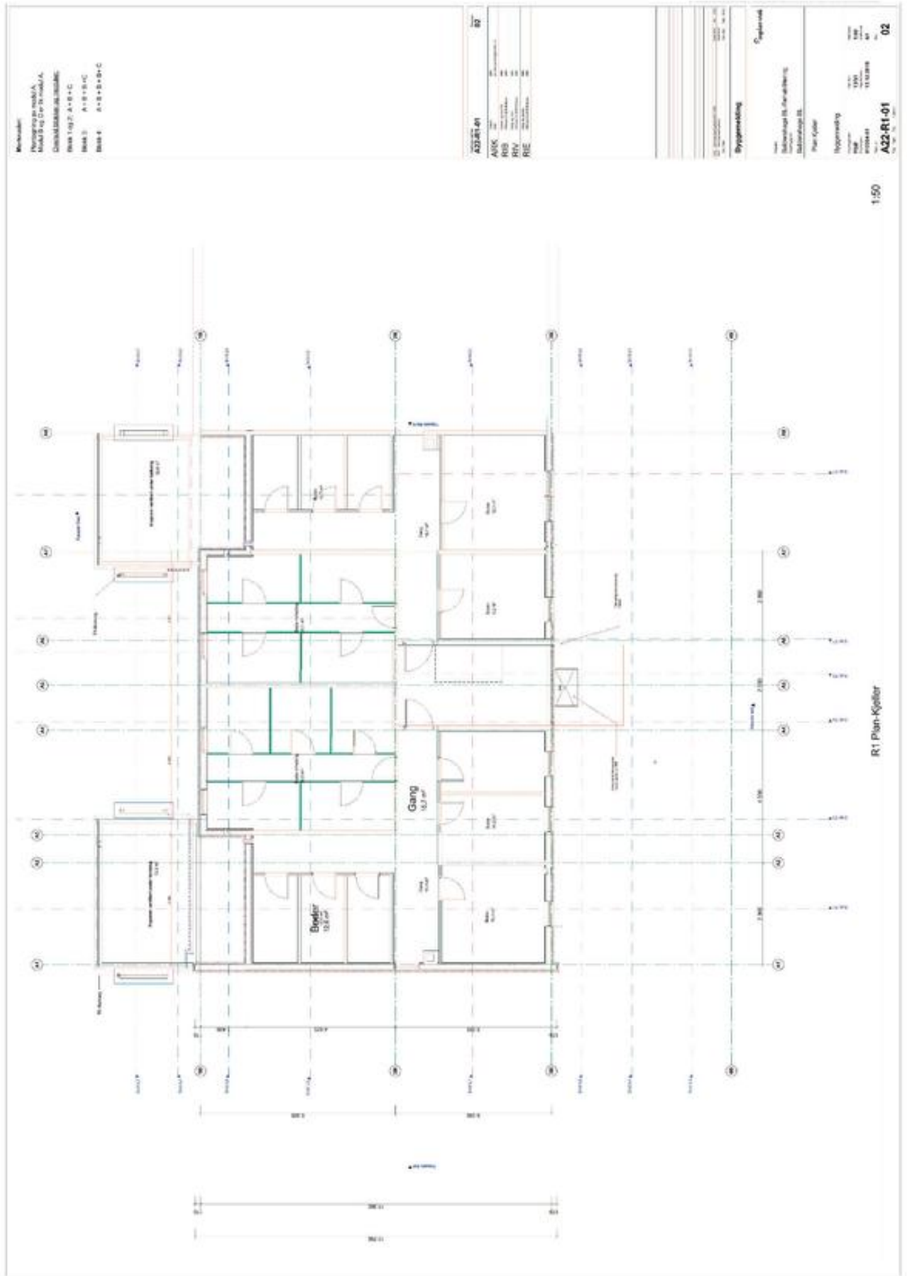
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentnr.: BYGG-20/87665-27








A22-R1-02
02
Bygningsmelding
A22-R1-02
02
1:50
R1 Plan 1. Etasje
Stue
Sov
Gang
Kjøkken
Bad
WC
4 400
4 300
3 200
900
1 400
5 000
1 400

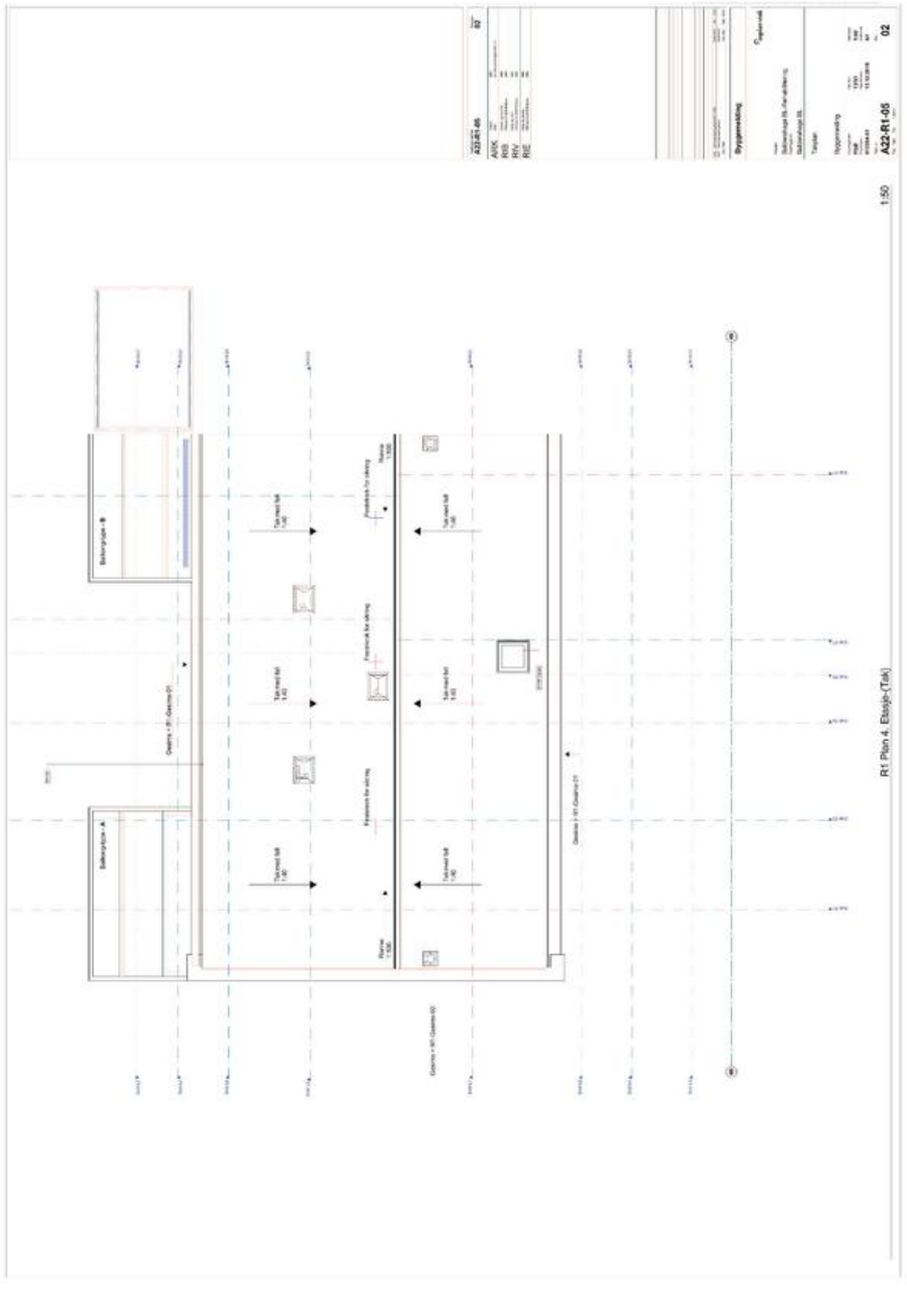


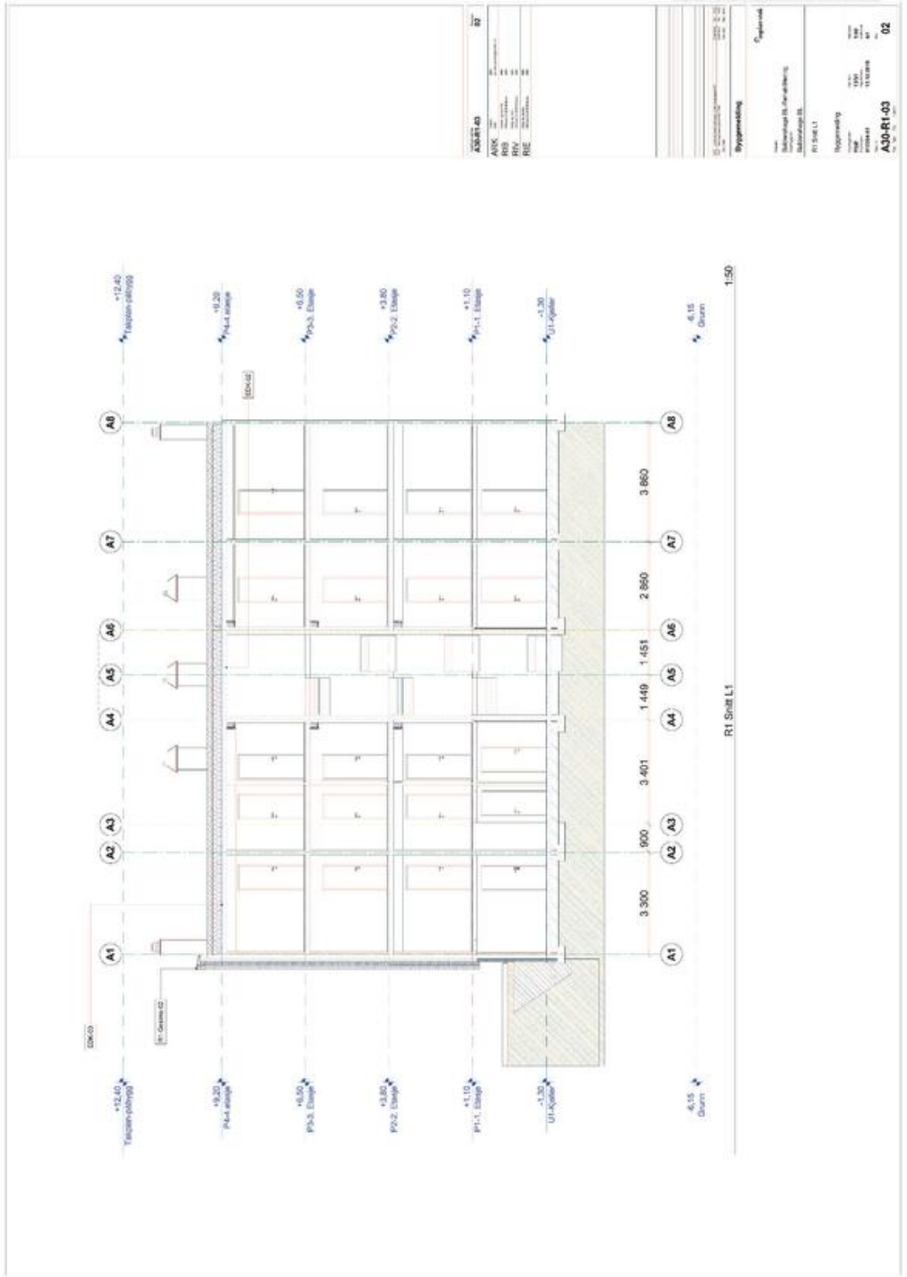


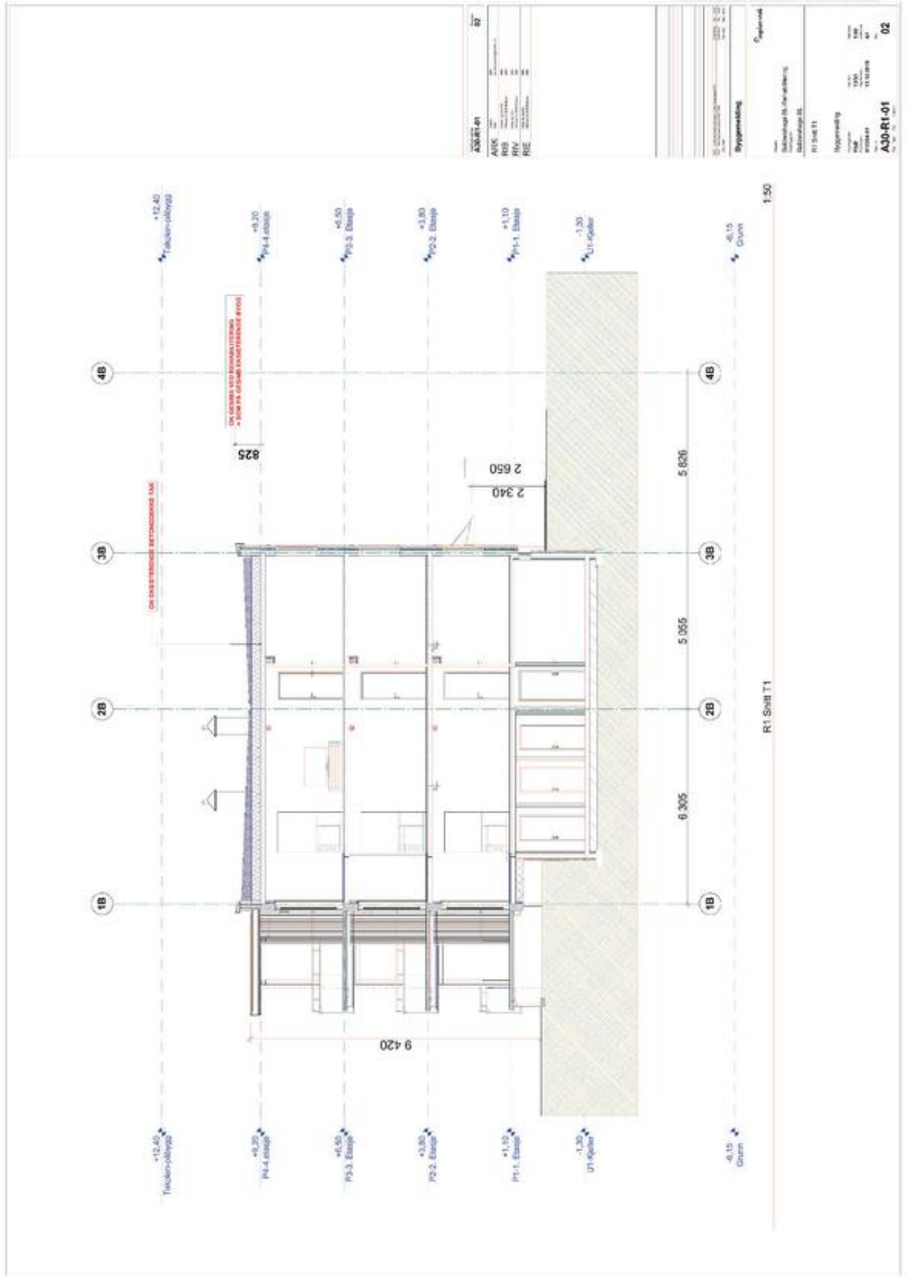

A22-R1-03
02
Bygningsmelding
A22-R1-03
02
1:50
R1 Plan 2. Etasje
Stue
Sov
Gang
Kjøkken
Bad
WC
Vask
Vaskerom

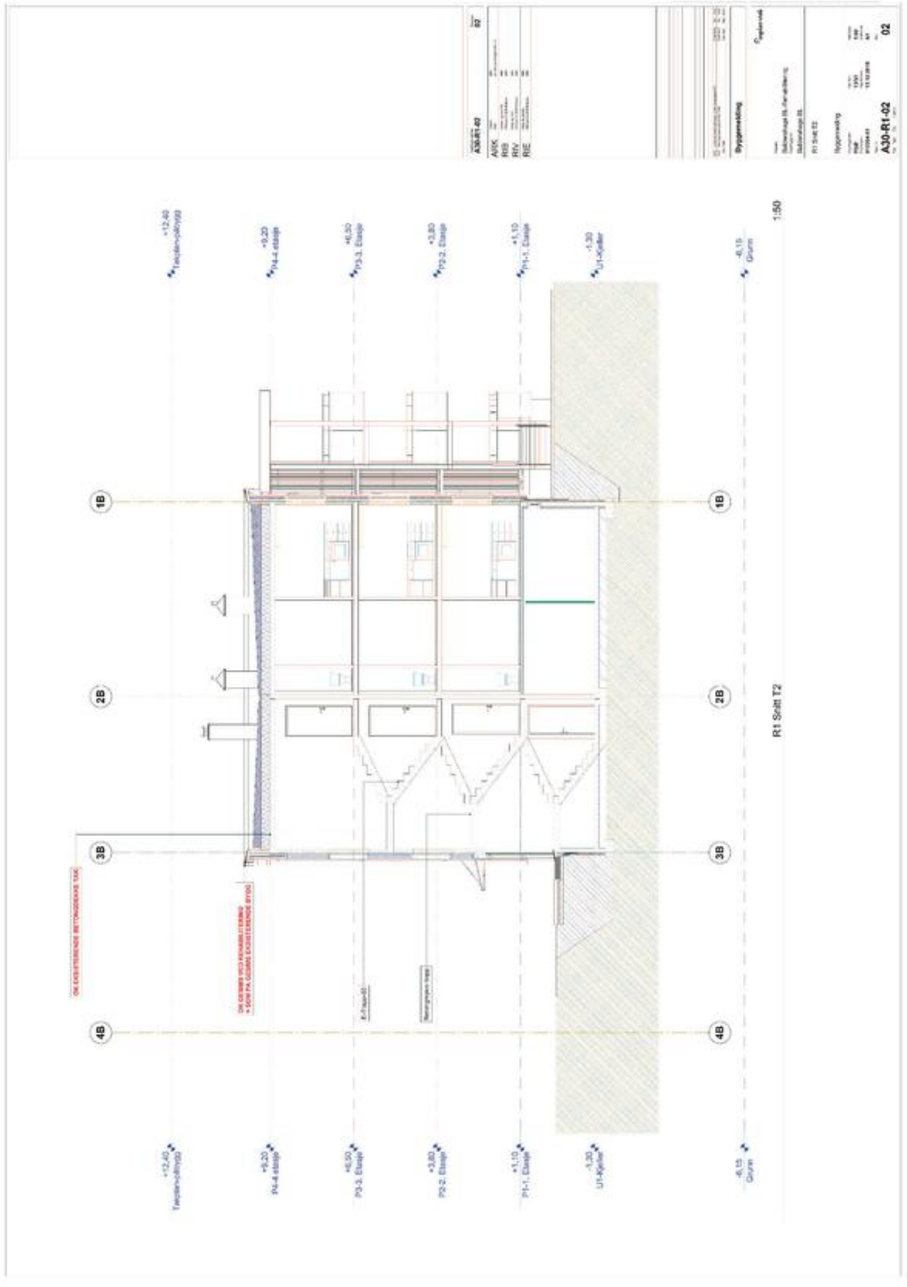

A22-R1-04
02
Bygningsnivå
A22-R1-04
02
1:50
R1 Plan 3. Etasje
Stue
Sov
Gang
Kjøkken
Bad
WC
Vaskerom
Balkong type A
Balkong type B
Balkong type C
4 240
3 180
1 200
3 200
5 000
660
1 200
660

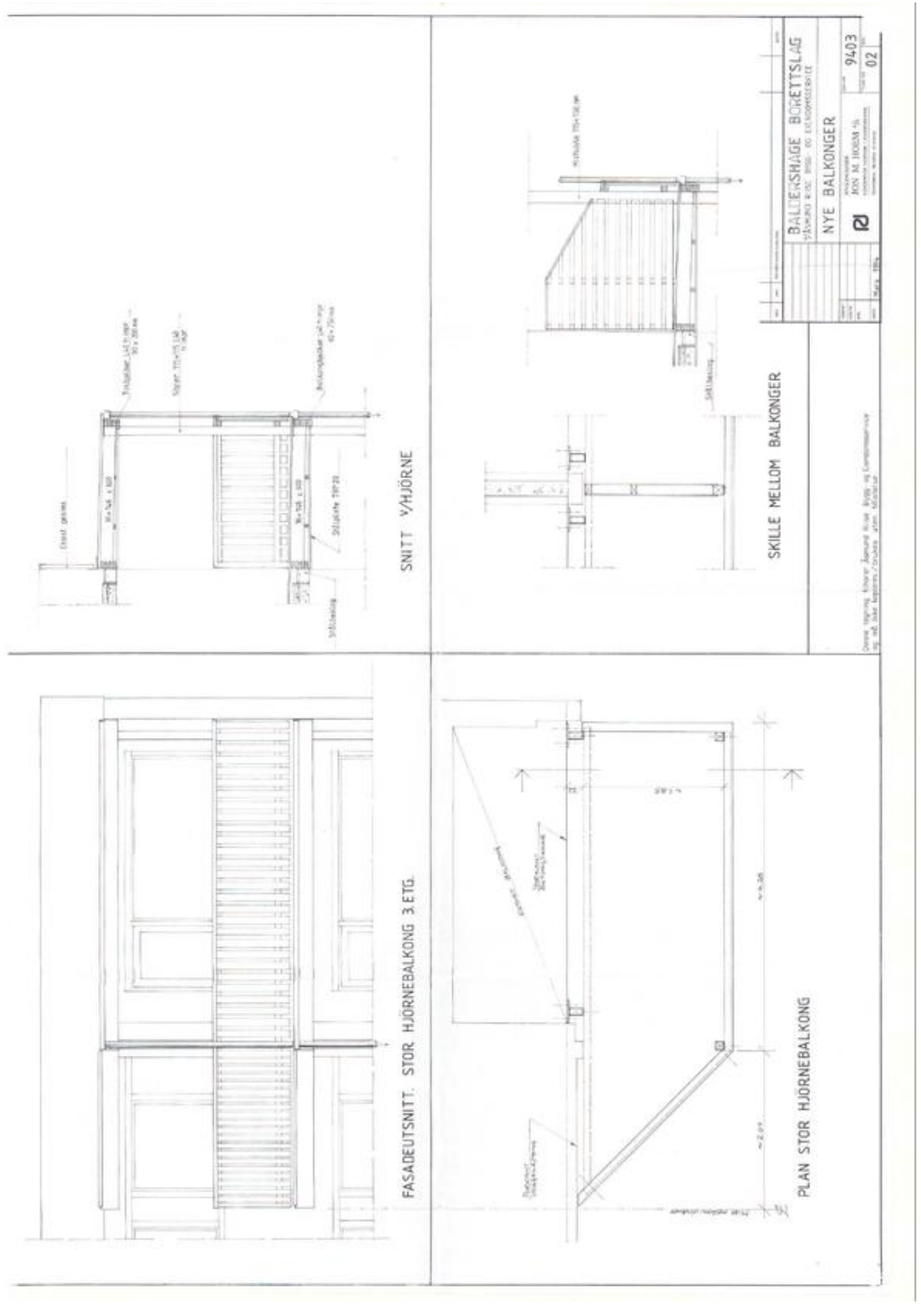


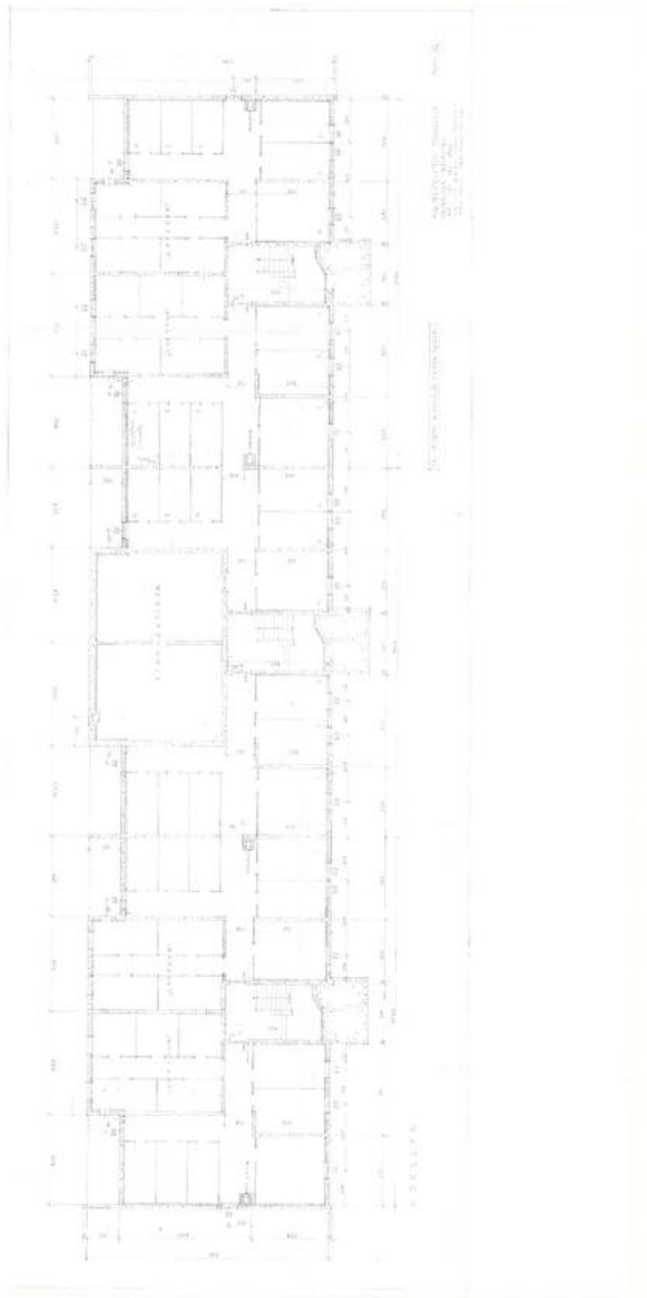

A22-R1-05
02
Bygningsnivå
A22-R1-05
02
1:50
R1 Plan 4. Etasje (Tak)
Balkong type B


A30-R1-03
02
Bygningsnivå
R1 Snitt L1
1:50
+12.40
Takkon-stilnivå
+9.20
P4-4.etasje
+6.50
P3-3. Etasje
+3.80
P2-2. Etasje
+1.10
P1-1. Etasje
-1.30
U1-Kjeller
-0.15
Grunn
A8
A7
A6
A5
A4
A3
A2
A1
3 860
2 860
1 451
1 449
3 401
900
3 300
Ekvip.
Fr. Gress cl


A30-R1-01
02
Bygningsnivå
R1 Snitt T1
1:50
+12.40
Takkon-stilnivå
+9.20
P4-4.etasje
+6.50
P3-3. Etasje
+3.80
P2-2. Etasje
+1.10
P1-1. Etasje
-1.30
U1-Kjeller
-0.15
Grunn
4B
3B
2B
1B
825
2 650
2 340
5 826
5 055
6 305
9 420

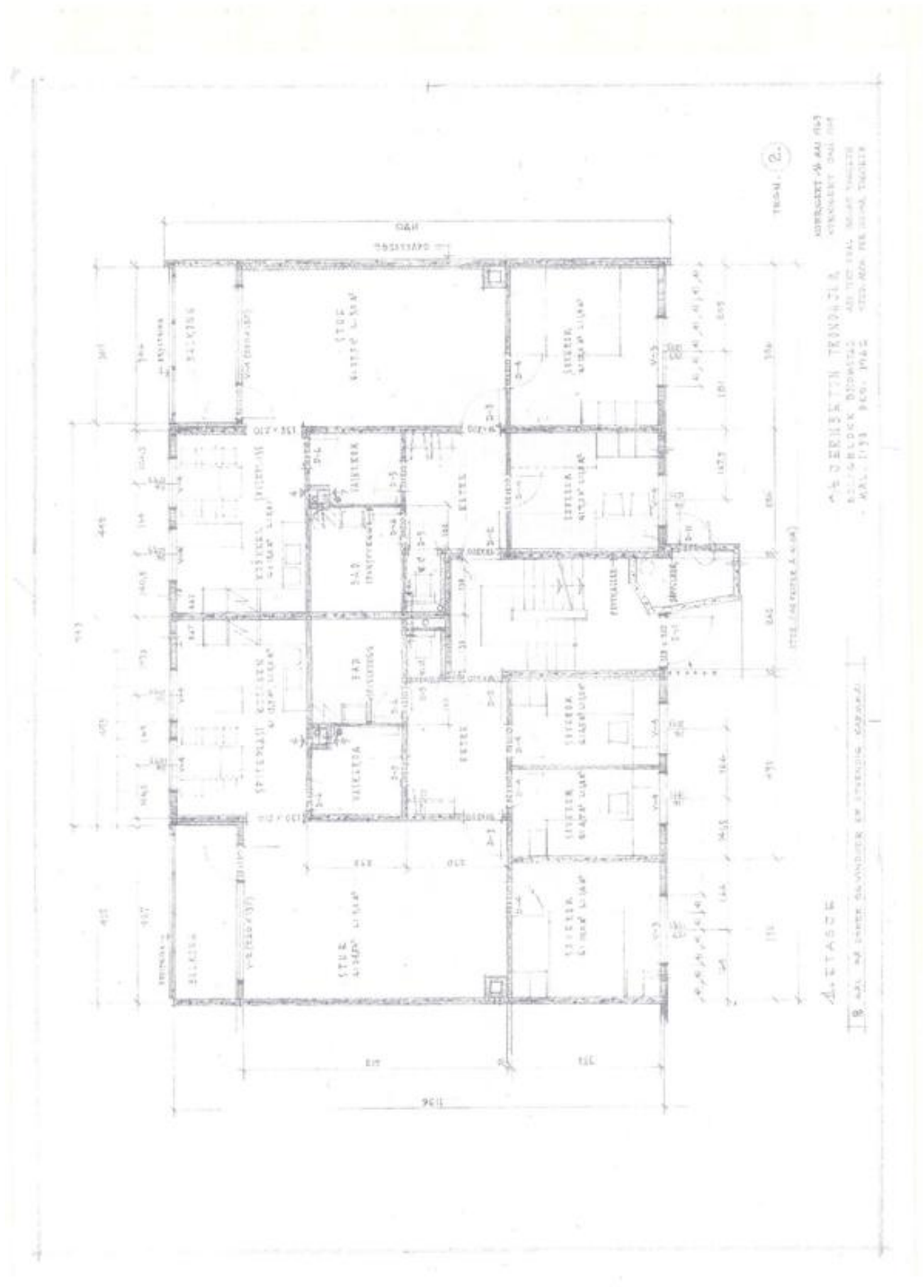

A30-R1-02
02
Bygningsnivå
1:50
R1 Snitt T2
+12.40
Takdekkenivå
+9.20
P4-4 etasje
+6.50
P3-3. Etasje
+3.80
P2-2. Etasje
+1.10
P1-1. Etasje
-1.30
U1-Kjeller
-5.15
Grunn
1B
2B
3B
4B

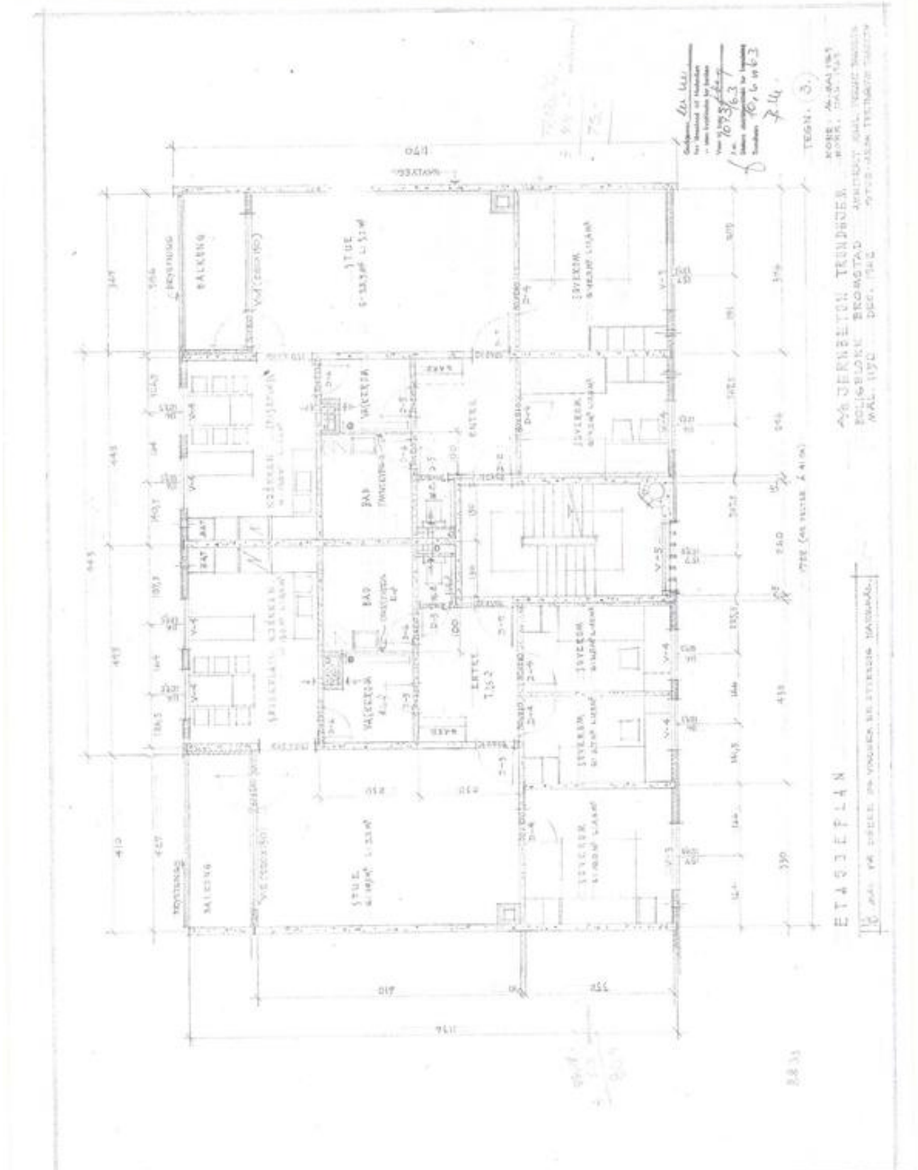

SNITT V/HJØRNE
SKILLE MELLOM BALKONGER
BALLENSHAGE BORETTSLAG
NYE BALKONGER
9403
02
FASADEUTSNITT. STOR HJØRNEBALKONG 3.ETG.
PLAN STOR HJØRNEBALKONG







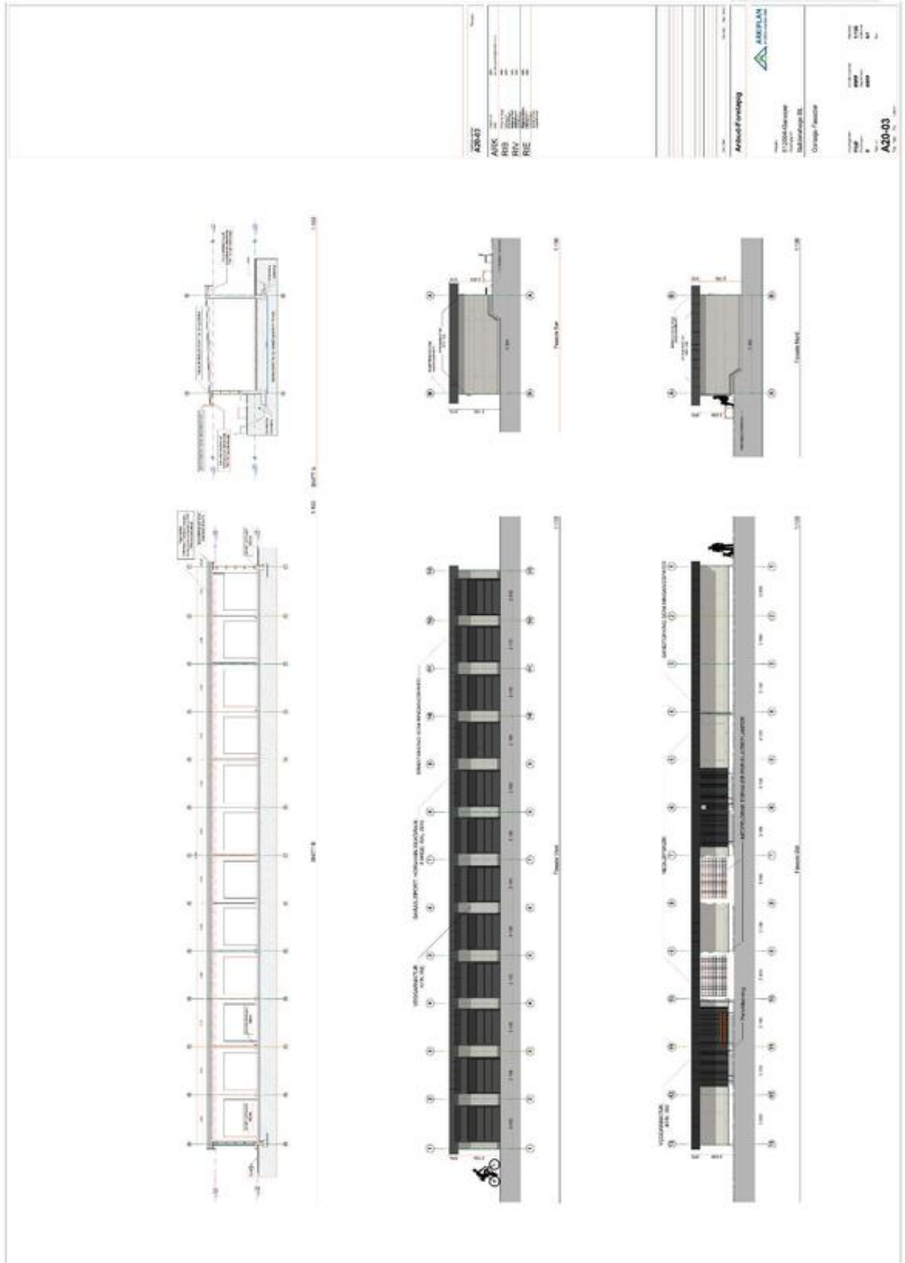



ETASJEPLAN



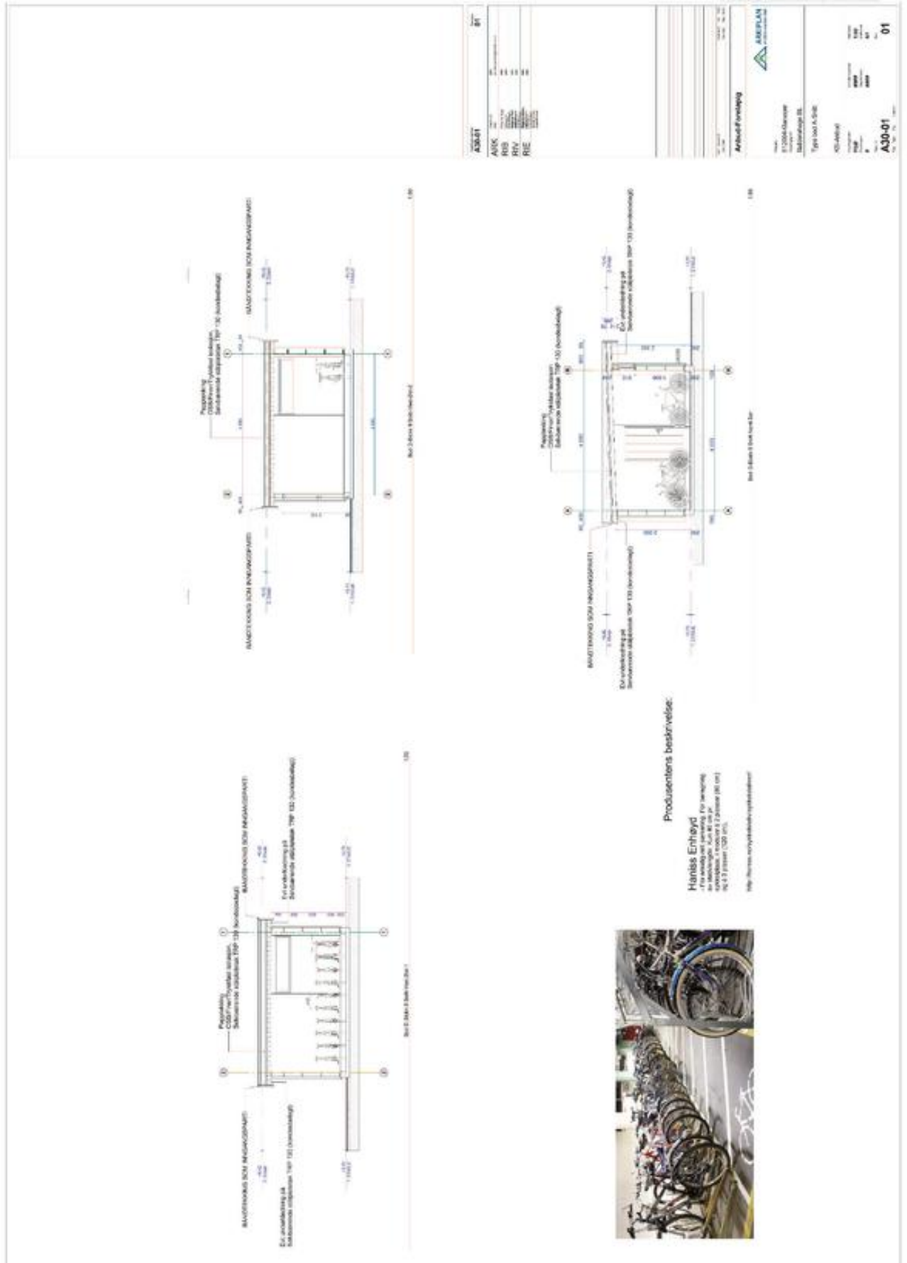


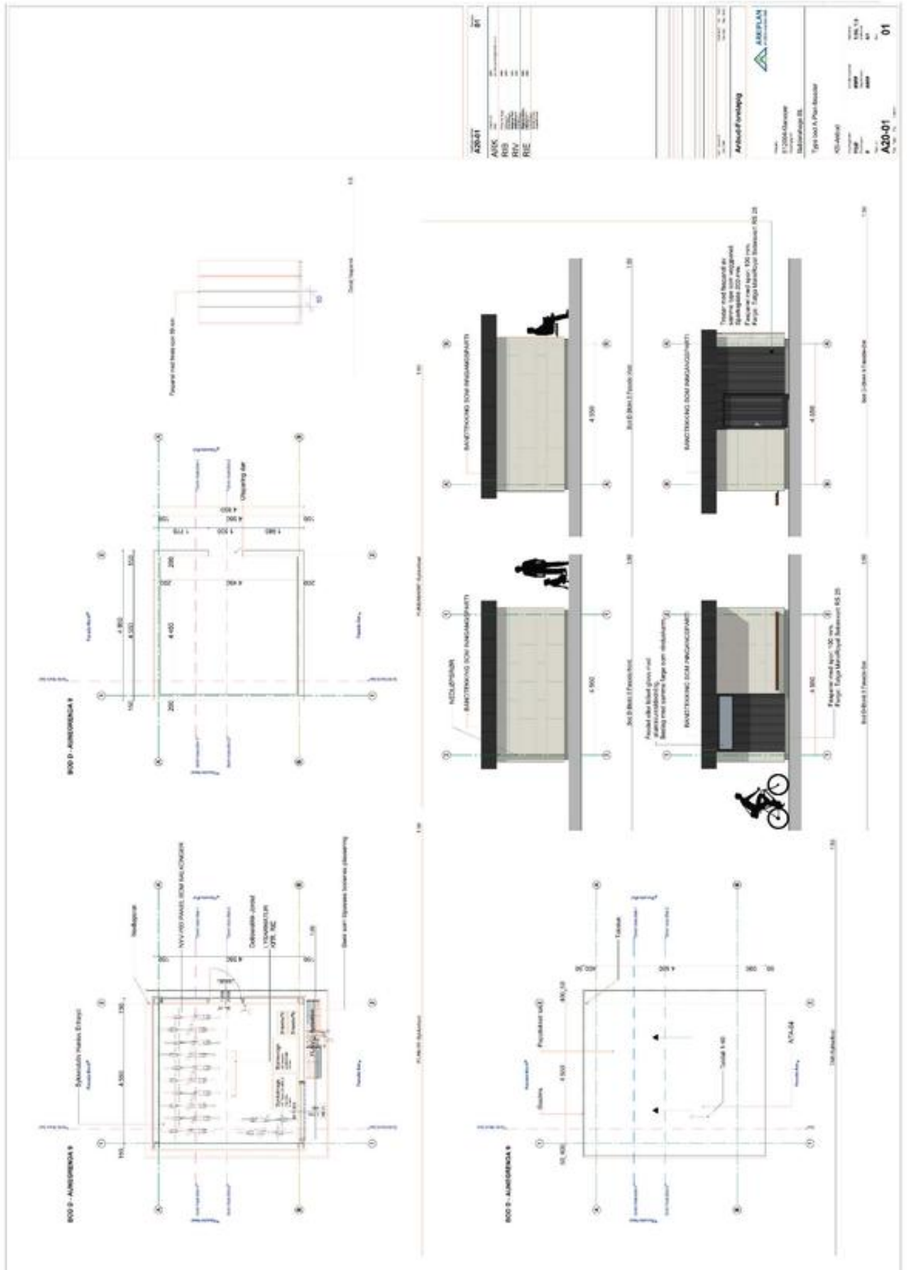

A30-02



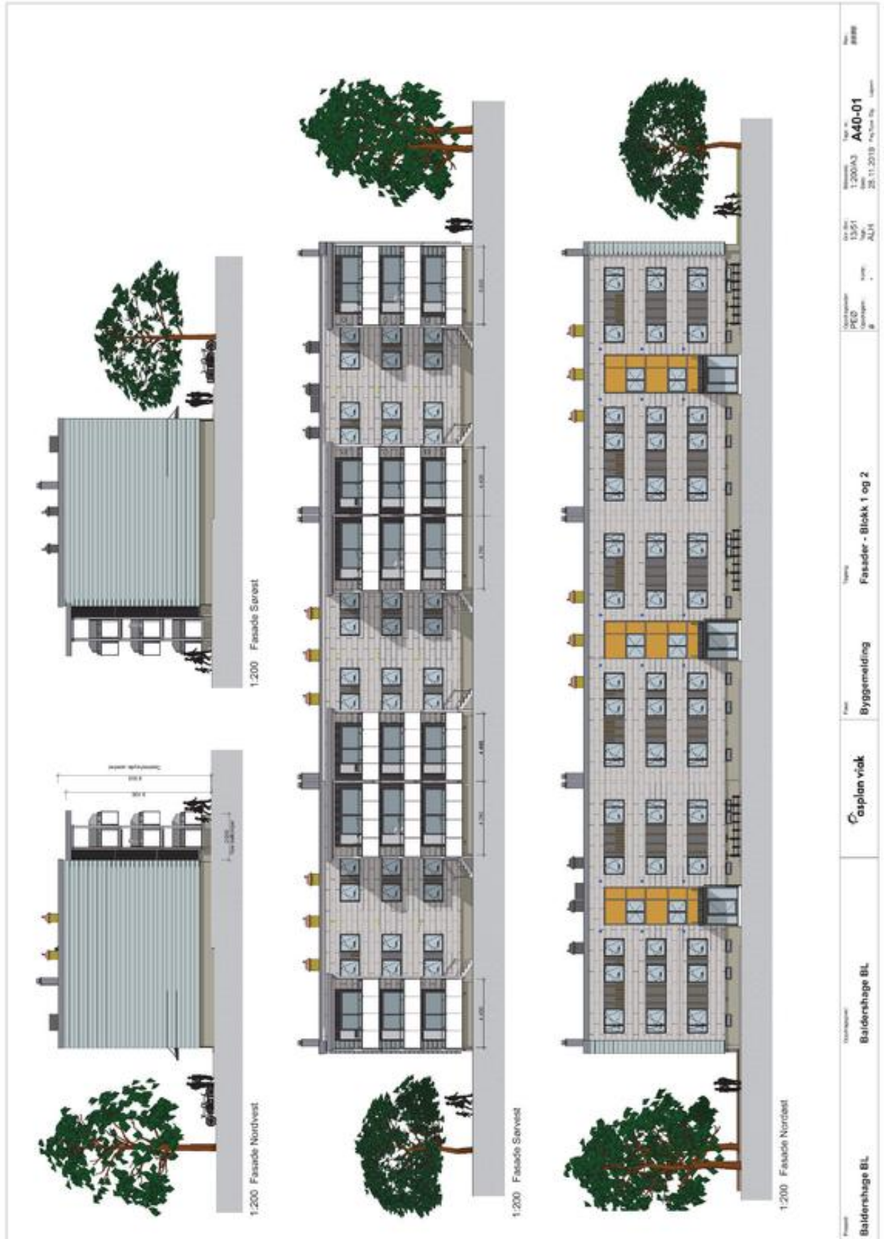


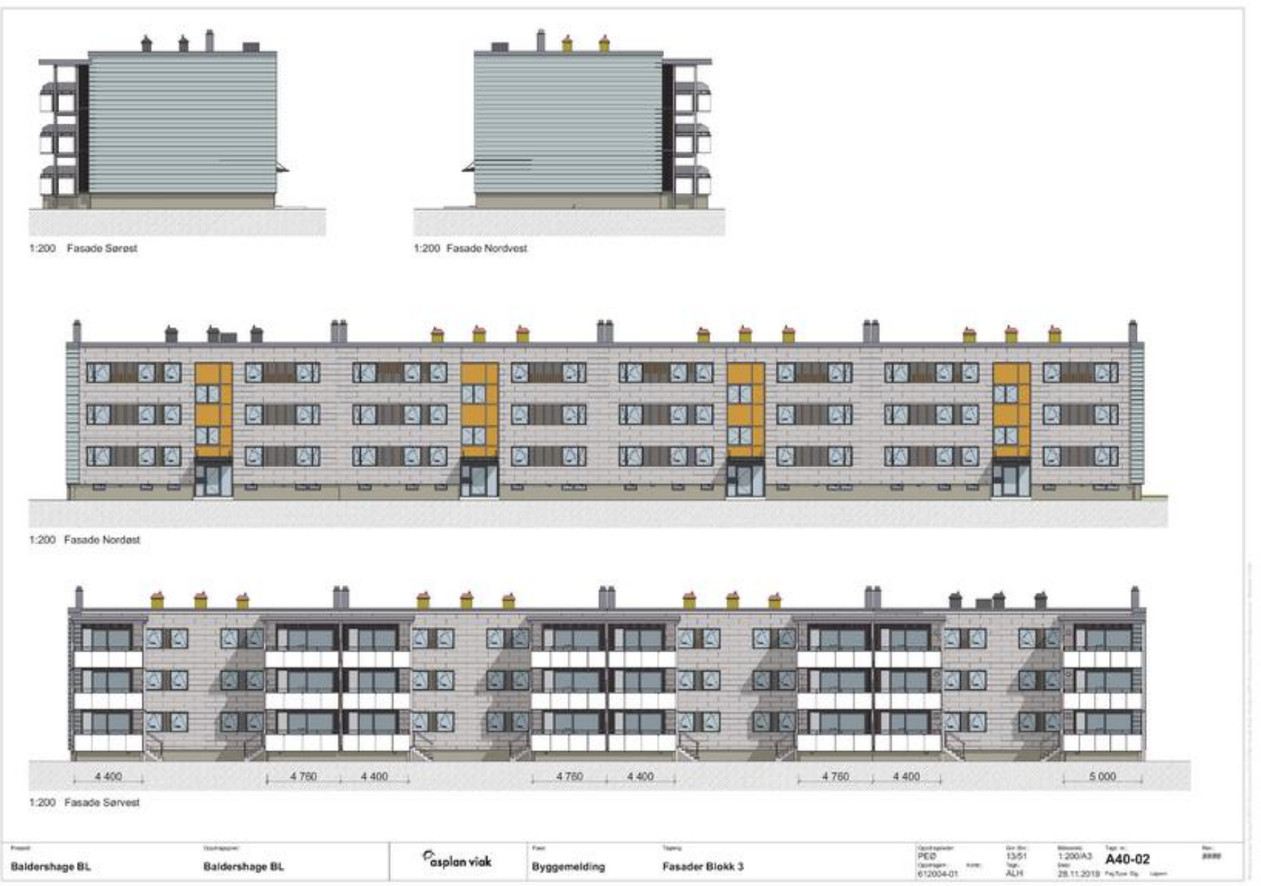



Produsentens beskrivelse:
Hanks Erhvyd

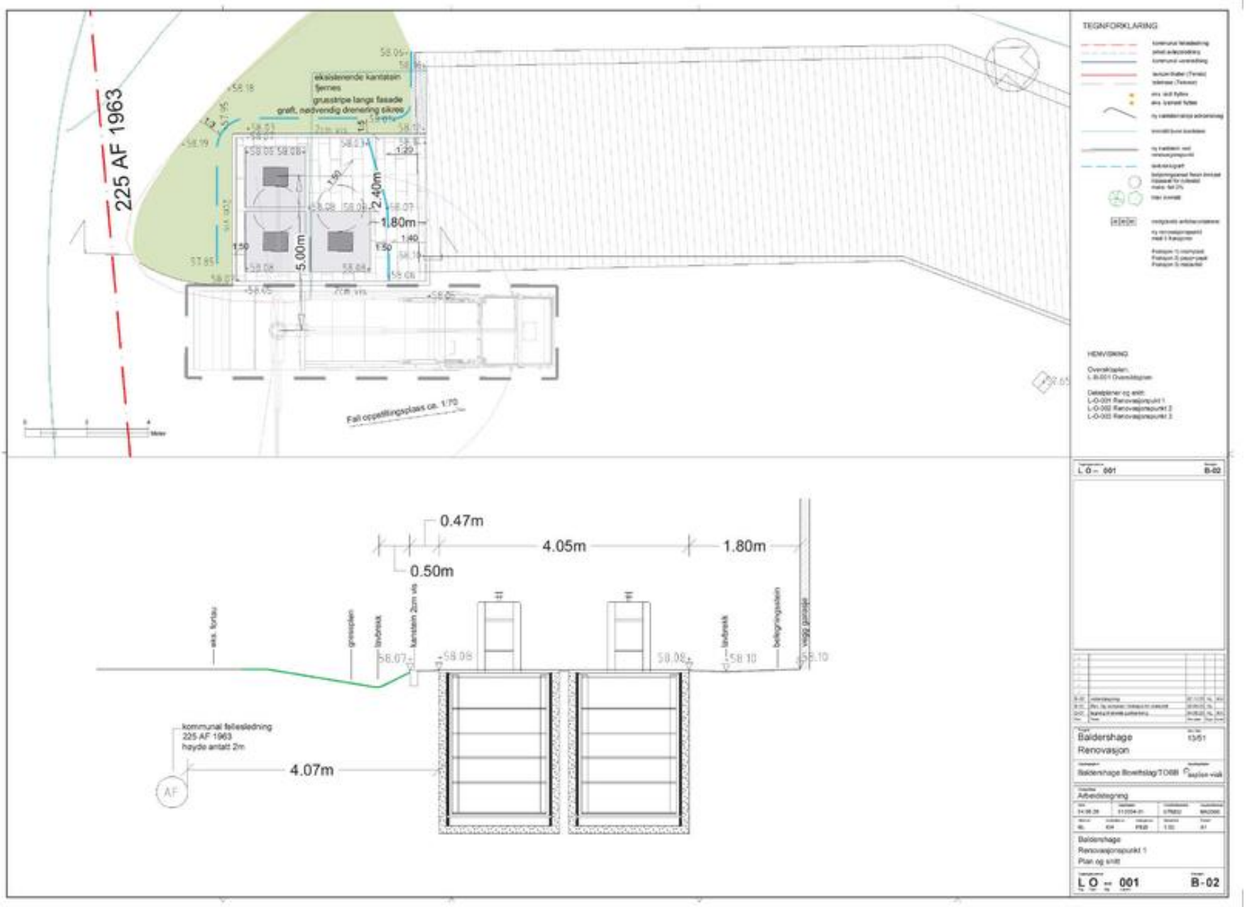


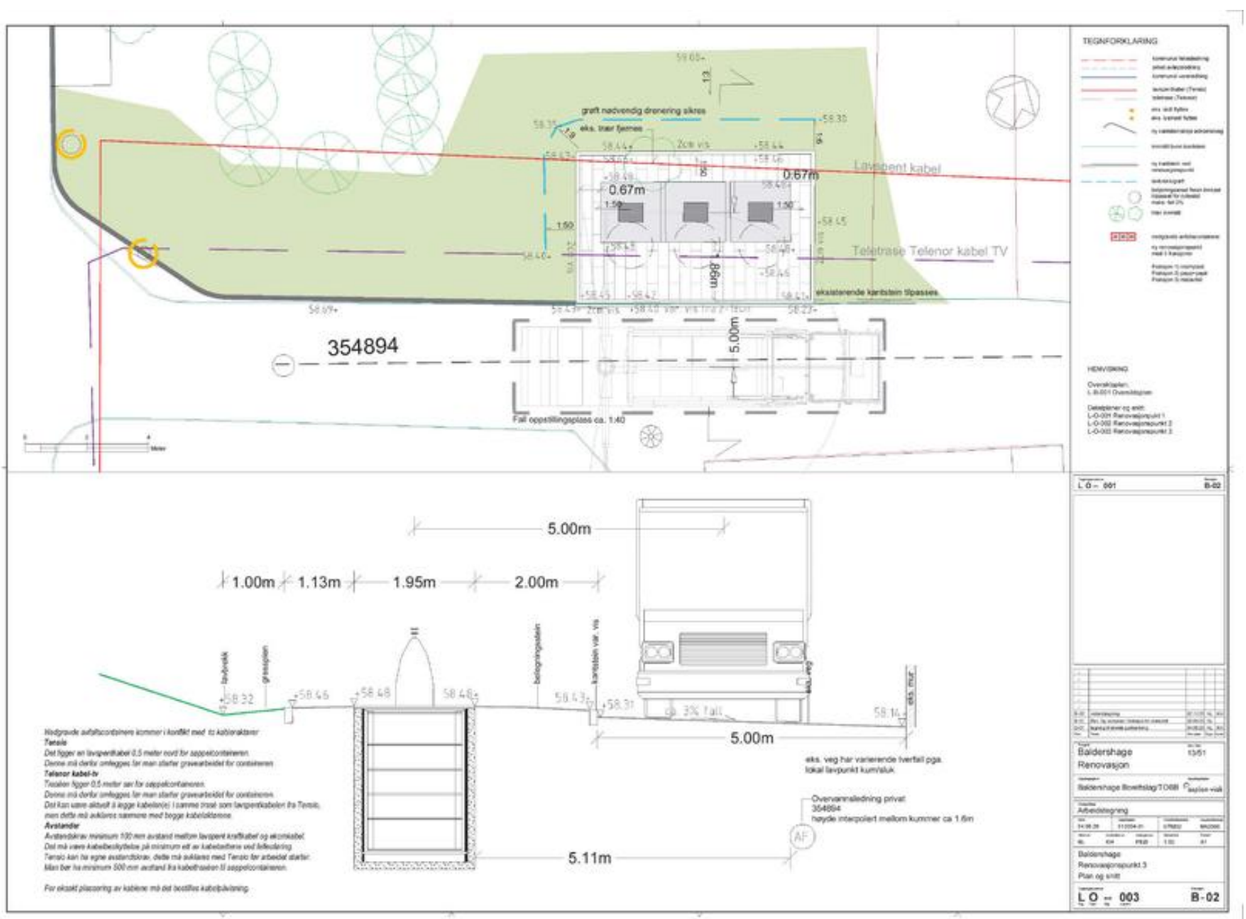



1:200 Fasade Sørøst
1:200 Fasade Nordvest
1:200 Fasade Sørvest
1:200 Fasade Nordøst
Fasader - Blokk 1 og 2
Byggemelding
Baldershage BL
Baldershage BL
asplan viak
A40-01


1:200 Fasade Sørøst
1:200 Fasade Nordvest
1:200 Fasade Nordøst
4 400
4 760
4 400
4 760
4 400
4 760
4 400
5 000
1:200 Fasade Sørvest
Baldershage BL
Baldershage BL
asplan viak
Byggemelding
Fasader Blokk 3
PEØ
612004-01
13/51
ALH
1:200/A3
28.11.2019
A40-02


1:200 Fasade Sørøst
1:250 Fasade Sørvest
Baldershage BL
Baldershage BL
asplan viak
Byggemelding
Fasader - Blokk 4
PEØ
ALH
Grn/Bnr/Festeid/50, 1:200
28.11.2019
A40-03


225 AF 1963
eksisterende kantstein fjernes
grussripe langs fasade
grøft, nødvendig drenering sikres
2.40m
1.80m
5.00m
Fall oppstillingsplass ca. 1:70
TEGNFORKLARING
HENVISNING
Oversiktsplan:
L-B-001 Oversiktsplan
Delplaner og snitt:
L-O-001 Renovasjonspunkt 1
L-O-002 Renovasjonspunkt 2
L-O-003 Renovasjonspunkt 3
L G – 001
B-02
0.47m
4.05m
1.80m
0.50m
eks. fortau
grassplen
lavbrekk
kantstein 2cm vis
belegningsstein
høyt gressplen
kommunal fellesledning
225 AF 1963
høyde antatt 2m
4.07m
Baldershage
Renovasjon
13/51
Baldershage Bowlslag/TOBB
replex-vak
Arbeidstegning
Baldershage
Renovasjonspunkt 1
Plan og snitt
L O – 001
B-02


graft nødvendig drenering sikres
eks. trær fjernes
0.67m
0.67m
Løsspent kabel
Teletrase Telenor kabel TV
eksisterende kantstein tilpasses
354894
5.00m
Fall oppstillingsplass ca. 1:40
TEGNFORKLARING
HENVISNING
Oversiktsplan:
L-B-001 Oversiktsplan
Delplaner og snitt:
L-O-001 Renovasjonspunkt 1
L-O-002 Renovasjonspunkt 2
L-O-003 Renovasjonspunkt 3
L G – 001
B-02
5.00m
1.00m
1.13m
1.95m
2.00m
lavbrekk
grassplen
belegningsstein
kantstein var. vis
3% fall
5.00m
eks. veg har varierende tverrfall pga. lokal lavpunkt kum/sluk.
Overvannsledning privat
354894
høyde interpolert mellom kummer ca 1.6m
5.11m
Wedgravde asfaltcontainere kommer i konflikt med to kabloraktører
Telenor kabel-tv
Det ligger en lavspentkabel 0,5 meter nord for søppelcontaineren.
Denne må derfor omlegges før man starter gravearbeidet for containeren.
Telenor kabel-tv
Trasèen ligger 0,5 meter sør for søppelcontaineren.
Denne må derfor omlegges før man starter gravearbeidet for containeren.
Det kan være aktuelt å legge kabelrør i samme trasé som lavspentkabelen fra Tensio, men dette må avklares nærmere med begge kabelaktørene.
Avstandskrav
Avstandskrav: minimum 100 mm avstand mellom lavspent kraftkabel og ekomkabel.
Det må være kabelbeskyttelse på minimum ett av kabelsettene ved tilfeldering.
Tensio kan ha egne avstandskrav, dette må avklares med Tensio før arbeidet starter.
Man bør ha minimum 500 mm avstand fra kabelfestet til søppelcontaineren.
For eksakt plassering av kablene må det bestilles kabelpåvisning.
Baldershage
Renovasjon
13/51
Baldershage Bowlslag/TOBB
replex-vak
Arbeidstegning
Baldershage
Renovasjonspunkt 3
Plan og snitt
L O – 003
B-02

**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

| WI50010900 | Godkjente bygningstegninger | Kilde: Trondheim kommune |
|---|---|---|

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 51
**Adresse:** Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM
**Referanse:** supertakst

**9298332**

### Merknad
**Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





**Trondheim kommune**
**Adresse** Erling Skakkes gate 14, 7004
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

| WI50010155 | Ulovlighetsoppfølging | Kilde: Trondheim kommune |
|---|---|---|

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5001 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 51
**Adresse:** Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM
**Referanse:** supertakst

**Det er ikke registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

**1. Før boligjakten starter**

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

**2 Forberedelser før visning**

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Fernanda Nissens veg 17, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 51, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260175
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

| | |
|---|---|
| Navn: _____ | Navn: _____ |
| Fødselsdato: _____ | Fødselsdato: _____ |
| Adr.: _____ | Adr.: _____ |
| Postnr.: _____ Sted: _____ | Postnr.: _____ Sted: _____ |
| Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ | Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ |
| E-post: _____ Arb.: _____ | E-post: _____ Arb.: _____ |
| Dato: _____ Sign.: _____ | Dato: _____ Sign.: _____ |

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



**Oscar Kirkevollen**
Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no