Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Egendefinert - Informasjon ved kjøp av bolig under oppføring.pdf
Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Ringve Pluss Vedtekter Parkeringskjeller.pdf
Vedleggsnr. 3: Egendefinert - Vedtekter Bygg A.pdf
Vedleggsnr. 4: Egendefinert - Ringve Pluss Vedtekter Uteareal.pdf
Vedleggsnr. 5: Egendefinert - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf
Vedleggsnr. 6: Egendefinert - Kommunal informasjon.pdf
Vedleggsnr. 7: Egendefinert - Igangsettingstillatelse.PDF
Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Budsjett.pdf
Vedleggsnr. 9: Egendefinert - Budsjett side 1.pdf

Informasjon ved kjøp av bolig under oppføring

27.10.22

Dette dokumentet gir nærmere beskrivelse av en del forhold i avtaleforholdet mellom Selger og Kjøper ved kjøp av bolig og fritidseiendom gjennom Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS. De rettigheter og forpliktelser som er beskrevet i dokumentet gjelder i avtaleforholdet mellom Selger og Kjøper for handel etter Bustadoppføringslova.

Innhold

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring? Når gjelder bustadoppføringsloven?
Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?

1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12
2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47
Avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti:
Avtale om forskuddsbetaling mot overskjøting av tomt uten heftelser:
3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 9, 11, 42 og 43
4) Avbestilling, buofl. § 52
5) Dagmulkt, buofl. § 18
6) Erstatning, buofl. § 19
7) Overtagelse, buofl. § 14
8) Overtakelsesforretning, buofl. § 15
9) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31
10) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30
11) Krav som følge av mangler, buofl. § 29
12) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20
13) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49
14) Ettårs-befaring
15) Renter av innestående på meglers klientkonto
16) Ytelser som ikke er inkludert i kontraktsummen, jf. buofl. § 13

Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig under oppføring?
1) Når er partene bundet?
2) Ingen angrefrist
3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46
4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46

Hva gjelder når jeg kjøper bolig under oppføring?
I norsk rett har vi avtalefrihet som hovedprinsipp. For å styrke forbrukervernet, har vi imidlertid en del lover som begrenser friheten til å avtale vilkår som er til forbrukerens ugunst.
"Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.", også kalt Bustadoppføringsloven, er et eksempel på en lov som begrenser partenes avtalefrihet. Lovgiver har lagt vekt på at forbruker trenger et særskilt vern ved kjøp av bolig som ikke er ferdigstilt, og ikke engang påbegynt. Loven kan derfor ikke fravikes i avtale hvis dette er til ugunst for kjøper, jf. § 3.
Bustadoppføringsloven forkortes gjerne til buofl.

Når gjelder bustadoppføringsloven?
Bustadoppføringsloven gjelder ved salg fra en næringsdrivende (entreprenør, utbygger, investor) til forbruker. I bustadoppføringsloven benyttes begrepet "entreprenør" som en felles benevnelse på en som selger i næringsøyemed.
Loven gjelder ved salg av bolig, selveiet eller andel i borettslag. Se buofl. § 1 og § 1A. Kjøper du som forbruker bolig som ikke er fullført på salgstidspunktet og selger er næringsdrivende, reguleres kontraktsforholdet av bustadoppføringsloven.

Hvilke rettigheter gir bustadoppføringsloven en kjøper?
1) Entreprenørgaranti, buofl. § 12
Forbrukerkjøper har krav på å få garanti som skal sikre at selger ferdigstiller boligen som avtalt, herunder eventuelt forsinkelsesansvar.
Iht dagens regelverk så skal garantien stilles av bank, forsikringsselskap eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge. Hvis kjøpet også omfatter rett til tomt, skal garantien, være på minst 3 % av kontraktsbeløpet i byggeperioden. Etter overtagelse skal garantibeløpet økes til 5 % i fem år. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at kjøperen skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av garantiperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at kjøperen senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. Bustadoppføringslova § 30.
Original garanti blir oversendt til kjøper. Dersom det stilles en samlegaranti for flere enheter, vil original garanti bli oversendt til styret sameie/borettslag v/formann eller forretningsfører.
Ved utstedelse av digitale garantidokumenter, så vil disse bli sendt til kjøper pr e-post.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Det kan ikke gyldig avtales at selger skal slippe å stille denne garantien.
Det kan heller ikke avtales at garantien skal være på et lavere beløp enn lovens bestemmelser på tidspunktet garantien utstedes. Det samme gjelder garantiens løpetid. Enhver forbruker som kjøper bolig under oppføring, vil derfor alltid ha krav på at selger stiller denne garantien.

2) Sikkerhet for forskuddsbetaling, buofl. § 47
Hvis det i avtale om kjøp av bolig under oppføring er avtalt at kjøper skal betale forskudd, skal forskuddsbetalingen sikres for å unngå at kjøper risikerer tap ved selgers konkurs, manglende ferdigstillelse og lignende. Et forskudd kan enten sikres ved at selger stiller en garanti tilsvarende forskuddsbeløpet, eller ved at kjøper får tinglyst hjemmel til tomt som er fri for selgers heftelser.

Avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti:
Ved avtale om forskuddsbetaling mot forskuddsgaranti, må kjøper før innbetaling av forskudd, forsikre seg om at selger har stilt forskuddsgaranti som dekker hele forskuddet. Også forskuddsgaranti skal stilles av bank eller annen finansieringsinstitusjon som har rett til å tilby garantier i Norge.

Avtale om forskuddsbetaling mot overskjøting av tomt uten heftelser:
Hvis kjøper får tinglyst hjemmel til tomt uten heftelser, kan tomt og bygg under oppføring tjene som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling. Dette følger av buofl. § 47 første ledd. Forskuddsgaranti er i disse tilfellene ikke nødvendig for å sikre kjøpers forskuddsbetaling. Kjøper må da påse at det ikke kreves mer i avdrag enn hva entreprenøren har tilført kjøper i verdi i form av tomt og bygg.

Entreprenørgarantien (§12) skal uansett stilles i alle kontrakter som reguleres av bustadoppføringsloven og kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, herunder forskudd, før selger har stilt entreprenørgarantien (også kalt § 12-garanti).

Forskuddsbetaling som selger ikke har stilt sikkerhet for (som vil bli stående på meglers klientkonto til overtakelse), er kjøpers penger. Kjøper har alene råderetten over beløpet, og kjøper har krav på renter av pengene.

3) Endrings- og tilleggsarbeider, buofl. § 9, 11, 42 og 43
Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider av selger, så lenge disse arbeidene står i sammenheng med selgerens ytelse og ikke i karakter eller omfang skiller seg vesentlig fra denne. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Retten til å kreve endrings- og tilleggsarbeider følger av bustadoppføringsloven § 9. Retten begrenses i denne avtale til 15 % av kjøpesummen.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever:
Partene kan kreve justering av kontraktsummen ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 42.
Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, jf. Bustadoppføringslova § 43, og kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Påslag og gebyr for behandling av kundeendringer kan påkomme.
Bestilling av endringer og tilleggsarbeider kan medføre at selger krever utsettelse av tidspunkt for ferdigstillelse, jf. buofl. § 11. Slik melding skal gis uten ugrunnet opphold etter at selger har blitt oppmerksom på omstendighetene som gir grunnlag for fristforlengelse.
Tilvalg-/endringsbestillinger skal kjøper avtale direkte med selger, eller med den selger utpeker, og vil være tillegg til kjøpekontrakt så snart de er inngått. Slike bestillinger vil ikke påvirke størrelsen på garanti/sikkerhetsstillelse som selger stiller.
Mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for boligen.
Endringer som faktureres direkte til kjøper fra selger eller underleverandør skal ha forfall tidligst samme dag som overtakelse.

4) Avbestilling, buofl. § 52
Kjøperen har rett til å avbestille hele eller deler av boligen før overtagelse. Denne retten følger av buofl. § 52. Kjøper må imidlertid være oppmerksom på at selger kan kreve vederlag for utført arbeid og erstatning for økonomisk tap som følge av avbestillingen. Se avtalevilkår om Avbestilling i kjøpsbetingelsene.

5) Dagmulkt, buofl. § 18
Hvis selger ikke overholder avtalte frister for ferdigstillelse, kan kjøper gjøre krav på dagmulkt. Denne skal utgjøre et beløp pr. dag som minst svarer til 0,75 promille av kontraktssummen inkl. ev tilvalg/kundeendringer, når eiendommen også omfatter rett til tomt. Omfatter avtalen ikke rett til tomt, skal dagmulkten utgjøre et beløp minst tilsvarende 1 promille av kjøpesummen. Kjøper har krav på dagmulkt for hver dag som går fra avtalt overtagelsesdato og frem til boligen kan overtas. Kjøper har likevel ikke krav på dagmulkt for mer enn 100 dager. Hvis kjøpers krav på dagmulkt ikke dekker det tap kjøper lider som følge av forsinkelsen, kan han, under visse forutsetninger, kreve differansen dekket som erstatning, se punkt 6.
Kjøper har kun krav på dagmulkt i tilfeller hvor boligen ikke kan overtas til avtalt tid. Gjenstår det mindre arbeider ved boligen, dog slik at boligen kan overtas og tas i bruk, vil kjøper ikke ha rett til dagmulkt. Det forutsettes likevel at det ved overtagelse foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Kjøper som har valgt å overta bolig hvor det gjenstår arbeider, kan ikke kreve dagmulkt for tiden fra overtagelse og frem til ferdigstillelse.
Det anbefales at krav om dagbøter påføres overtakelsesprotokollen.
Kjøper kan kreve å få fradrag for sitt krav på dagmulkt i kjøpesummen, i tilfeller hvor kjøpers krav ikke er omtvistet.
Er kravet på dagmulkt omtvistet, kan kjøper med befriende virkning deponere det omtvistede beløpet på deponeringskonto, jf. buofl. § 49. Se mer om deponering av omtvistet vederlag i punkt 13.

6) Erstatning, buofl. § 19
Hvis tap som følge av forsinket overtagelse overstiger kjøpers krav på dagmulkt, kan kjøper kreve det overskytende beløp erstattet. Dette forutsetter at forsinkelsen skyldes grov uaktsomhet eller skyld fra entreprenørens side eller noen som entreprenøren svarer for. Tapet må, i tråd med grunnleggende erstatningsrett, være påregnelig.

7) Overtagelse, buofl. § 14
Overtagelse skal skje ved overtagelsesforretning. Det er viktig at kjøper på overtagelsestidspunkt gjennomgår boligen nøye. På tidspunkt for overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til boligen.
Ved overtagelse går risikoen for eiendommen over fra selger til kjøper, eventuelt krav på dagmulkt opphører og reklamasjonsfristen starter å løpe.

8) Overtakelsesforretning, buofl. § 15
Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll jfr. Bustadoppføringslova § 15. Protokollen bør angi:
a) hvem som er til stede
b) mangler som kjøper ønsker å gjøre gjeldende og selgers standpunkt til disse forhold
c) frist for utbedring av påviste mangler
d) hvorvidt eiendommen overtas eller nektes overtatt
e) deponert beløp som sikkerhet for omtvistet del av kontraktsummen, jfr. buofl § 49
f) hvorvidt fullt innbetalt oppgjør er bekreftet av megler.
g) hvorvidt det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Overtakelsen baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse, slik at manglende bekreftelse på fullt innbetalt oppgjør fra megler gir selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger. Risikoen for boligen går uansett over på kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning, og også andre virkninger av overtakelse inntrer fra samme tidspunkt.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, og i tillegg skal ett eksemplar overleveres eiendomsmegler.
Overtakelse av uteareal og ev. fellesareal, skjer samtidig med at boligen overtas.
Oppgjørs- og overtagelse vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om ev. seksjonering/hjemmelsoverføring ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil stå på meglers klientkonto inntil endelig eiendomsbetegnelse foreligger og skjøte er tinglyst. Oppgjør kan utbetales om det utstedes §47 garanti/forskuddsgaranti.

Fra overtakelse svarer kjøper for alle boligens utgifter (strøm, oppvarming, eventuelle løpende abonnement på TV/internett m.v.) i tillegg til felleskostnader.
Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, er han ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

9) Kjøpers tilbakeholdsrett, buofl. § 24 og § 31
Ved mangler, manglende ferdigstillelse og ved kjøpers krav som følge av forsinket overtagelse, kan kjøper holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav. Kjøper kan ikke holde tilbake mer enn det som er nødvendig for å sikre at kravet dekkes. Kjøper kan gi eiendomsmegler instruks om at en nærmere angitt del av kjøpesummen skal holdes tilbake på meglers klientkonto. Kjøper har sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til overtagelse av eiendommen. Hvis skjøtet på eiendommen eller andelen tinglyses på et senere tidspunkt enn ved tidspunkt for overtagelse, har kjøper sin råderett over kjøpesummen i behold helt frem til skjøtet/hjemmelsdokumenter er tinglyst. Dette følger av buofl. § 46. Så lenge kjøper har råderetten over kjøpesummen, kan kjøper instruere eiendomsmegler om å holde tilbake deler av pengene til sikkerhet for krav som følger av mangler, manglende ferdigstillelse eller forsinkelse fra selger.
I tilfeller hvor kjøper oppdager mangler og fortsatt har tilbakeholdsretten i behold,
kan man benytte sin rett til å sikre sitt krav ved tilbakehold. Kjøper vil i disse tilfellene ha garantien i henhold til § 12 som sikkerhet i tillegg til det tilbakeholdte beløp. Det kan ikke gyldig avtales at kjøpers rett til å holde tilbake (deler av) kjøpesummen skal begrenses eller bortfalle. Dette følger av buofl. § 3.

10) Reklamasjonsfrist, buofl. § 30
En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelse, med mindre lengre reklamasjonstid er avtalt. Kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget mangelen, selv om reklamasjonstiden fortsatt ikke er utløpt.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

11) Krav som følge av mangler, buofl. § 29
Mangel foreligger når selgerens ytelse ikke er i samsvar med hva som er avtalt mellom partene eller ikke samsvarer med hva selger har opplyst, og avviket ikke beror på forhold som kan tilskrives kjøperen.

Hvis det foreligger mangler, kan kjøper:
• kreve at selger retter mangelen, jf. buofl. § 32
• kreve prisavslag, jf. buofl. § 33
• holde tilbake et beløp til sikkerhet for sitt krav, jf. buofl. § 31
• heve handelen, jf. buofl. § 34
Kjøper kan imidlertid bare heve i tilfeller hvor mangelen utgjør et vesentlig brudd på hva som er avtalt mellom partene.

12) Krav som følge av forsinket levering, jf. buofl. § 18 og § 20
Ved forsinket levering kan kjøper kreve dagmulkt, se punkt 5 ovenfor. Om forsinkelsen er vesentlig, kan kjøper heve avtalen.

13) Deponering av omtvistet vederlag, jf. buofl. § 49
I noen tilfeller kan det være tvil om kjøpesummens størrelse. Dette gjelder særlig tilfeller hvor kjøper har bestilt tilleggs- eller endringsarbeider. Kjøper kan i disse tilfellene, med befriende virkning, sette den omtvistede delen av kjøpesummen på en deponeringskonto i bank eller sperre beløpet på meglers klientkonto. Med befriende virkning menes at det skal regnes som om full betaling har skjedd. Den omtvistede delen av vederlaget blir stående på deponeringskonto inntil partene er enige om hvordan midlene skal fordeles, alternativt inntil rettskraftig dom foreligger.
Der selgeren bestrider kjøpers dagmulktskrav i tilfeller der kravet fremsettes før overtagelse, kan kjøper på samme vis deponere det omtvistede beløpet, og kreve at overtagelsen gjennomføres. Deponering av beløp på meglers klientkonto skjer på samme vilkår som følger av Bustadoppføringslova §49 noe som innebærer at beløpet bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Hvis partene ikke kommer til en enighet om sluttoppgjøret, kan utbetaling først skje ved rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har tilsvarende virkning – eksempelvis en voldgiftsavgjørelse eller rettsforlik.

14) Ettårs-befaring
Kjøper og selger kan begge kreve at det blir gjennomført ettårs-befaring av boligen, jf. buofl. § 16.

Ca. 1 - ett - år etter at eiendommen er overlevert, skal selger uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen og foreta kontrollbefaring av eiendommen. Selger skal innen rimelig tid utføre eventuelle justeringer og etterarbeider i henhold til protokoll, som settes opp og som bør signeres av begge parter. Mangler som blir avdekket under denne forplikter selger seg til å utbedre innen rimelig tid og senest innen 3 måneder etter befaringen. Ved en slik kontrollbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes kjøperens egne forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøper har påført denne selv. Det vises ellers til Bustadoppføringslova § 16.
Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom 0700 og 1600, eller annet tidspunkt som avtales mellom partene.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøperens bruk av boligen. Ved overtagelse vil kjøper motta en FDV-perm (forvaltning, drift og vedlikehold). Kjøper plikter å sette seg inn i, og følge de anvisninger som anføres i denne.
Forhold som senere påberopes som mangel, som kjøper ikke har fulgt opp iht.instruks i FDV-perm, kan det ikke reklameres på.

15) Renter av innestående på meglers klientkonto
Hovedregelen er at renter av innestående på meglers klientkonto tilfaller den som «eier» pengene. Dette innebærer at renter av innbetalt forskudd er selgers penger når sikkerhet for forskuddsbetaling er stilt. Videre er renter av sluttoppgjøret kjøpers penger frem til hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, når det ikke er avtalt forskuddsbetaling og stilt sikkerhet i henhold til buofl. § 47.

16) Ytelser som ikke er inkludert i kontraktsummen, jf. buofl. § 13
Ytelser som ikke er inkludert i kontraktsummen, men som er nødvendige for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert i leveransebeskrivelsen, jf. Bustadoppføringslova § 13.

Hvilke forpliktelser har kjøper av bolig under oppføring?
1) Når er partene bundet?
Kjøper er bundet av sitt bud, på samme måte som kjøper er bundet ved kjøp av brukt bolig. Når selger eller megler iht fullmakt fra selger, har akseptert kjøpers bindende kjøpsbekreftelse, er bindende avtale inngått. Kjøper og selger har således inngått bindende avtale før kontrakt er undertegnet av partene. Man kan si at den skriftlige kjøpekontrakten er en kvittering for en allerede inngått og bindende avtale.

2) Ingen angrefrist
Det er ingen angrefrist ved kjøp av bolig, med mindre dette er uttrykkelig avtalt mellom partene. Det er ikke vanlig å avtale angrefrist. Bustadoppføringsloven gir imidlertid kjøper en rett til å avbestille, da mot å betale vederlag for utført arbeid og eventuelt erstatning for selgers økonomiske tap, se pkt. 4) Avbestilling, buofl. § 52 .

3) Sikkerhet for oppfyllelse, jf. buofl. § 46
Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for sin oppfyllelse av avtalen. Det skal i så fall fremkomme et vilkår om slik sikkerhetsstillelse allerede i salgsoppgave eller prospekt knyttet til prosjektet, eller i tilbud fra selger.

Kjøperen skal for å gjennomføre kontrakten stille sikkerhet i form av irreversibel finansieringsbekreftelse, samt innbetalt ev. forskudd hvor dette er avtalt, for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten.

Manglende forskuddsinnbetaling og / eller finansieringsbekreftelse er dog uten betydning for nærværende avtaledokuments gyldighet og kjøpers kontraktsmessige forpliktelser
Selgeren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

4) Kjøper må overholde betalingsfrister, buofl. § 46
Kjøper må overholde de betalingsfrister som fremgår av kontrakt eller salgsoppgave med vedlegg. Dette gjelder også frister for eventuelle forskuddsinnbetalinger og endrings- og tilleggsarbeider.

Ved å oversitte avtalte betalingsfrister, misligholder kjøper avtalen med selger.
Selger kan da:
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. buofl. § 56
- kreve forsinkelsesrenter og erstatning for rentetap, jf. buofl. § 59
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. buofl. § 57

Merk likevel kjøpers rett til å holde tilbake kjøpesummen inntil gyldig garanti etter buofl. § 12 foreligger.

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på sameiets stiftelsesmøte.

Vedtekter

for

Ringve Pluss Parkeringskjeller

Vedtatt: stiftelsesmøte xx.xx.xxxx

§ 1 Navn

Sameiets navn er Ringve Pluss Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets eiendom med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ringve Pluss i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner og eiendommer tilknyttet Ringve Pluss, har tinglyst eierandeler som realandel knyttet til eiendommen, herunder p-kjeller, fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner mv. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom består av gnr 412, bnr xxx i Trondheim kommune. Området er definert iht. vedlagte kart – se vedlegg 1. Eiendommen er registrert som anleggseiendom.

Parkeringskjelleren er felles for:
Autronica: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x, x ,x, x og x
Hus A: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x, x ,x, x og x
Hus B: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x, x ,x, x og x
Hus C: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x, x ,x, x og x
Rekkehus: Gnr 412 bnr xxx – xxx
Plusskonseptet (bildeling): x plasser
Utbygger: x plasser

Utbygger har rett til å foreta fortløpende vurdering om endelig organisering av parkeringskjelleren. Dette innebærer at utbygger har rett til å utvide parkeringseiendommen til også å gjelde større areal og flere sameier tilknyttet.

Inntil parkeringskjelleren er ferdigstilt innehar utbygger, Haakon VII's gate 4 Utvikling AS, grunnbokshjemmelen til sameiets område. Fram til området Ringve Pluss er ferdigstilt, eier og

representerer utbygger arealer og eierandeler som tilfaller de ubygde boligene. Driften forsøkes tilpasset det arealet som er tatt i bruk for å minimere kostnader.

§ 4 Sameiernes bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6. I den grad noen av delene er forbeholdt Plusskonseptet, kan det bare benyttes av de som er tilknyttet Plusskonseptet gjennom Serviceavtalen. For øvrig gjelder lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike p-plasser.
Følgende seksjonseiere disponerer p-plass:

- Sameiet Ringve Pluss Autronica: seksjonenene x,x,x,x
- Sameiet Ringve Pluss Hus A: seksjonene
- Sameiet Ringve Pluss Hus B: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x-xx
- Sameiet Ringve Pluss Hus C: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x-xx
- Rekkehus: Gnr 412 bnr xxx – xxx
- Plusskonseptet:
- Utbygger:

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel

Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Sameierne kan ikke pantsette, selge eller på annet vis disponere sin eierandel uavhengig av eierseksjonen/boligen realandelen er knyttet til.

Bestemmelsen om salg i første ledd gjelder ikke andeler eid av Plusskonseptet eller utbygger (uten realtilknytning). Bestemmelsen i første ledd gjelder heller ikke ved salg av plassen til en annen sameier i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Salg skal godkjennes av styret og styret kontrollerer at ny realtilknytning opprettes på riktig bolig.

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og eventuelt bod. Parkeringsplasser og boder tildeles av utbygger ved overtakelse av boligen. Styret oppbevarer en oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder er tildelt den enkelte eier.

Det vil være mulig å kjøpe abonnement for elbil-lading på samtlige parkeringsplasser. Det er tilrettelagt for slikt abonnement fra en bestemt tilbyder.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre sameiere i Ringve Pluss Parkeringskjeller. Dette regnes ikke som næringsvirksomhet jfr §4. Utleie/utlån for mer enn en måned av gangen skal på forhånd varsles skriftlig til sameiets styre. Dersom en leietakers/låner

gjentatte ganger misligholder sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Noen vil få tildelt en slik plass som standard, men må akseptere at styret pålegger bytte dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for sitt behov. Dersom det kommer kostnader til byttet, f.eks ved merking av plassen eller flytting av elbil-lading, skal den med behov for tilpasset plass betale denne kostnaden.

Styret i Ringve Pluss Parkeringskjeller behandler henvendelser som gjelder krav om bytte fra sameierne. Styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 6 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Styret vedtar årsbudsjett og fastsetter forskuddsbeløpet på grunnlag av dette. Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. parkeringsplass. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av bodareal og heis under hvert boligsameie dekkes over sameienes budsjett. Boligsameiene faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis etter antall andeler per sameie. Disse innkrever forskuddsbeløpene i forbindelse med sine felleskostnader. Rekkehusenes eiere faktureres direkte med samme frekvens som boligsameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Oppvarming
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Vaktmester og evt andre driftskostnader som blir vedtatt i sameiet.
- Strøm, port og ventilasjon

Ved endring av eier som faktureres direkte, betales eierskiftegebyr direkte til forretningsfører etter dennes gjeldende satser.

Oppstartsbestemmelse: Utbygger eier eierandeler til usolgte parkeringsplasser, og svarer for deres kostnader.

§ 7 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes når boligsameiene i Ringve Pluss har avholdt sine ordinære årsmøter, og senest innen utgangen av august. Fortrinnsvis holdes sameiermøte på samme dag som Ringve Pluss Uteareal.

Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og sendes ut minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap for foregående kalenderår
- årsmelding fra styret
- fastsettelse av styrehonorar
- informasjon om styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Styret i det enkelte boligsameiet representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Rekkehusene utpeker en representant som representerer eierne. Utbygger representerer de eierandeler som disponeres av utbygger. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de frammøtte representerer.

Representantene har samme antall stemmer som sameieandeler.

Andelene er fordelt som følger (per xx.xx.xxxx):

- Autronica: xx andeler
- Hus A: xx andeler
- Hus B: xx andeler
- Hus C: xx andeler
- Rekkehusene: xx andeler
- Utbygger: xx andeler

I utbyggingsfasen utgjøres det totale antall stemmer av de til enhver tid solgte eierandeler.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være eier i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg med flere enn to kandidater til et verv, anses den som får flest stemmer som valgt.

Følgende unntak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,

- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte.

Innkallingen sendes ut minst åtte dager før møtet, med mindre spesielle situasjoner tilsier det. Da gjelder en frist på minimum tre dager.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 2-5 medlemmer (like mange som det til enhver tid er boligsameier tilknyttet eiendommen). Sameiermøtet velger ett styremedlem, med personlig vara, fra hvert av boligsameiene. Rekkehusene kan utpeke en observatør med møte- og forslagsrett til styremøtene. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være ledere eller styremedlemmer i de respektive boligsameiene.

Styre- og varamedlemmene velges for 2 år, med mindre kortere virketid er nødvendig for å sikre kontinuitet i styret. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Et styremedlem som fratrer sitt verv i et boligsameie, skal fortrinnsvis også fratre sitt verv i dette sameiet. Personlig vara fungerer da fram til neste valg.

Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte eiendommen, herunder inngå nødvendige drifts- og forretningsførselsavtaler og foreta evt. ansettelser. Gi instruks for disse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Inhabilitet og taushetsplikt

Ingen kan delta i styrebehandling eller avstemming på sameiermøtet om avgjørelse av noe spørsmål der de selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i sameiet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 11 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom eiendommen skal innlemmes i et felles sameie for alle eiendommene som eier ideell andel.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§13 Overgangsbestemmelser

Prosjektet Ringve Pluss er planlagt gjennomført i flere byggetrinn.

Inntil utbyggingsprosjektet Ringve Pluss er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli noen rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Utbygger forbeholder seg retten til å bestemme om parkeringskjelleren skal utvides og dermed omfatte flere sameier eller ikke.

Utbygger, eller den utbygger utpeker, har rett til å sitte i styret, fortrinnsvis som styreleder, så lenge det er usolgte enheter eller deler av prosjektet Ringve Pluss ikke er ferdigstilt.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Overgangsbestemmelsene bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet. De bortfaller også dersom utbygger varsler at de ikke lenger har behov for overgangsbestemmelsene.

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.

VEDTEKTER

FOR

Sameiet Ringve Pluss Hus A

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. gang vedtatt: **Fastsatt i forbindelse med seksjonering.**

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Ringve Pluss Hus A

Sameiet omfatter eiendommen: 412/xxx i Trondheim kommune
Eiendommens (foreløpige) adresse er: xxxxx

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 44 seksjoner som er seksjonert til boligformål**.**

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet vedtar ordensregler som gjelder samtlige som bruker eiendommen. Eiere er ansvarlige for at beboere, leietakere og gjester følger ordensreglene.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Om parkering og boder: Parkeringskjelleren gnr 412, bnr xx er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom). Parkeringskjelleren er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Parkeringskjeller. Alle boligseksjoner gis rett til bruk av en bod hver på denne eiendommen. Noen boligseksjoner gis rett til bruk av en eller flere parkeringsplasser.

Alle forhold som gjelder rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av parkeringskjelleren er regulert i Ringve Pluss Parkeringskjeller sine vedtekter.

Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av parkeringskjelleren gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i parkeringskjelleren knyttes opp mot den seksjonen som disponerer retten til parkering og/eller bod.

Om utendørs fellesareal: Utearealet gnr 412, bnr xx er fradelt som en egen eiendom. Utearealet er organisert som et tingsrettslig sameie, Ringve Pluss Uteareal. Alle boligseksjoner gis rett til bruk av arealet. Arealet kan bare brukes i samsvar med arealets formål, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre brukere.

Alle forhold som gjelder rettigheter og rettigheter i forbindelse med bruk av utearealet er regulert i Ringve Pluss Uteareal sine vedtekter.

Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av arealet gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i utearealet knyttes opp mot den seksjonen som disponerer rettigheten.

Om tilknytning til Plusskonsept: Sameiet har pliktig tilknytning til Plusskonseptet, som gir tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet. Opptil 20 seksjoner av 164 i byggetrinn 1 har frivillig tilknytning, dersom dette er avtalt med utbygger ved kjøp. Tjenestene som er omfattet av serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bor i seksjonen. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Det inngås en serviceavtale med 20 års varighet mellom Selvaag Pluss Service AS og boligsameiene innenfor området Ringve Pluss for drift av Plusskonseptet. Boligsameiene tiltrår avtalen etter hvert som de stiftes og kommer i drift.

I henhold til gjeldende Serviceavtale faktureres en månedlig serviceavgift for Plusskonseptet. I tillegg kommer en månedlig felleskostnad som skal dekke drift og vedlikehold av Serviceområdet. Prisjusteringer skjer normalt en gang per år.

Ved sammenslåing av seksjoner beregnes 50% av serviceavgiften i tillegg per seksjon som innlemmes i seksjonen.

Rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av Plusskonseptet er regulert i gjeldende Serviceavtale. Avtalen oppbevares av styret og alle seksjonseiere har tilgang til avtalen på forespørsel.

Vedleggsnr. 3 - Vedtekter Bygg A.pdf

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr Eierseksjonslovens §23.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenhetene. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
a) Årsberetning fra styret
b) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte.

Vedleggsnr. 3 - Vedtekter Bygg A.pdf

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. Styret kan beslutte å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes av avgitte stemmer på årsmøtet. Blank stemme regnes som ikke avgitt.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning der man er inhabil jfr. §15.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter fjerde ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke fra rettighetshaver.

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Valg av styremedlemmer kan gjøres for ett år for å sikre kontinuitet i styret.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 13 STYREARBEIDET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Vedleggsnr. 3 - Vedtekter Bygg A.pdf

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong, terrasse og markterrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedleggsnr. 3 - Vedtekter Bygg A.pdf

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal kun skje etter en samlet plan for bygningen etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at

arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til Plusskonseptet, Utearealet og Parkeringskjelleren betales til sameiet som en del av felleskostnadene.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Alle tillatelser til deling osv foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på sameiets stiftelsesmøte.

Vedtekter

for

Ringve Pluss Uteareal

Vedtatt: stiftelsesmøte xx.xx.xxxx

§ 1 Navn

Sameiets navn er Ringve Pluss Uteareal.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å ivareta sameiernes felles interesser samt drift og vedlikehold av sameiets eiendom med installasjoner, innretninger, internveier og friarealer.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i Ringve Pluss i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner og eiendommer tilknyttet Ringve Pluss, har tinglyst eierandeler som realandel knyttet til eiendommen. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Sameierne kan ikke pantsette, selge eller på annet vis disponere sin eierandel uavhengig av eierseksjonen/boligen realandelen er knyttet til.

Sameiets eiendom består av gnr. 412, bnr. xxx i Trondheim kommune. Området er definert iht. vedlagte kart - se vedlegg 1.

Utearealet er felles for:
Autronica: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene 1-32
Hus A: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene 1-44
Hus B: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x-xx
Hus C: Gnr 412 bnr xxx, seksjonene x-xx
Rekkehus: Gnr 412 bnr xxx - xxx

§ 4 Sameiernes bruk av eiendommen

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

Hver enkelts bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andres bruk.

§ 5 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Styret vedtar årsbudsjett og fastsetter forskuddsbeløpet på grunnlag av dette. Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. sameier (matrikkel/seksjon). Boligsameiene faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis for sine antall seksjoner. Disse innkrever forskuddsbeløpene i forbindelse med sine felleskostnader. Rekkehusenes eiere faktureres direkte med samme frekvens som boligsameiene.

Som sameiets kostnader anses alle kostnader som tilhører eiendommen, blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning og evt. annen strøm
- Kostnader til forretningsførsel

Ved endring av eier som faktureres direkte, betales eierskiftegebyr direkte til forretningsfører etter dennes gjeldende satser.

§ 6 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes når boligsameiene i Ringve Pluss har avholdt sine ordinære årsmøter, og senest innen utgangen av august. Fortrinnsvis holdes sameiermøte på samme dag som Ringve Pluss Parkeringskjeller.

Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og sendes ut minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap for foregående kalenderår
- årsmelding fra styret
- fastsettelse av styrehonorar
- informasjon om styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Styret i det enkelte boligsameiet representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Rekkehusene utpeker en representant som representerer eierne. Utbygger representerer de eierandeler som disponeres av utbygger. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall stemmer de frammøtte representerer.

Representantene har samme antall stemmer som sameieandeler.

Andelene er fordelt som følger (per xx.xx.xxxx):

- Autronica: 32 andeler
- Hus A: 44 andeler
- Hus B: xx andeler
- Hus C: xx andeler
- Rekkehusene: xx andeler
- Utbygger: xx andeler

I utbyggingsfasen utgjøres det totale antall stemmer av de til enhver tid solgte boliger.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være eier i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg med flere enn to kandidater til et verv, anses den som får flest stemmer som valgt.

Følgende unntak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte.

Innkallingen sendes ut minst åtte dager før møtet, med mindre spesielle situasjoner tilsier det. Da gjelder en frist på minimum tre dager.

§ 8 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 2-5 medlemmer (like mange som det til enhver tid er boligsameier tilknyttet eiendommen). Sameiermøtet velger ett styremedlem, med personlig vara, fra hvert av boligsameiene. Rekkehusene kan utpeke en observatør med møte- og forslagsrett til styremøtene. Styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være ledere eller styremedlemmer i de respektive boligsameiene.

Styre- og varamedlemmene velges for 2 år, med mindre kortere virketid er nødvendig for å sikre kontinuitet i styret. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

Et styremedlem som fratrer sitt verv i et boligsameie, skal fortrinnsvis også fratre sitt verv i dette sameiet. Personlig vara fungerer da fram til neste valg.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte eiendommen, herunder inngå nødvendige drifts- og forretningsførselsavtaler og foreta evt. ansettelser. Gi instruks for disse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 9 Inhabilitet og taushetsplikt

Ingen kan delta i styrebehandling eller avstemming på sameiermøtet om avgjørelse av noe spørsmål der de selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i sameiet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 10 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom eiendommen skal innlemmes i et felles sameie for alle eiendommene som eier ideell andel.

§ 11 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartsfasen

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Utbygger sitter med grunnbokshjemmelen til eiendommen, inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets område ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de sameieandeler som består av de ferdigstilte boligene.

2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boliger er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

§ 12 kan slettes når utbygger bekrefter dette, uten ytterligere avstemming om vedtektsendring i sameiet.

AVTALE

mellom

SELVAAG PLUSS SERVICE AS

og

SAMEIENE I RINGVE PLUSS

Denne avtale er inngått den 26.02.2024 mellom

(1) [SELVAAG PLUSS SERVICE AS] [org nr. 989 518 526] (**"Pluss Service"**) og

(2) [SAMEIET RINGVE PLUSS AUTRONICA] [org nr.932 900 793]

(3) [Fremtidige seksjonseiere/boligsameier som tiltrer Avtalen]

Samlet betegnet **"Partene"**

vedrørende leveranse av Plusskonseptet til Sameiet (**"Avtalen"**).

Sameiet Ringve Pluss Autronica og sameiene som tilknyttes Plusskonseptet gjennom tiltredelse til Avtalen benevnes samlet (**«Sameiet»**).

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

1. BAKGRUNN

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Bolig ASA eller andre selskaper i Selvaag Bolig konsern. Boliger som bygges etter Plusskonseptet omtales som "PlussBoliger®."

Plusskonseptet innebærer at Sameiet tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til sameierne, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for sameierne.

Pluss Service er en kommersiell aktør som har som formål å tilby et utvalg særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet til Sameiet og sameierne av Pluss Service mot vederlag som beskrevet i pkt. 2

Avtalen regulerer innhold, formidling og de nærmere forretningsmessige vilkår for tjenester som skal leveres sameierne fra Pluss Service direkte eller gjennom underleverandør(er) som Pluss Service inngår avtale med.

Avtalen skal danne grunnlaget for et langsiktig og godt samarbeid mellom Sameiet og Pluss Service.

PlussBolig® er et registrert varemerke. Retten til å omtale boligen som PlussBolig® følger serviceavtalen.
Ved utløp eller oppsigelse av avtalen bortfaller retten til å benytte benevnelsen PlussBolig®.

Fremtidige seksjonseiere/boligsameier i øvrige byggetrinn på tomtene gnr. 412, bnr. 449(«Hus C»), bnr. 450(«Hus A»), bnr. 451(«Hus B») og bnr. 452-460 («Rekkehusene»), samt gnr. 412 bnr. 250 og 381 vil bli tilknyttet Plusskonseptet ved å tiltre nærværende avtale. De angjeldende fremtidige seksjonseierne vil derfor også ha bruksrett til arealer og fasiliteter som tilbys og driftes av Pluss Service.

Tilsvarende vil alle seksjonseiere/boligsameier som er tilknyttet Plusskonseptet gis bruksrett til eventuelle fellesareal i fremtidige sameier som omfattes av Plussbolig konseptet.

MR

2. PLUSSKONSEPTET

Plusskonseptet består av to komponenter, benevnt **PlussBasis** og **PlussMeny**

2.1 PlussBasis

("PlussBasis") er betegnelsen på standardpakken som skal tilbys mot serviceavgift som beskrevet i punkt 2.3. PlussBasis omfatter en rekke ulike tjenester som er nærmere beskrevet i Bilag 1.
Tjenestene vil tilbys sameierne enten via:

a) Et fysisk serviceområde i bygget eller et av de øvrige bygg som inngår i området Ringve Pluss som vist i Bilag 2 eller
b) Via informasjonsside eller andre digitale distribusjonskanaler

2.2 PlussMeny

Ytterligere servicetilbud tilpasset sameiere vil kunne bli utviklet av Pluss Service og vil i så fall tilbys de enkelte sameierne (**"PlussMeny"**). Slike tjenester er ikke omfattet av standardpakken PlussBasis, og vil kreve særskilt avtale mellom sameier og Pluss Service. Avtale om PlussMeny vil bl.a. regulere innhold, omfang og Pluss Service vederlag.

PlussMeny vil kunne være organisert på ulike måter, herunder både som engangstjenester og/eller abonnementstjenester. Et eksempel på innholdet i PlussMeny er beskrevet i Bilag 1.

Sameierne står fritt til å avtale benyttelse av PlussMeny tilbudet. Pluss Service står fritt til å markedsføre PlussMeny overfor sameierne på den måten som vurderes mest hensiktsmessig av Pluss Service, herunder ved oppslag i Serviceområdet (se punkt 8.1).

2.3 Serviceavgift

For Basistjenestene svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller Sameiets forbruk (**"Serviceavgiften"**). Serviceavgiften faktureres for alle seksjoner samlet. Det vises til pkt. 9.2
Ved ikrafttredelse jfr. 7.1 er prisen fastsatt til kr 1.000.- inkl. mva. per seksjon per måned. Serviceavgiften kan endres som beskrevet i pkt. 9.4. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

I tillegg til Serviceavgiften vil Plussboligene bli fakturert andel av månedlige felleskostnader for serviceområdet i henhold til de til enhver tid gjeldende satser.

2.4 Leiligheter med frivillig medlemskap

Det forutsettes at kjøpere av en Plussbolig i Sameiet aksepterer Serviceavtalen, og dermed får eksklusiv tilgang til det betjente Serviceområdet. For boliger som på forhånd er avsatt til frivillig medlemskap, kan seksjonseier velge bort tilknytning til Plusskonsept/Serviceavtale.

Seksjonseiere som har valgmulighet vedrørende Plusskonseptet kan ved ferdigstillelse og førstegangsovertakelse av boligen inngå en avtale om en prøveperiode på 6 mnd. regnet fra ferdigstillelse og førstegangsovertakelse. I

MK

dette tidsrommet vil utbygger/selger betale Serviceavgiften. Etter endt prøveperiode får seksjonseier muligheten til å inngå Serviceavtale for egen regning.
Frivillig inngåelse av Serviceavtale inngås med ett års bindingstid og til de til enhver tid gjeldende vilkår. Avtalen fornyes automatisk hvert år og en eventuell oppsigelse må gjøres skriftlig overfor Pluss Service senest en måned før inneværende avtale utløper.

3. VERTSKAPET

Vertskapet er ansatt i Pluss Service og er tilgjengelig i resepsjonen på dagtid alle hverdager. I den faste serviceavgiften utgjør vertskapets arbeidstid 37,5 timer per uke tilsvarende 1 årsverk. Pluss Service dekker lønn og sosiale kostnader for vertskapet i tillegg til opplæring og vikarer i forbindelse med ferier og fravær.
Vertskapet har som hovedmål å utøve vertskapsrollen for beboerne på en slik måte at det bidrar til en enklere hverdag med fokus på trygghet, service og opplevelser.

Som ansatt i Pluss Service har vertskapet ansvar for etablering, drift og utvikling av PlussBasis i henhold til Serviceavtalen. Vertskapet er ansvarlig for at service og kvalitet er i henhold til fastsatt standard og gjeldende lover og forskrifter.

For øvrig vises til beskrivelse i Bilag 1.

4. SAMARBEIDSFORHOLD

4.1 Generelle forutsetninger for samarbeidet

Pluss Service har det overordnede ansvaret for innhold og leveransen av Pluss Service i henhold til Avtalen. Utviklingen av tilbudet skal skje under hensyntagen til formålet med avtalen, jfr. punkt 1.

For å sikre at Pluss Service blir tilpasset sameiernes ønsker og behov, er partene enige om at et nært samarbeid mellom Sameiet og Pluss Service er nødvendig og hensiktsmessig. Sameiet er også innforstått med at vellykket gjennomføringen av Plusskonseptet er avhengig av at Sameiet og sameierne bidrar aktivt. Partene forplikter seg til å opprette og vedlikeholde et slikt nært samarbeid.

Ved gjennomføring av samarbeidet skal det legges vekt på å skape gjensidig tillit og en åpen dialog med regelmessige tilbakemeldinger og forventningsavklaringer.

4.2 Generelle regler for samarbeidet

a) Serviceutvalg
Hver av Partene har plikt til å delta i et eget samarbeidsutvalg heretter kalt Serviceutvalget for Ringve Pluss. Serviceutvalget vil i så fall være underlagt bestemmelsene i punkt 4.2. Serviceutvalget skal blant annet drøfte forhold knyttet til drift m.v. av Serviceområdet og innholdet i tjenestene fra Pluss Service m.v. Dersom flere eierseksjonssameier har rett til bruk av Serviceområdet, skal minst en representant fra styret i hvert eierseksjonssameie være representert i Serviceutvalget.

b) Trivselsgruppe
For størst mulig nytte og glede av Plusskonseptet kan vertskapet etablere en trivselsgruppe med 3-5 beboere. Gruppen vil være rådgivende og skal gjennom sitt arbeid bidra med ideer og forslag til aktiviteter, opplevelser og servicetilbud som kan skape engasjement og trivsel for beboere i alle aldre.

Trivselsgruppen er uavhengig av styret i boligsammenslutningen og kan ikke fatte formelle vedtak på vegne av Sameiet(ene) vedrørende Serviceavtalen.

c) Informasjonsutveksling
Samarbeidet skal struktureres slik at det ivaretar den nødvendige løpende dialog mellom Pluss Service og Serviceutvalget og slik at utviklingen og organiseringen av Pluss Service ivaretas.

d) Utveksling av opplysninger
Partene er forpliktet til å utveksle alle opplysninger som er nødvendige for utførelse og ivaretakelse av rettigheter og plikter etter Avtalen. Pluss Service skal aktivt søke de opplysninger som er nødvendige for utførelse av Pluss Service forpliktelser etter Avtalen og Sameiet skal på forespørsel gi Pluss Service alle opplysninger som er nødvendige i denne forbindelse.

e) Myndighetskrav m.v.
Pluss Service skal under utførelsen av de forskjellige servicetjenestene holde seg løpende informert og rette seg etter de lover, forskrifter og annet regelverk som gjelder for det virksomhetsområdet den enkelte servicetjeneste dekker.

Pluss Service plikter i rett tid å innhente og opprettholde alle nødvendige godkjennelser og tillatelser fra offentlige myndigheter som kan innhentes i Pluss Service' navn. Sameiet skal så langt det er nødvendig bistå Pluss Service i denne forbindelse.

Sameiet plikter i rett tid å innhente og opprettholde alle andre tillatelser og godkjennelser. Pluss Service plikter på Sameiets anmodning å bistå med innhenting av godkjennelser og tillatelser som har sammenheng Pluss Service og som kun kan innhentes i Sameiets navn.

f) Samarbeidsmøter
Serviceutvalget skal avholde samarbeidsmøter hvor innholdet i Pluss Service tilbudet skal drøftes. Møtene skal avholdes innenfor slike tidsrammer at eventuelle generalforsamlingsvedtak kan forberedes og gjennomføres.

Serviceutvalget og de enkelte eierseksjonssameier anmodes om å holde Pluss Service orientert om møteplaner og saker styret behandler som har sammenheng med Pluss Service. Pluss Service skal gis anledning til å fremme saker for styret i eierseksjonssameiene, og gis møte- og talerett hvor dette anses påkrevet.

4.3 Underleverandører

Pluss Service er berettiget til å benytte underleverandører for oppfyllelse av sine plikter etter Avtalen.

5. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Pluss Service står fritt til å overdra alle Pluss Service' rettigheter og plikter etter Avtalen til andre selskaper i Selvaag Gruppen eller tredjemann. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter Sameiet er blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overføringen.

MK

6. ENDRINGER I SERVICETJENESTENES OMFANG

Endringer i innholdet og/eller omfanget av Pluss Service kan skje med 30 dagers skriftlig varsel. Endringene av mindre vesentlig karakter eller omfang kan skje uten varsel. Endringer som vil endre karakteren av Plusskonseptet i vesentlig grad kan ikke skje før etter 90 dager etter at Sameiet har fått skriftlig varsel med mulighet til å uttale seg om endringen.

Endringer i Plusskonseptet som er ønsket av Sameiet og som øker kostnadene, gir Pluss Service rett til å justere Serviceavgiften med virkning fra da endringen iverksettes. Slik endring skal om mulig varsles av Pluss Service 6 uker før iverksettelse. Enhver endring gjøres uansett på bakgrunn av enighet mellom partene.

7. AVTALEPERIODEN - VARIGHET OG OPPHØR

7.1 Ikrafttredelsesdato

Ikrafttredelsesdatoen er dato ved første overtagelse av bolig 26.02.2024 (" **Ikrafttredelsesdatoen**").
Avtaleperioden løper i 15 år fra ikrafttredelsesdatoen. Avtalen kan ikke sies opp i avtaleperioden.

7.2 Opsjon for forlengelse

Pluss Service har rett til å forlenge avtalen med inntil 5 år regnet fra utløpet av den opprinnelige avtaleperioden ("**Opsjon**"). Opsjonen kan gjøres gjeldende for hele eller deler av Avtalen.
Opsjonen utøves på eksisterende vilkår, dog slik at Partene har rett til å kreve at vederlaget justeres i overensstemmelse med bestemmelsene i punkt 9 Serviceavgiften og andre avgifter. Melding om utøvelse av Opsjonen skal meddeles skriftlig ved brev, eller på annen betryggende måte.

Dersom Opsjonen ikke skal gjøres gjeldende, må dette meddeles sameiet skriftlig senest seks måneder før utløpet av inneværende avtaleperiode, jf. punkt 7.1. Avtalen opphører i så fall ved utløpet av 15-årsperioden uten nærmere oppsigelse.

7.3 Oppsigelse ved utløpet av 20-årsperioden

Det er gjensidig rett til oppsigelse av avtalen ved utløpet av 20-årsperioden. Oppsigelse av Avtalen skal være skriftlig og skal være den oppsagte part i hende innen 6 måneder før opphørsdato. I motsatt tilfelle løper avtalen i 1 år til, før den opphører uten ytterligere oppsigelse.

Et flertall av seksjonene som er tilknyttet Plusskonseptet kan på vegne av Sameiet vedta å videreføre Avtalen ut over 20-årsperioden. Dersom en slik flertallsbeslutning krever avstemming, skal hver tilknyttet seksjon utgjøre 1 – en - stemme i avstemmingen.

8. SERVICEOMRÅDET, UTSTYR, VEDLIKEHOLD MM.

8.1 Serviceområdet

Pluss Service skal ha sitt driftssted i lokaler eid av Sameiet eller i lokaler som eies av et av de andre sameiene i området Ringve Pluss, og som Sameiet er gitt bruksrettigheter til. Serviceområdet er etablert slik som det er vist i Bilag 2. Serviceområdet inkl. gjesterommene utgjør ca. 750 kvm BRA.

MK

Plusskonseptet vil bli tilbudt sameierne fra Serviceområdet innenfor nærmere fastsatte tidsrammer jf. Bilag 1, med mindre annet blir uttrykkelig avtalt med Sameiet eller den enkelte sameier. Sameierne vil bli tildelt en personlig nøkkelbrikke som gir adgang til Serviceområdet ved innflytting i Sameiet.

Pluss Service har vederlagsfri bruksrett til Serviceområdet så lenge Avtalen gjelder.

8.2 Innredning og utstyr

Sameiet skal stille Serviceområdet til disposisjon og Pluss Service skal ved overtagelse sørge for at Serviceområdet er utstyrt med inventar og driftstilbehør for den tiltenkte bruk. Pluss Service innehar eiendomsretten til alt inventar og driftstilbehør i Serviceområdet.

Utforming, design og innredning av Serviceområdet er en del av Plusskonseptet. Pluss Service har rett til å profilere Serviceområdet med tilliggende innganger og fellesområder med nødvendig skilting og profilelementer som underbygger Plusskonseptet. Ved opphør av avtalen vil dette bli fjernet og arealet satt tilbake til opprinnelig stand.

Serviceområdet vil i tillegg kunne bli utsmykket med norsk og internasjonal samtidskunst. Bildene vil i hovedsak være i Selvaag Gruppen AS' eie og lånes ut til Pluss Service for utsmykning av Serviceområdet.

8.3 Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr

Fra ikrafttredelsesdato og i hele avtaleperioden er Pluss Service ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.

Pluss Service skal sørge for, og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.

Sameiet skal sørge for, og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, sanitæranlegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.

Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk, kan kreves erstattet av Sameiet.

For takterrassen er vedlikeholdsplikten begrenset til å omfatte løse møbler, samt renhold av overflater.

Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten, med unntak av Serviceområdets andel av takterrasse.

MK

Pluss Service oppebærer inntektene fra utleie av gjesterom, møte- og selskapsrom samtidig som at Pluss Service dekker driftskostnader knyttet til utleie av rommene.

8.4 Endring av Serviceområdet

Sameiet kan ikke kreve ominnredning eller forandring av Serviceområdet i Avtaleperioden uten skriftlig avtale med Pluss Service. Det samme gjelder endring av låssystemer til Serviceområdet, opplegg for strøm- og vanntilførsel og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for Pluss Service' drift.

Sameiet skal dekke samtlige avgifter ved de endringsarbeider Pluss Service måtte samtykke til, og det påligger Sameiet å fremskaffe alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med arbeidene, samt å inngi alle nødvendige varsler til offentlige myndigheter, forsikringsselskap, naboer, etc.

8.5 Fravikelse ved Avtalens opphør

Ved opphør av Avtalen skal Serviceområdet fraflyttes. Pluss Service skal medbringe innredning og utstyr som er i Pluss Service' eie og som er anskaffet for egen regning i avtaleperioden, med mindre partene blir enige om at Sameiet skal overta dette. Pluss Service kan under ingen omstendighet medbringe mur- og naglefaste innretninger når Serviceområdet fraflyttes.

Ved Avtalens opphør - uansett årsak - skal Serviceområdet stilles til disposisjon for Sameiet i ryddig og rengjort stand med slikt utstyr og innretninger som ved Pluss Service overtagelse eller senere er anbrakt av Sameiet.

Dersom lokalene ikke frivillig fraflyttes ved avtalens opphør, vedtar Pluss Service utkastelse uten søksmål i henhold til tvfbl. § 13-2, og under enhver omstendighet er Pluss Service innforstått med at Avtalens opphør er et forhold som gjør det åpenbart at Pluss Service ikke har rett til å besitte Serviceområdet, jf tvfbl 13-2 annet ledd (e)

9. SERVICEAVGIFTEN OG ANDRE AVGIFTER

9.1 Omfang

Serviceavgiften dekker Pluss Service totale vederlag for leveranse av Plusskonseptet. Serviceavgiften påløper uavhengig av sameiernes bruk av tjenestene, og kommer i tillegg til Sameiets alminnelige felleskostnader.

9.2 Forfall

Serviceavgiften forfaller forskuddsvis til betaling den 10. i hver måned. Sameiet skal uoppfordret foreta samlet innbetaling til Pluss Service kontonummer 1503.22.07445.

Serviceavgiften skal være inkludert mva.

Sameiets plikt til å svare Serviceavgift løper fra den kalendermåned driften startes opp, jfr. punkt 7.1.

M.H

9.3 Avkortning i Serviceavgiften for usolgte boliger

For det tilfellet det gjenstår ferdigstilte usolgte, eller solgte, men ikke overleverte boliger som er omfattet av Avtalen på Ikrafttredelsesdato godtar Pluss Service avkortning i Serviceavgiften tilsvarende andel serviceavgift inntil 1 år fra ikrafttredelsesdato. Det samme gjelder felleskostnader for Serviceområdet

9.4 Regulering av Serviceavgiften

Serviceavgiften fastsettes for ett år av gangen, for perioden fra 1. januar til 31. desember.

(a) PlussBasis

For tjenestene som er omfattet av PlussBasis, jfr. Bilag 1, skal en del A anses å dekke Pluss Service personalkostnader mens en del B skal anses å dekke Pluss Service kjøp av varer og tjenester. Ved Oppstartstidspunktet utgjør del A ca. 60 % og del B ca. 40 %.

Pluss Service kan kreve Serviceavgiften justert etter følgende prinsipper:

- Del A av avgiften kan kreves justert overensstemmende med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk for" Personlig tjenesteyting". Såfremt den valgte statistikk opphører velges en annen og mest mulig tilsvarende lønnsstatistikk.

- Del B av avgiften kan kreves justert overensstemmende med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne blir opphevet.

I forbindelse med eventuelle endringer i innhold og/eller omfang av basistjenestene kan Pluss Service kreve en annen fordeling mellom del A og del B, jf punkt 6. Endringene skal gjøres skriftlig.

Grunnlaget for årlige reguleringer pr. 1. januar er den til enhver tid gjeldende Serviceavgift og stigningen i henholdsvis lønnsstatistikk og konsumprisindeks gjennom de siste 12 måneder frem til 1. oktober foregående år. Reguleringen trer i kraft med 30 dagers skriftlig varsel fra Pluss Service til Sameiet. Første regulering kan gjøres gjeldende med virkning fra 1.januar 2025 med basis i første tilgjengelige indeks etter ikrafttredelsesdato jf. pkt. 7.1 og til og med indeks pr. oktober 2024.
Utover Serviceavgiften vil det påløpe avgifter for den enkelte sameier i forbindelse med de tjenestene sameieren selv bestiller fra Pluss Service, innholdsleverandøren eller andre (PlussMeny). Slike kostnader faktureres i tilfelle sameieren direkte.

MK

10. MISLIGHOLD

10.1 Pluss Service' mislighold

(a) Mangel foreligger dersom den leverte ytelse avviker fra den avtalte ytelse, og det ikke kommer av forhold på Sameiets side.

(b) Det foreligger forsinkelse dersom den avtalte ytelse leveres senere enn det avtalte tidspunkt, og det ikke kommer av forhold på Sameiets side, jf. dog pkt. 8.4.

(c) Dersom det oppstår en forsinkelse eller mangel foreligger, skal Sameiet uten ugrunnet opphold reklamere over forsinkelsen eller mangelen.

(d) Pluss Service skal uten ugrunnet opphold søke å avhjelpe mangelen eller forsinkelsen. Avhjelp kan skje ved retting, omlevering eller tilleggslevering.

(e) Dersom ikke mangelen er avhjulpet etter gjentatte forsøk, kan Sameiet, etter å ha gitt skriftlig varsel med en siste rimelig frist til å avhjelpe, la mangelen eller forsinkelsen avhjelpe ved bruk av tredjeperson, på Pluss Service regning.

(f) Dersom mangelen eller forsinkelsen ikke er avhjulpet etter (d) og (e) over, kan Sameiet i tillegg til avhjelp kreve erstatning for sine dokumenterte, økonomiske tap dersom vilkårene i pkt. 11 er oppfylt.

10.2 Sameiets mislighold

Ved forsinket betaling fra Sameiets side, påløper forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling.

Det anses som vesentlig mislighold dersom Sameiets innbetaling av det månedlige vederlag er mer enn 14 dager forsinket, eller dersom Sameiets innbetaling er forsinket mer enn tre ganger i løpet av et kalenderår.

11. ANSVAR

11.1 Erstatning

Partene er under ingen omstendigheter økonomisk erstatningsansvarlig for annet enn dokumentert, direkte tap forårsaket av uaktsomhet fra en av partenes side. Partene påtar seg under ingen omstendighet ansvar for indirekte tap, herunder tapt fortjeneste, dekningskjøp, tap av data, tap som følge av ondartet programkode (f.eks. datavirus) eller andre følgetap.

11.2 Force majeure

Ingen av partene skal anses for å ha misligholdt Avtalen i den utstrekning partene godtgjør at overholdelsen av Avtalen er forhindret på grunn av force majeure. Som force majeure skal regnes en ekstraordinær situasjon utenfor en parts kontroll og som parten ikke burde ha forutsett da Avtalen ble inngått og som han heller ikke med rimelighet kan ventes å overvinne eller avverge virkningene av. Forholdet til underleverandør anses kun for force majeure, så fremt det for underleverandøren foreligger en ekstraordinær situasjon som hverken underleverandøren, eller parten burde ha forutsett og som underleverandør eller angjeldende part ikke med rimelighet kan ventes å overvinne eller avverge virkningene av.

Hver av partene må selv dekke sine kostnader som skyldes force majeure situasjonen. Hvis en force majeure situasjon fortsetter avbrudd i 60 dager eller mer, eller det er klart at den vil gjøre det, har hver av partene rett til å si opp Avtalen.

11.3 Heving

Ved vesentlig mislighold kan den annen Part heve Avtalen med øyeblikkelig virkning, og kreve erstatning jf. pkt. 11.1.

11.4 Andre beføyelser

Partene har ingen andre beføyelser enn de som følger av pkt. 10 og dette punkt 11.

12. FORHOLDET TIL SAMEIERNE

En rekke av forholdene regulert i denne avtalen gjelder sameiernes rettigheter og plikter. Sameiet plikter å nedfelle disse i en egen instruks eller tilsvarende til beboerne som gjøres bindende for disse. Utkast til husordensregler for Serviceområdet utgjør del av denne instruksen og er inntatt som bilag til avtalen. Instruksen/husordensreglene kan ikke endres uten Pluss Service samtykke.

13. FORSIKRINGER

13.1 SAMEIET

Sameiet tegner forsikring mot det ansvar det kan komme i etter Avtalen innenfor rammen av alminnelige forsikringsvilkår og som minimum skal tilsvare hva som er alminnelig i bransjen. Herunder skal utstyr og innredning plassert i Serviceområdet dekkes av forsikringen, uavhengig av hvem som har anskaffet eller eier dette.

13.2 Unnlatt forsikring

Dersom Sameiet ikke opprettholder sin plikt til forsikring som foreskrevet kan Pluss Service sørge for den avtalte forsikringsdekning som mangler og kreve omkostningene dekket av Sameiet.

13.3 Varsling m.v.

Oppstår et forsikringstilfelle skal Sameiet uten ugrunnet opphold varsle Pluss Service skriftlig. Det samme gjelder hvis Pluss Service vil kreve dekning i Sameiets forsikringer. Varselet skal beskrive den hendelse som har forårsaket kravet. En Part skal yte den annen Part rimelig assistanse ved behandlingene av eventuelle forsikringskrav og uten å kreve dekket omkostninger for slik assistanse.

14. KONFIDENSIALITET

14.1 Uautorisert innsyn

Partene er kjent med at Avtalen kan gi adgang til systemer og data som er underlagt Lov om behandling av personopplysninger «Personopplysningsloven», herunder Datatilsynets konsesjonsbetingelser. Partene skal ta nødvendige forholdsregler for å beskytte systemer og data mot alle former for tilgang fra uautoriserte eller utenforstående personer og/eller selskaper.

Vedleggsnr. 5 - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf

14.2 Taushetserklæring

Pluss Service' ansatte som er engasjert i aktiviteter som berøres av Avtalen er underlagt taushetsplikt og skal undertegne taushetserklæring.

15. Tinglysning

Pluss Service forbeholder seg retten til å tinglyse hele eller deler av Avtalen på som heftelse i de enkelte boligseksjonene som er tilknyttet Pluss konseptet.

16 TVISTER

Tvister som springer ut av Avtalen skal søkes løst i minnelighet etter forhandlinger mellom partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler. Den rettskrets Eiendommens tilhører er avtalt som verneting.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. Disse har lest, forstått og aksepterer Avtalens vilkår.

SELVAAG PLUSS SERVICE AS

SAMEIET RINGVE PLUSS AUTRONICA

Bilag:
Bilag [1] Pluss Basis
Bilag [2] Plantegning Serviceområdet
Bilag [3] Ordensregler for Serviceområdet
Bilag [4] Funksjonsbeskrivelse vertskap

Vedleggsnr. 5 - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf

Fremtidige seksjonseiere/boligsameier som tiltrer Avtalen

Sameie	Org.nummer	Dato

Vedleggsnr. 5 - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf

Bilag [1] Pluss Basis

PlussBasis er det tilbud av service og tjenester som dekkes av den faste Serviceavgiften. PlussBasis er å anse som fast i avtaleperioden, men kan ved endringer i beboersammensetning nye ønsker og behov endres i samråd med beboerne som nærmere beskrevet i Serviceavtalen.

Resepsjonen vil være bemannet alle hverdager, mandag – fredag, tilsvarende 1 årsverk per måned.
Bemanningen av resepsjonen vil hovedsakelig finne sted på dagtid med følgende tider:

Mandag og onsdag 08.30 – 16.00
Tirsdag og torsdag 10.00 – 18.00
Fredag 08.30 – 15.00

Tidspunktet på dagen og antall timer per dag vil kunne variere avhengig av sesong og aktiviteter.

Utover den betjente åpningstiden vil beboerne kunne benytte Serviceområdet i tidsrommet 06.00 – 24.00. Bruk utover dette avtales særskilt med vertskapet.

Pluss Basis inkluderer

Betjent resepsjon i henhold til den fastlagte åpningstiden, herunder lønn- personalkostnader til vertskap og vikar i forbindelse med ferier og fravær.
Vertskapet skal på vegne av Pluss Service medvirke til etablering og daglig drift av et attraktivt tilbud av servicetjenester tilrettelagt for beboerne. Øvrige oppgaver som beskrevet i stillingens funksjonsbeskrivelse.

Av andre ytelser inngår det:

- Resepsjonstjenester
- Nøkkelservice. Trygg oppbevaring av nøkkel til bolig for tjenester og bistand
- Ferieservice og tilsyn av bolig ved fravær og reiser
- Enklere innkjøp ved behov
- Pakkeservice. Mottak, henting, innlåsing
- Gaveinnpakking
- Felles abonnement på et utvalg av aktuelle aviser og magasiner i serviceområdet
- Bruk av trådløst nettverk
- Bruk av kaffeautomat med tilbehør i Serviceområdet
- Daglig drift og tilsyn av Serviceområdet i åpningstiden. Sørge for at alle lokaler fremstår som rene og innbydende for beboerne
- Forestå reservasjon av gjesterom, møterom og selskapsrom
- Legge til rette for salg og servering av et enkelt mattilbud i åpningstiden. Utvalg og tilbud baseres på tilstrekkelige etterspørsel og forsvarlig økonomisk drift.
- Formidling av nyheter og informasjon relatert til Plusskonseptet
- Fremforhandle og formidle attraktive tilbud om felles innkjøp- og fordelsordninger
- Arrangere ulike aktiviteter og opplevelsestilbud
- Formidle ulike tjenester som kan være aktuelle og attraktive for beboerne.

Pluss Meny

I tillegg til PlussBasis vil Pluss Service tilby et utvalg tjenester som kan bestilles og betales av den enkelte beboer. For størst mulig trivsel og nytte vil innholdet i PlussMeny tilbudet bli utviklet i tråd med beboernes behov, ønsker og etterspørsel.
Pluss Service forbeholder seg retten til å ta bort tjenester som inngår i PlussMeny som det viser seg ikke å være tilstrekkelig etterspørsel etter, eller som av andre årsaker ikke lengre er egnet for Plusskonseptet.

MH

Eksempel på noen av de tjenestene som kan leveres:

- Renholdstjenester
- Praktisk hjelp i hjemmet
- Catering til selskap
- Renseri og vasketjenester
- Bilpleie og dekkskift
- Bestille blomster og varer
- Bestille vaktmester og håndverkertjenester
- Formidle hundelufting
- Bestille billetter til aktuelle arrangementer i byen, reiser og lign.
- Treningsinstruktør til treningsrommet
- Fysioterapi og massasje
- Andre sesongrelaterte tjenester

Aktiviteter og opplevelsestilbud

For å bidra til en aktiv hverdag vil Pluss Service organisere og invitere til ulike aktiviteter. Aktivitetstilbudet skal ha variert innhold med både gratis og betalte arrangementer. Tilbudet kan være i regi av Pluss Service, trivselsgruppen eller samarbeidspartnere.
For å holde kostnadsnivået på et forsvarlig nivå vil enkelte tilbud og arrangementer forutsette aktiv deltagelse fra beboerne.
Eksempel på ulike tema og aktiviteter:

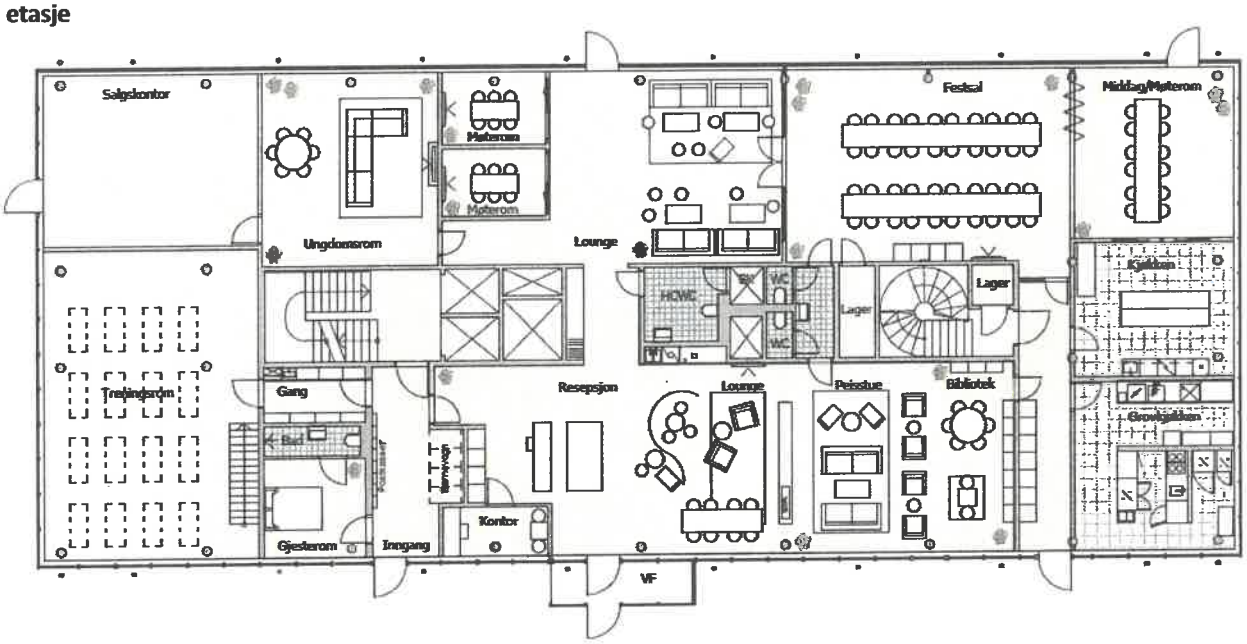
- Vinforedrag
- Matlagingskurs
- Lesesirkel
- Foredrag med aktuelle temaer
- Sesongbaserte sammenkomster
- Reiser, utflukter, teaterbesøk
- Kunst og kultur
- Hobbygrupper

Deltagelse dekkes ikke av Serviceavgiften. Priser vil bli fastsatt og opplyst i forbindelse med det enkelte arrangement.

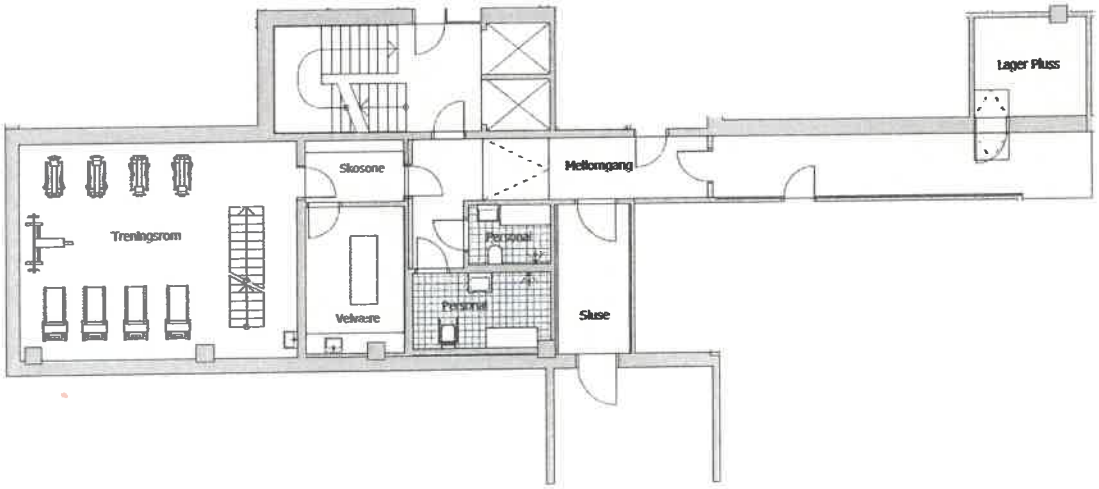
Vedleggsnr. 5 - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf

Bilag [2] Plantegning Serviceområdet

1. etasje

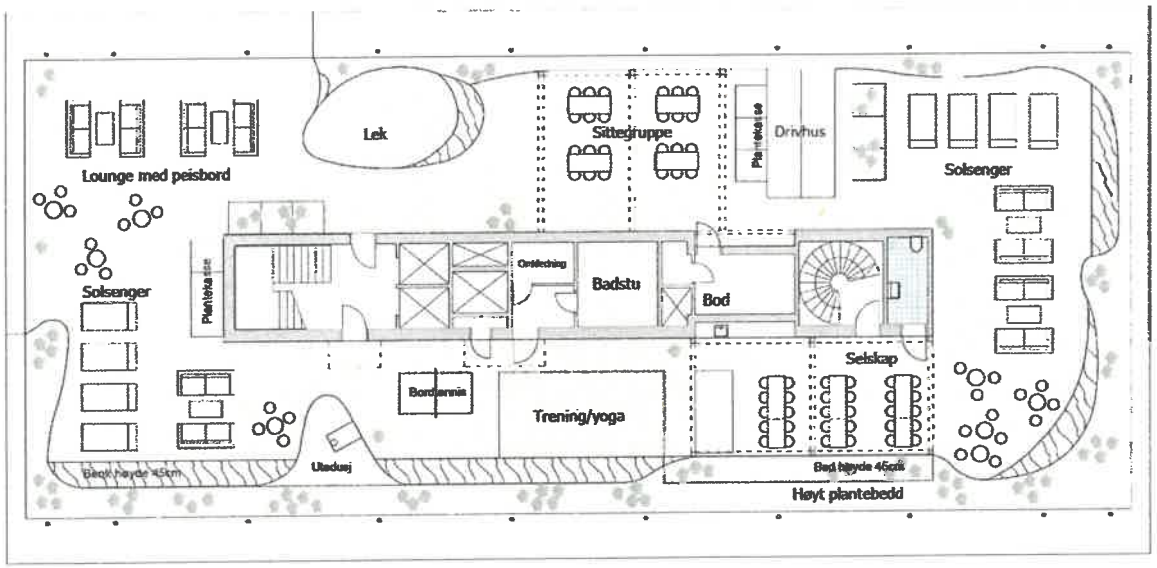


U-etasje

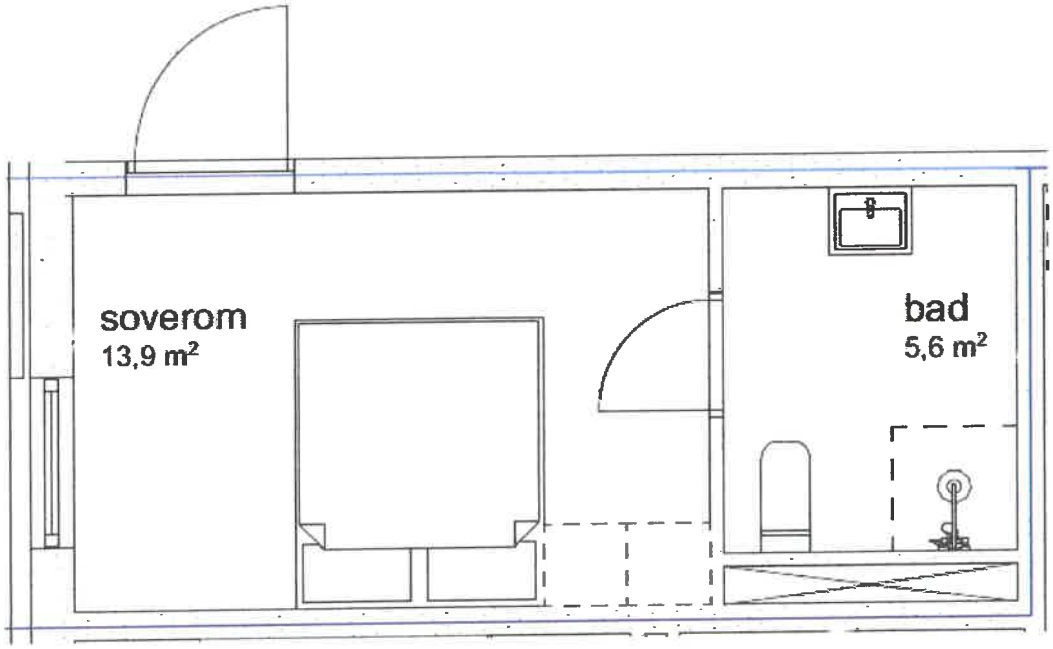


MH

Takterrassen



Gjesterom i Hus C



MN

Bilag [3] Ordensregler for Serviceområdet

ORDENSREGLER FOR SERVICEOMRÅDET RINGVE PLUSS

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet.

   Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet

2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.

3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.

4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangementer. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer.
   Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00.
   Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål.

   Det er ikke tillatt å medbringe eksternt lydanlegg, DJ eller orkester til selskap.

   På høytidsdager som 17. mai, julaften, nyttårsaften og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.

   Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i møterom eller selskapsrommet.

5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.

6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.

7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.

8. Takterrassen på Autronica inngår i Plusskonseptet og er underlagt egne regler for bruk

9. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.

10. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesterom

MR

Bilag [4] Funksjonsbeskrivelse vertskap

FUNKSJONSBESKRIVELSE VERTSKAP GENERELL

1. **Formål**

   Utøve vertskapsrollen for beboerne på en slik måte at det bidrar til en bedre hverdag med fokus på trygghet, service og opplevelser

2. **Ansvar**
   - Ansvarlig for drift og utvikling av PlussBasis i henhold til gjeldende Serviceavtale.
   - Kartlegge og utvikle nye tjenester i tråd med beboerprofil og servicebehov.
   - Ansvarlig for at service og kvalitet er i henhold til standard
   - At PlussBasis og PlussMeny drives etter gjeldende lover og forskrifter
   - Ansvarlig for en sunn økonomisk drift i henhold til gjeldende rammer
   - Informasjon til nye beboere om konsept, tjenester og aktiviteter og sameiets vedtekter og husordensregler

3. **Arbeidstid**

Mandag	08.30 - 16.00
Tirsdag	10.00 - 18.00
Onsdag	08.30 - 16.00
Torsdag	10.00 - 18.00
Fredag	08.30 - 15.00

   Totalt antall timer per uke 37,5

4. **Arbeidsoppgaver**
   - Daglig drift av resepsjonen i Serviceområdet
   - Forvalte nøkkelsafe i henhold til gjeldende sikkerhetspolicy
   - Besvare henvendelser og påse at forespørsler blir håndtert profesjonelt og effektivt
   - Påse at Serviceområdet fremstår ryddig og pent
   - Påse at dagens aviser blir lagt frem
   - Renhold og drift av kaffemaskin
   - Sørge for oppdatert informasjon om ulike tilbud og kampanjer
   - Holde Pluss App oppdatert og sørge for utsendelse av nyhetsbrev.
   - Informere nye beboere om Pluss App. Tildeling/sletting av brukere i hht gjelden GDPR policy
   - Følge opp reservasjoner av selskapsrom, gjesterom og møterom. Påse at bruk er i henhold til gjeldende rutiner og husordensregler
   - Periodisk varetelling av dekketøy og driftsutstyr. Foreslå supplering for godkjenning
   - Oppfølging av vedlikeholdsplan for serviceområdet
   - Følge opp renhold av serviceområdet og gjesterom etter bruk
   - Tilberede middag en gang i uken og vafler/kaker en gang i uken
   - Etablere og lede trivselsgruppe i tråd med intensjoner
   - Planlegging av aktivitetsprogram i samarbeid med trivselsgruppen. Bistå i gjennomføring av fellesaktiviteter
   - Etablere og følge opp avtaler med samarbeidende leverandører av tjenester
   - Runde gjennom huset – ganger, trapperom og generelt tilsyn min. 1 gang per uke. Rapportere til styret om vesentlige forhold

MK

- Dialog med styret i sameiet. Bistå med formidling av informasjon til beboerne
- Attestere fakturaer for innkjøp som er gjort på vegne av borettslaget/sameiet

5. **Økonomi**
   - Økonomistyring i henhold til budsjett og prognoser. Kalkulering og prising av tjenester
   - Fakturering av Serviceavgift og andre betalte tjenester som inngår i PlussMeny
   - Varesalg – og belegg rapporter

6. **Sikkerhet og trygghet**
   - Dialog med vaktselskap. Oppfølging av vaktrapporter og ved behov vurdere tiltak
   - Initiere nye tiltak som kan bidra til økt sikkerhet for beboerne
   - At brannforskrifter for Serviceområdet overholdes; informasjon, skilting og rydding
   - Ajourhold av rutiner og system i henhold til Internkontroll og HMS instruks for Serviceområdet.

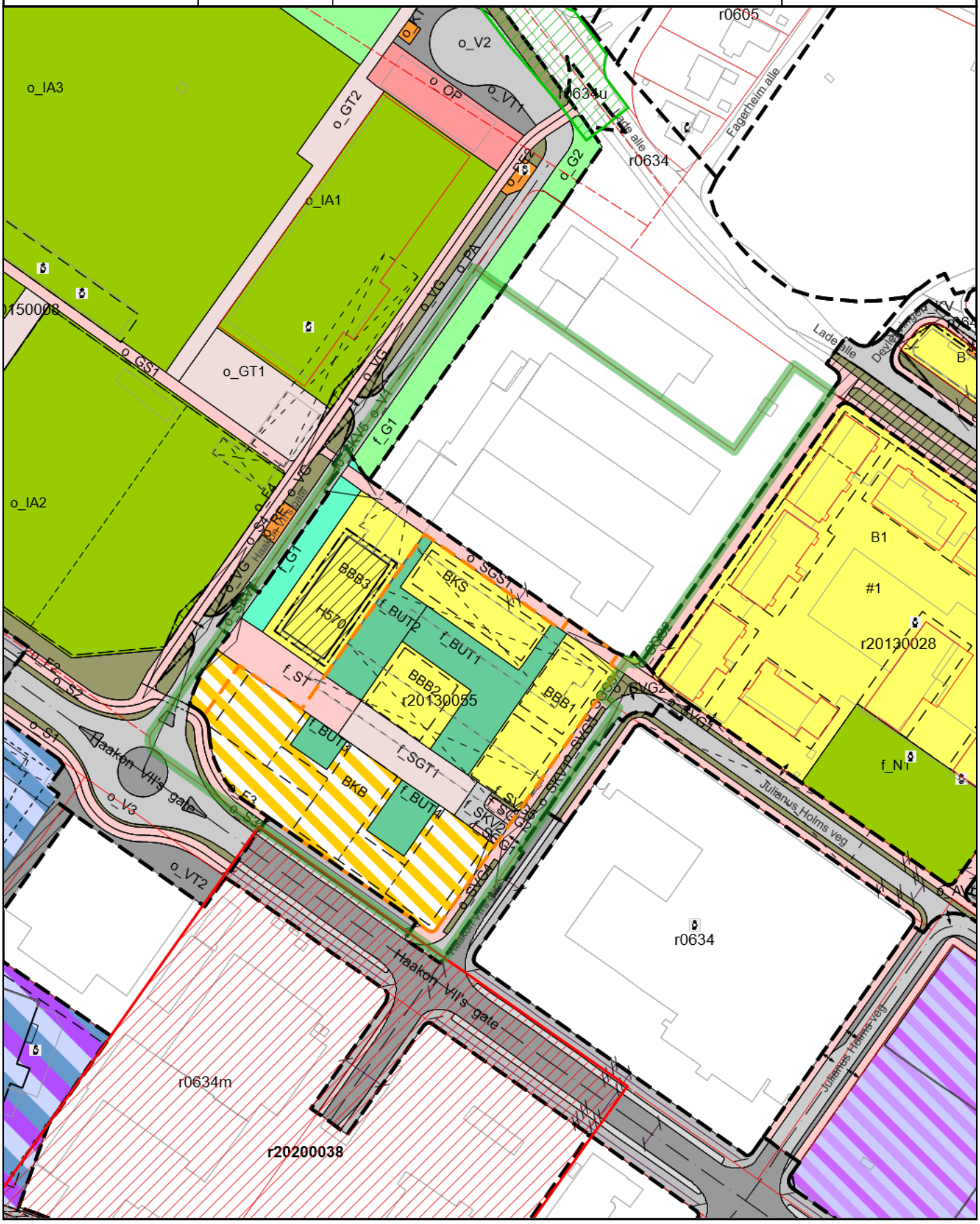
Vedleggsnr. 5 - Serviceavtale Ringve Pluss.doc.pdf

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn landskap
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/Kontor/Industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg
- Gang- og sykkelveg
- Veg

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **21.09.2021**

ORDRENR: **6166017**

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**412**	**Bnr:**	**250**	**Fnr:**		**Snr:**	
Adresse:	Haakon VII's gate 4, 7041 TRONDHEIM						

WI50010101 SKATTETAKST, TAKST FOR KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

SKATTETAKST (norske kroner): **82.681.000**

ANTALL BUNNFRADRAG: **0**

SKATTEGRUNNLAG (norske kroner): **82.681.000**

WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

BELØP (norske kroner): **43.286,00** **Termin nr 3 av 4 i 2021**

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN

EIENDOMMEN ER TILKNYTTET OFFENTLIG KLOAKK

Flere produkt på neste side.

WI50011810 VANNMÅLER

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

DET ER INSTALLERT VANNMÅLER.
Forrige avregning av vann- og avløpsforbruket er basert på en stipulering 31.12.2020 av vannmålerstanden.

Dersom forbruket er stipulert ved siste avregnig, eller det er svingninger i forbruket, kan det være ubetalte vann- og avløpsgebyrer knyttet til eiendommen.

Eiendom som ikke har installert vannmåler betaler vann- og/eller avløpsgebyr beregnet på grunnlag av bruksarealet.

WI50012000 LEGALPANT

☒Bestilt ☐Ikke bestilt

EIENDOMMEN HAR IKKE UOPPGJORTE KOMMUNALE AVGIFTER

MERKNAD:

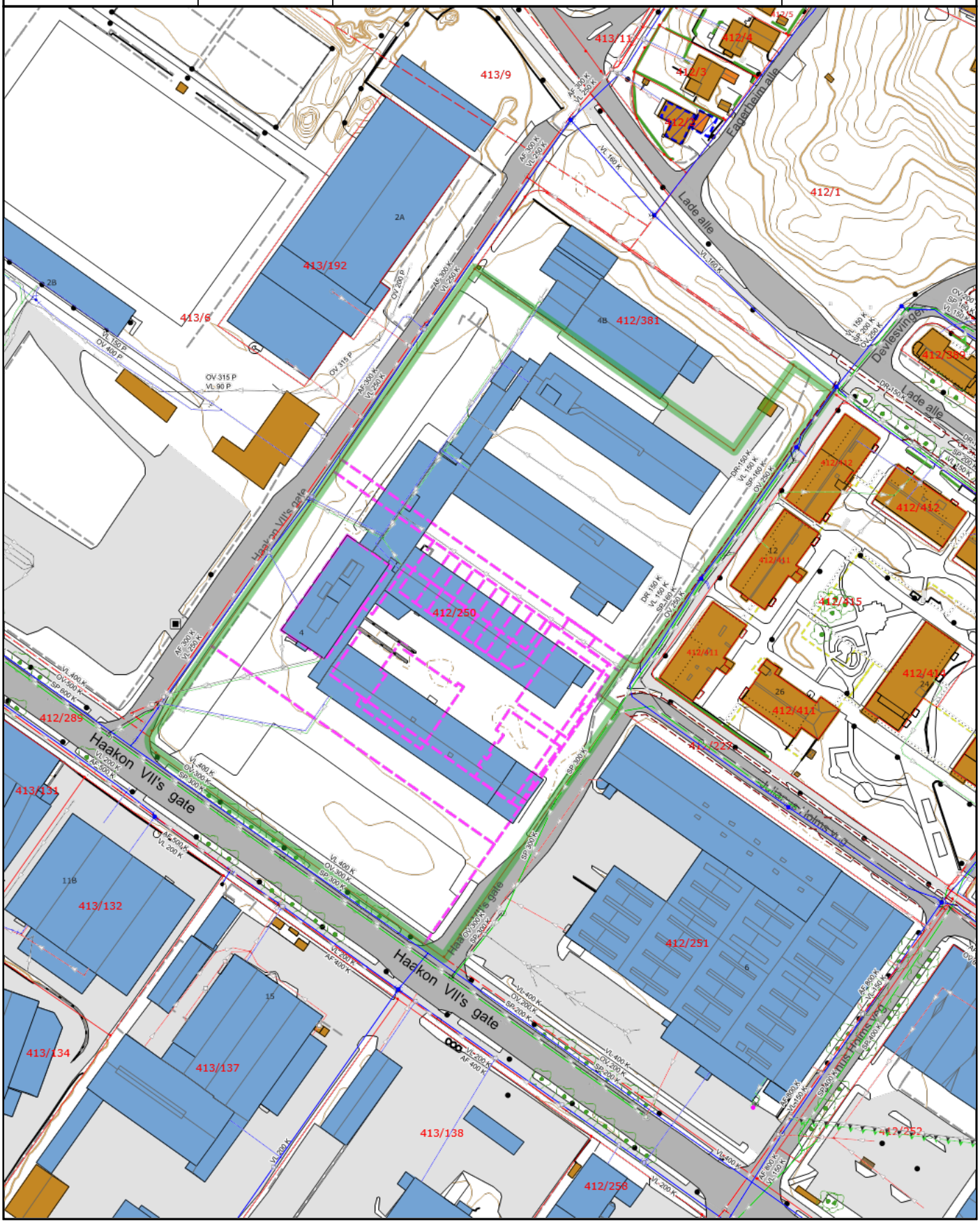
Dette skjemaet er et samleskjema for produktene WI50010101 SKATTETAKST, WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER, WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK, WI50012000 LEGALPANT og WI50011810 VANNMÅLER.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil. Status for vann og avløp bør sjekkes mot kart med ledningsinfo

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Tegnforklaring



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARKITEKTVÆRELSET AS

Prinsens gate 2
0152 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-21/81841 oppgis ved alle henvendelser	Grethe Løland	04.06.2021

Haakon VIIs gate 4, forlenging av saksbehandlingsfrist for rammetillatelse for Autronicabygget

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250
Bygningsnummer:	182072605
Ansvarlig søker:	ARKITEKTVÆRELSET AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG ASA

Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10) § 7-3 om kommunens adgang til ensidig fristforlengelse. Kommunen kan i enkelte tilfeller forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknad og ett-trinnssøknad, samt søknad som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser.

Dette gjelder dersom saken er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke fra andre myndigheter. I lys av at rehabilitering og bruksendring av Autronica-bygget er avhengig av dispensasjon i vår sak BYGG-21/81420 som skal til politisk behandling, vil ikke denne saken anses endelig avklart mot plangrunnlaget før ca. 3 uker etter politisk behandling.

Saken er allerede oversendt for uttalelse mht. skolekapasitet hos Kommunedirektørens fagsstab. Vi imøteser i alle tilfeller å behandle deres søknad snarest mulig etter politisk vedtak.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Bjørn Carsten Ådland som kan treffes på telefon 72542796. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/81841 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

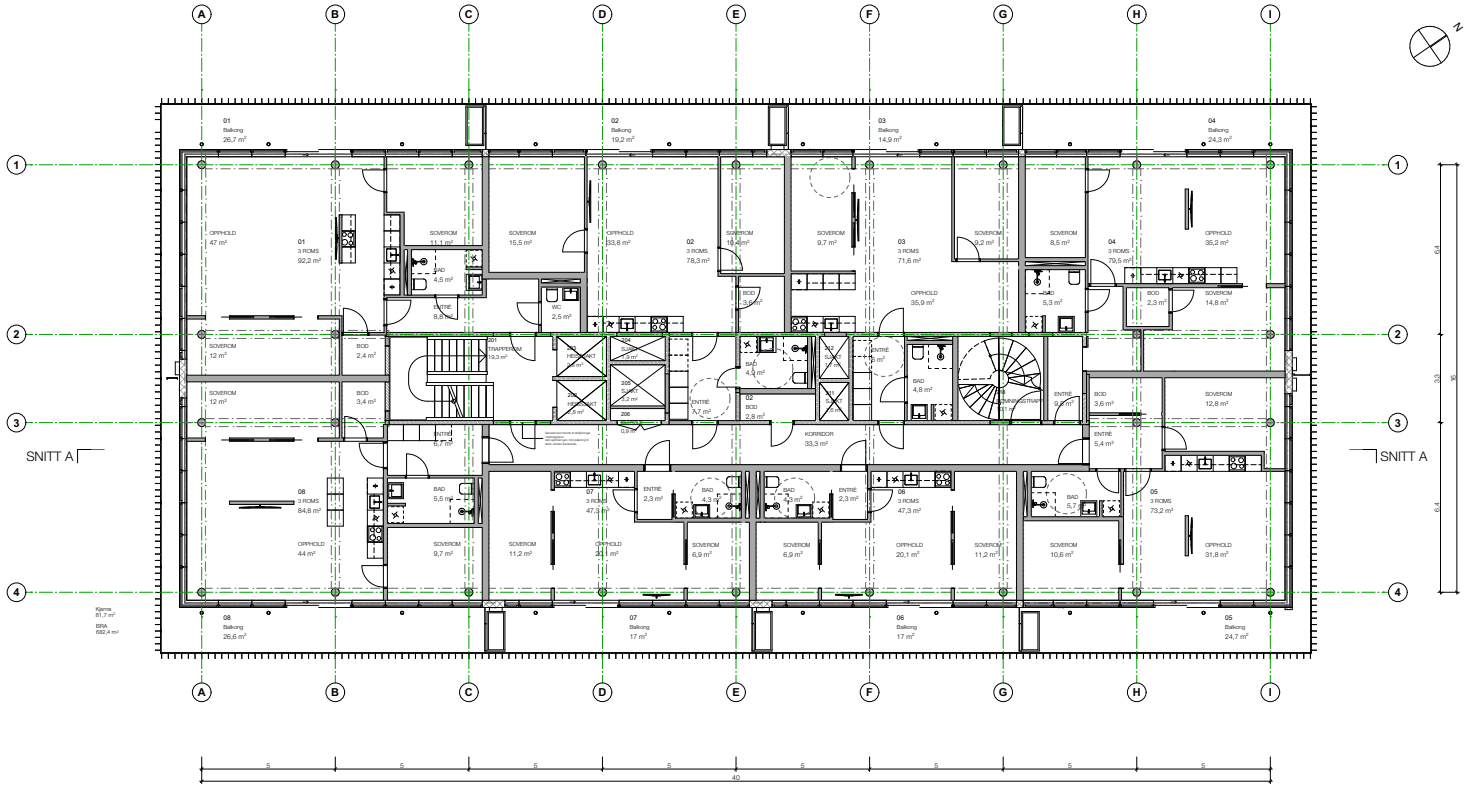
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SELVAAG BOLIG ASA

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/81841	04.06.2021

Nye konstruksjoner

Eksisterende betong konstruksjoner

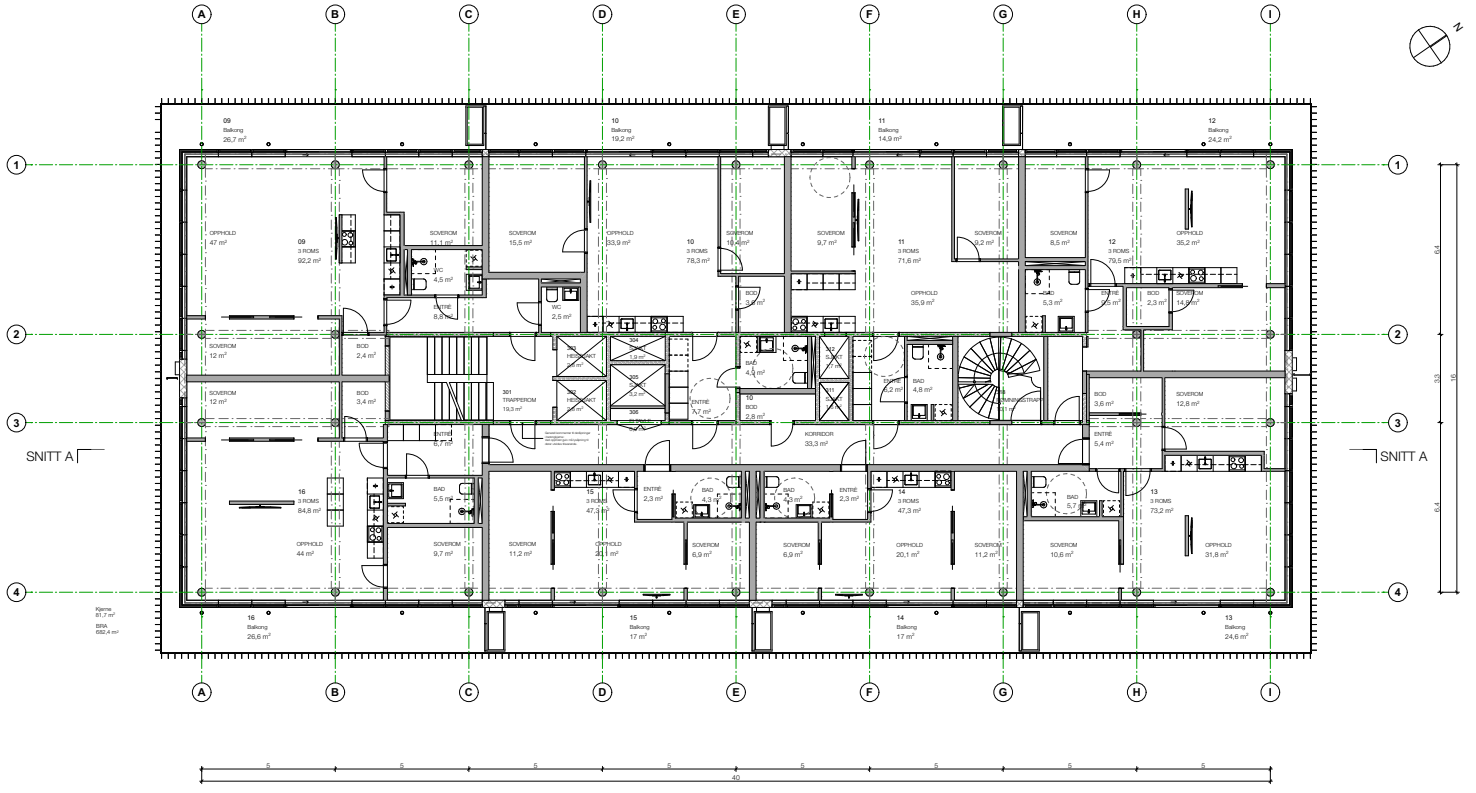


ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ubemyndiget gjengivelse, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt Bygg B, Autronica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 2	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

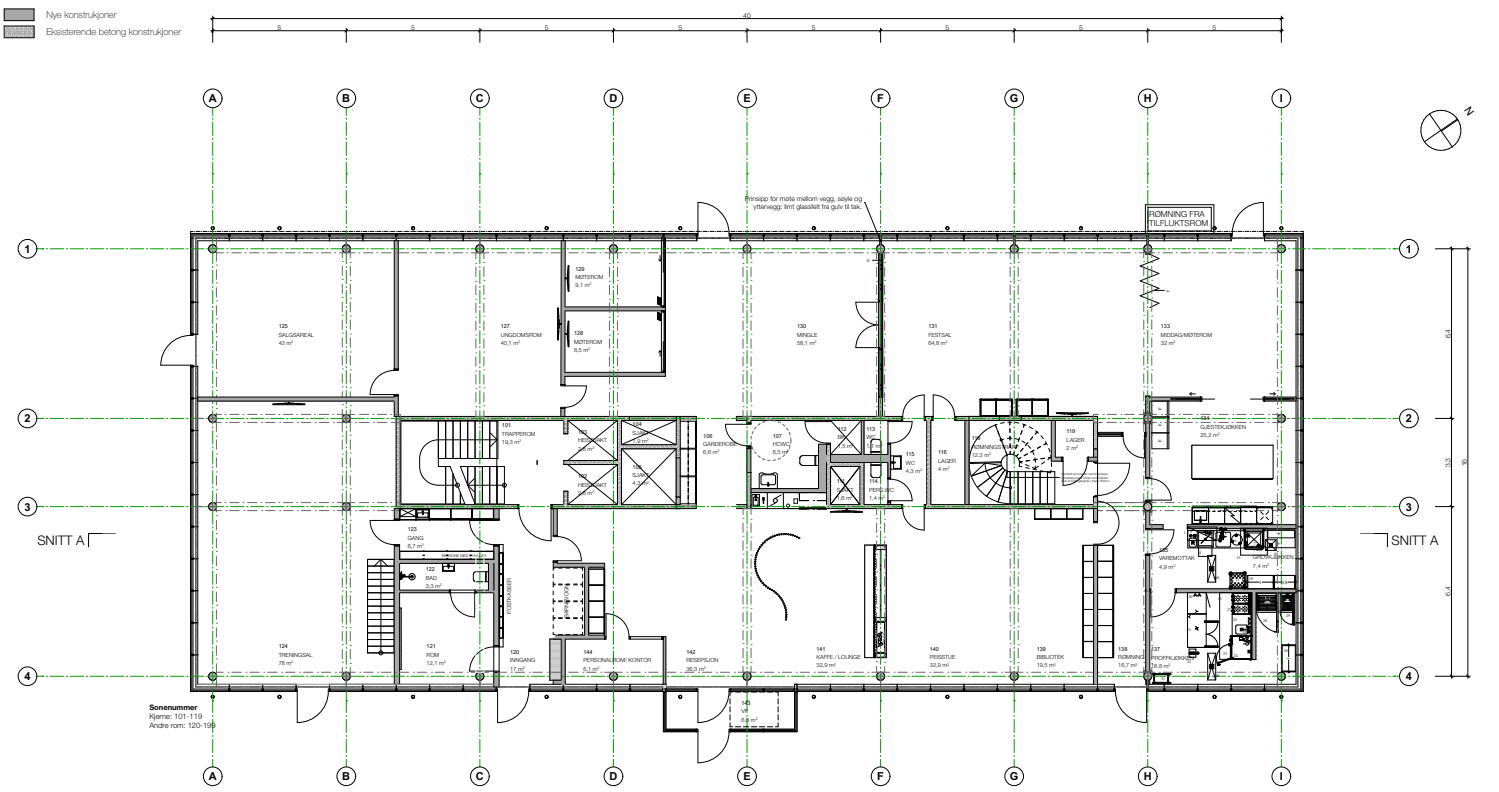
Nye konstruksjoner
Eksisterende betong konstruksjoner



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ubemyndiget gjengivelse, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

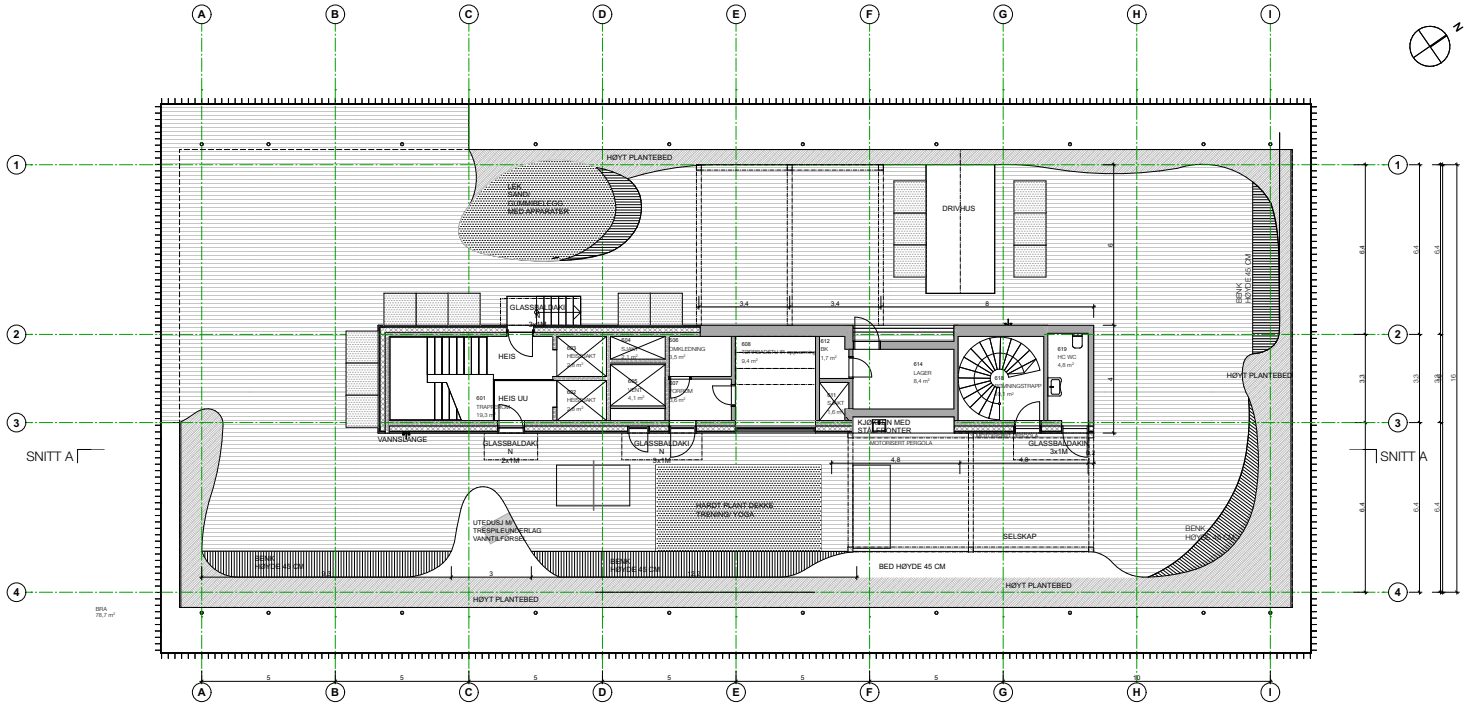
Prosjekt Bygg B, Aukrahica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 3	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Aukrahica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 1	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ubenlagelig, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt kreuer skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

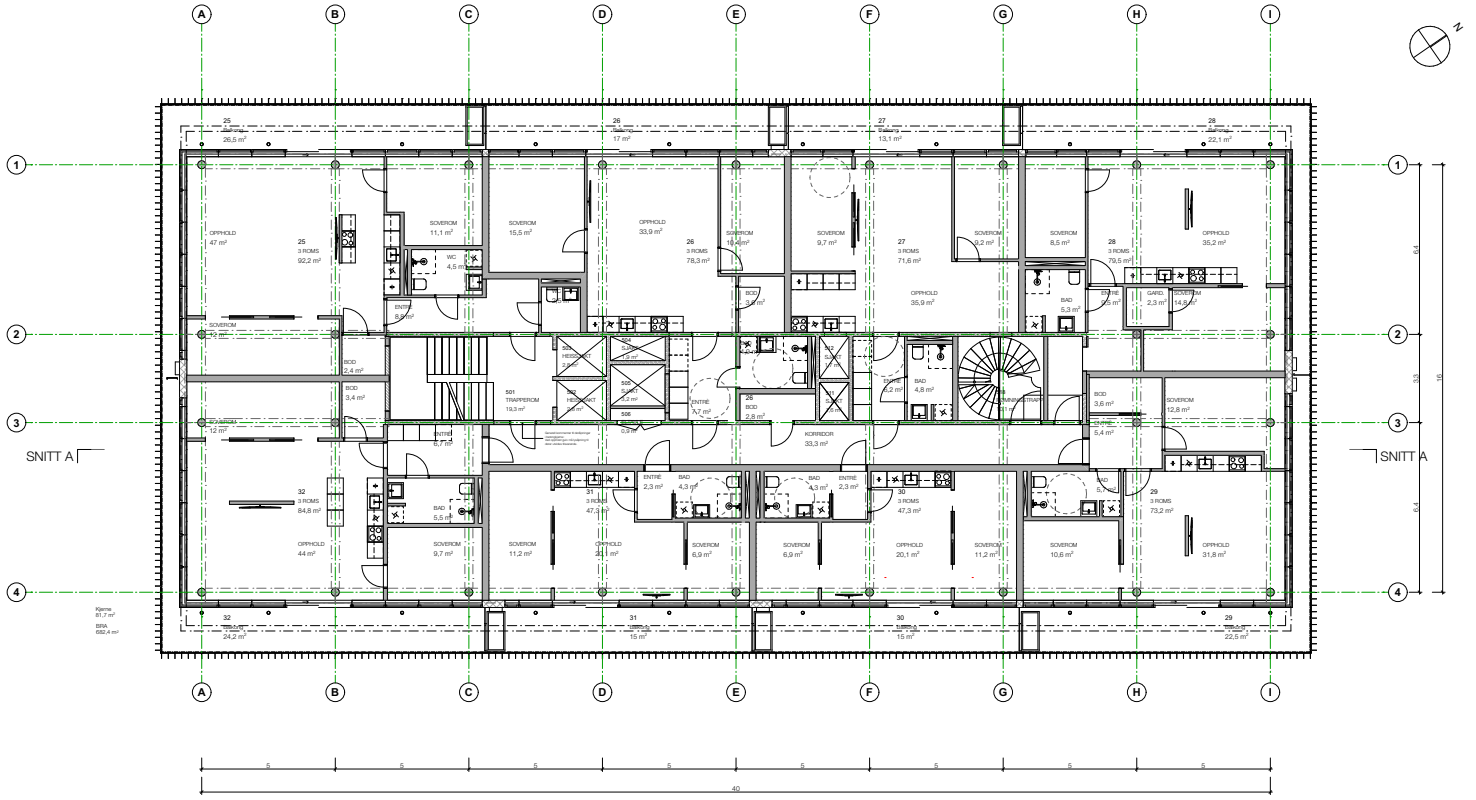


ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Aukrotnica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning TAKPLAN	**Prosjektlerende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver uberettiget bruk, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i strid med lovens bestemmelser eller inngått avtale vil bli forfulgt.

Nye konstruksjoner
Eksisterende betong konstruksjoner



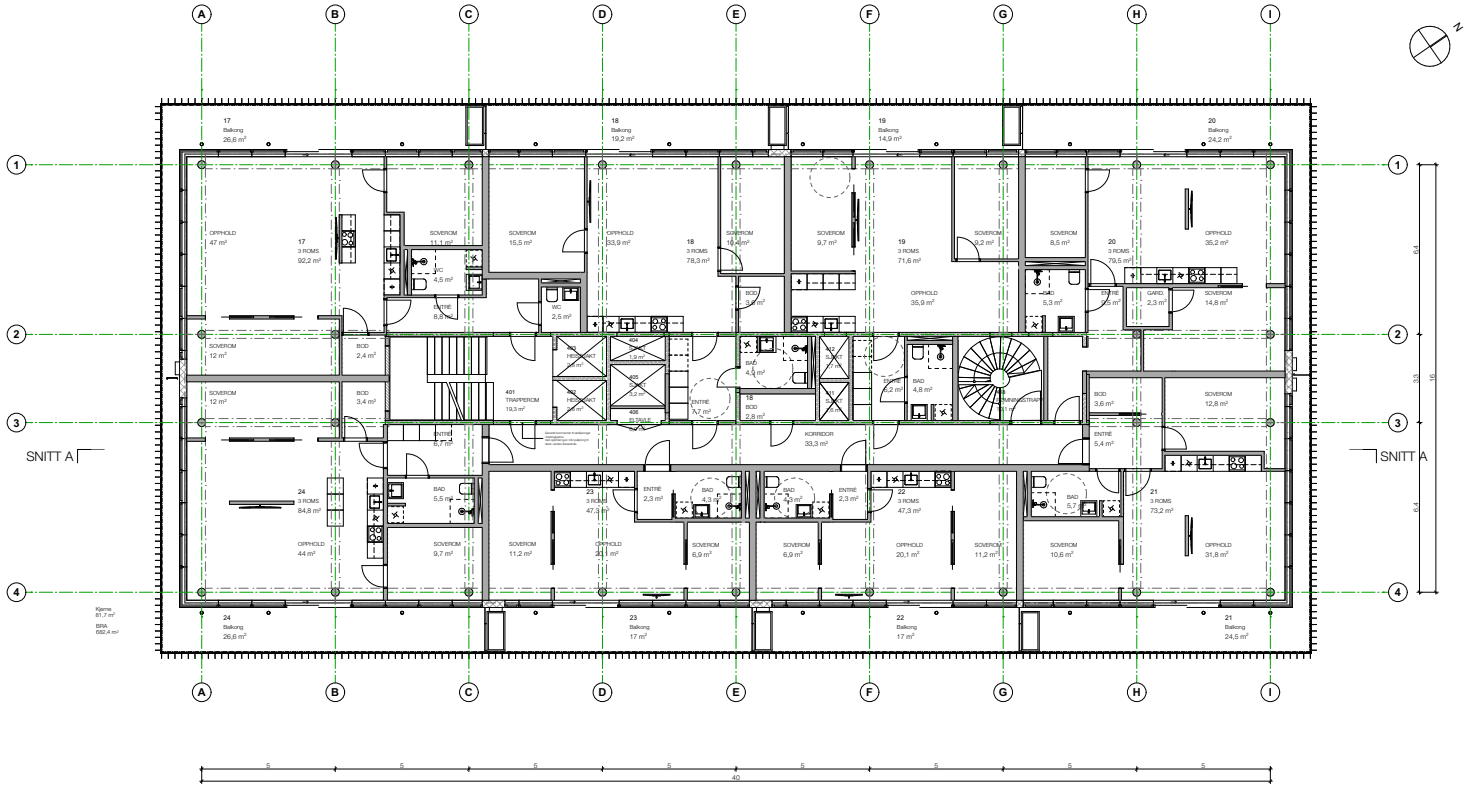
ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Aurora - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 5	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufølgelig gjengivelse, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Nye konstruksjoner

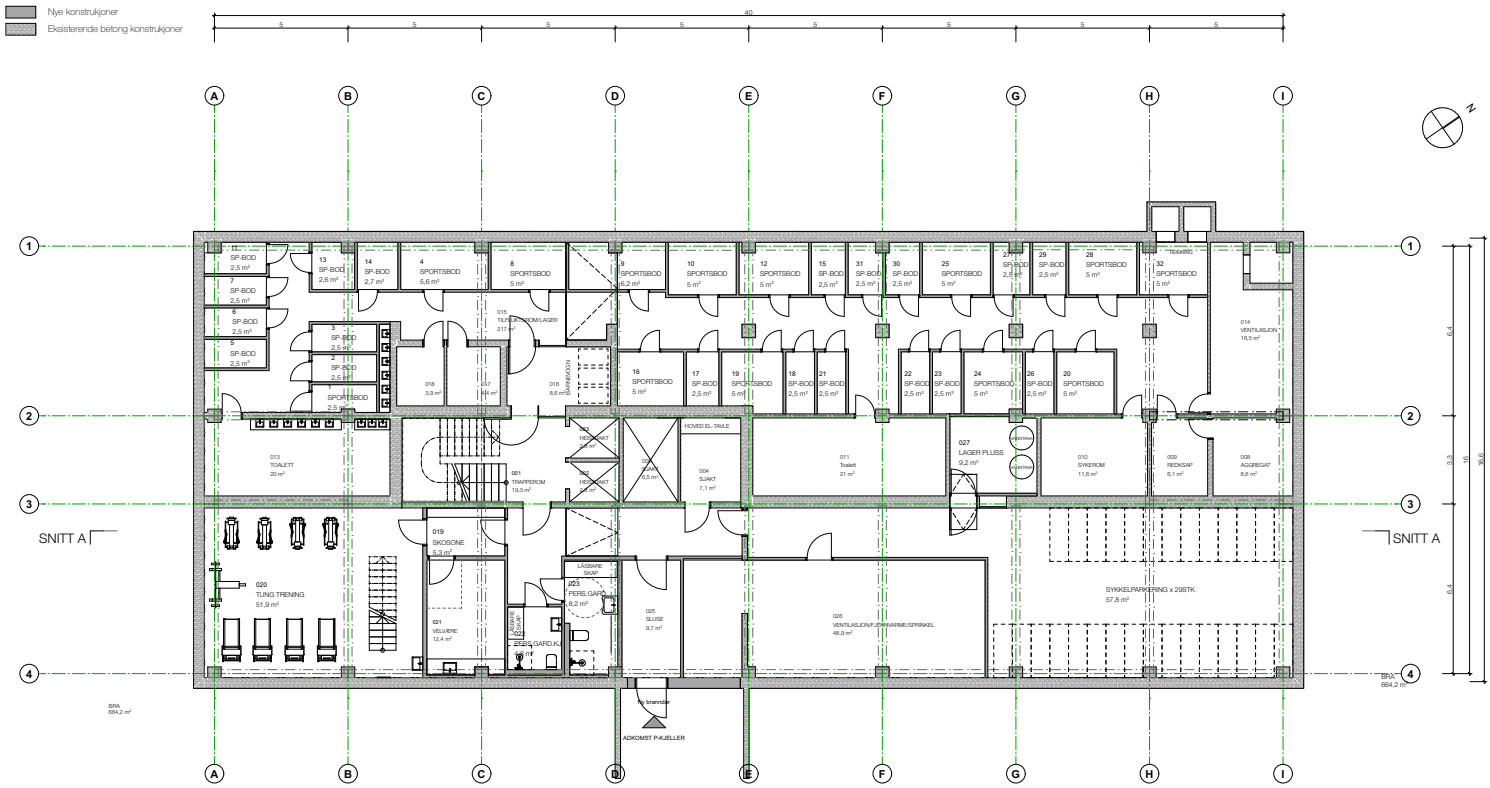
Eksisterende betong konstruksjoner



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Aukrahica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 4	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

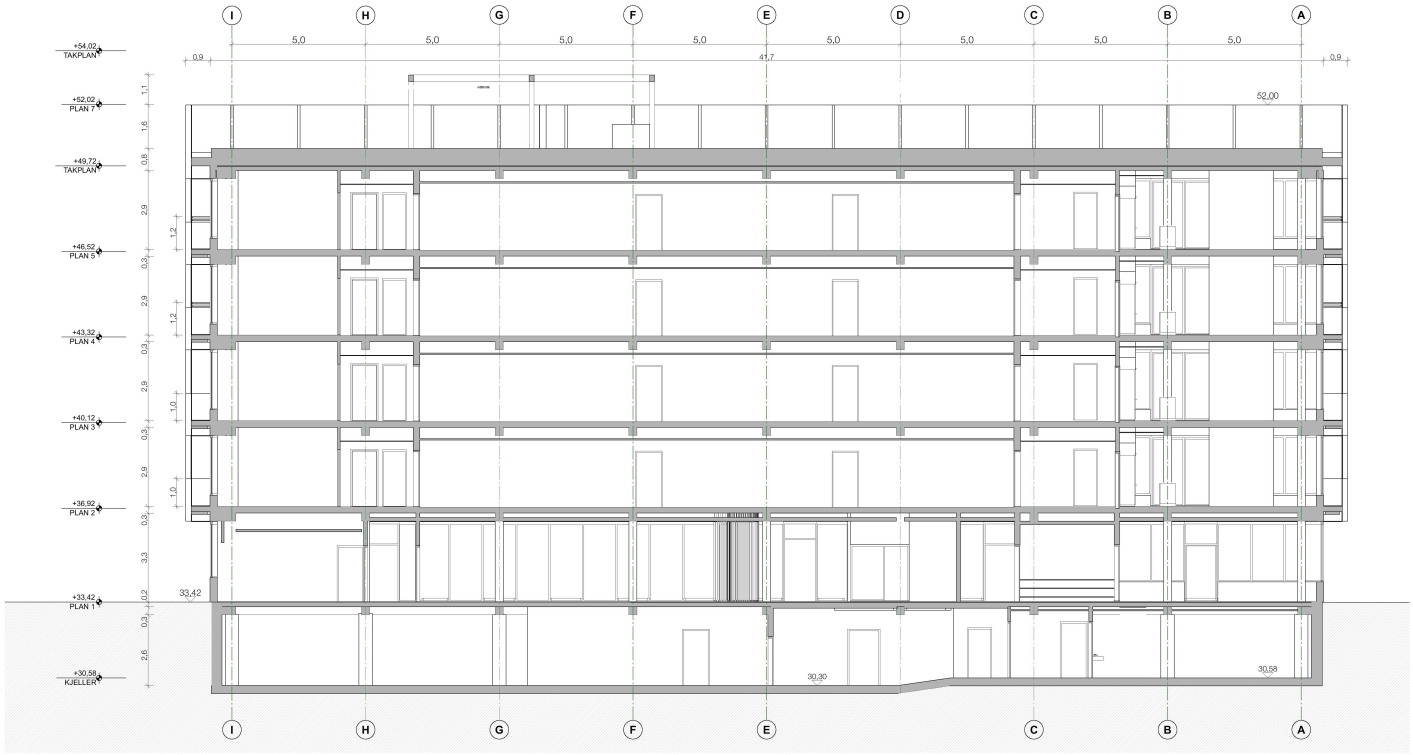
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufferdigelse, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Autronica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN -1 / KJELLER	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver utfangsgjengning, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

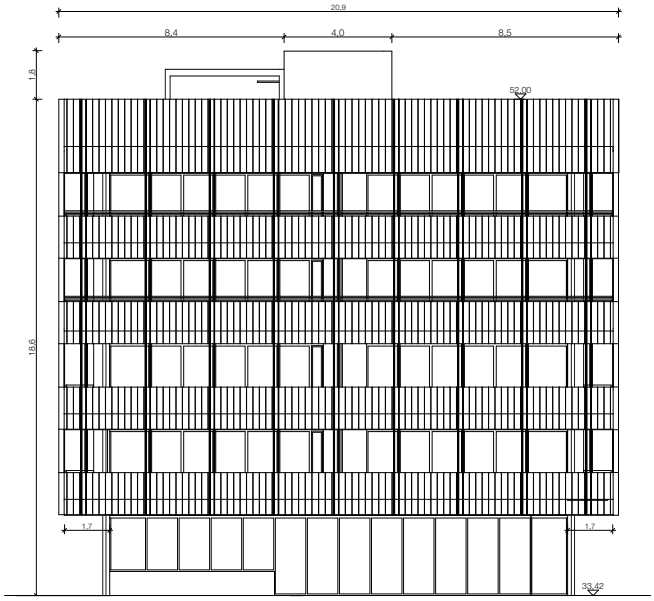


SNITT A 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Autronica - rammesøknad	**Gnr/b.nr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAS BOLIG	**Prosjektleder** Gesthe Leland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Snitt A	**Prosjekterende** Marie Cathe Øiseth	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

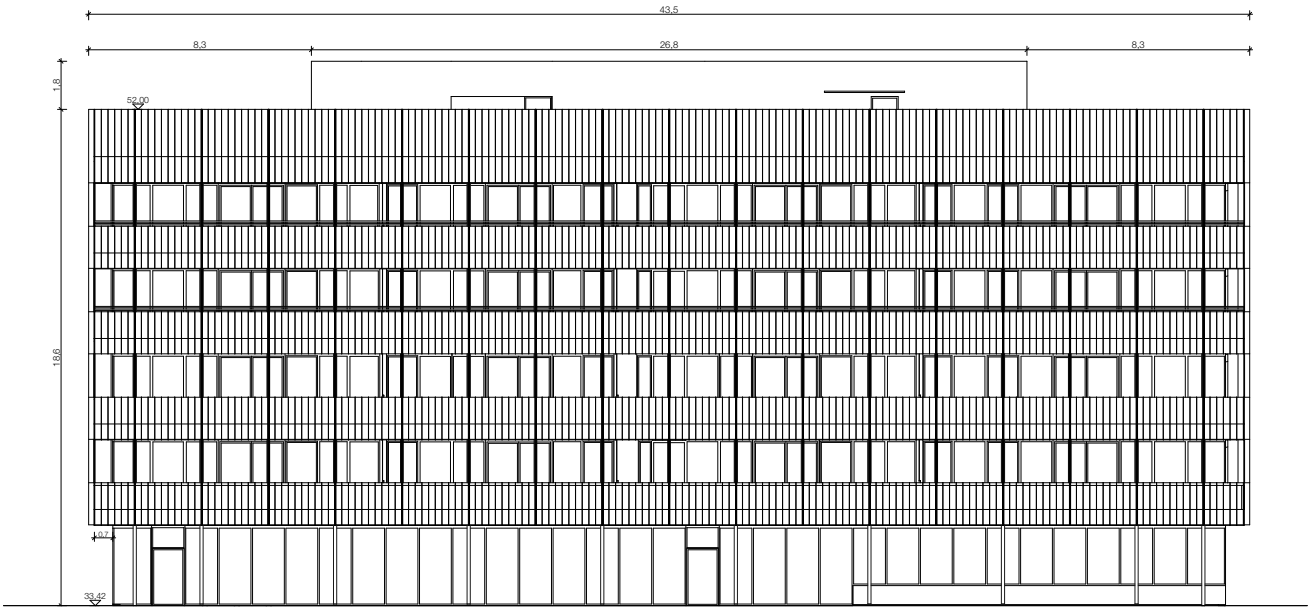


FASADE NORD-ØST 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufrivilliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt Bygg B, Aukrinica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning FASADE NORD-ØST	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

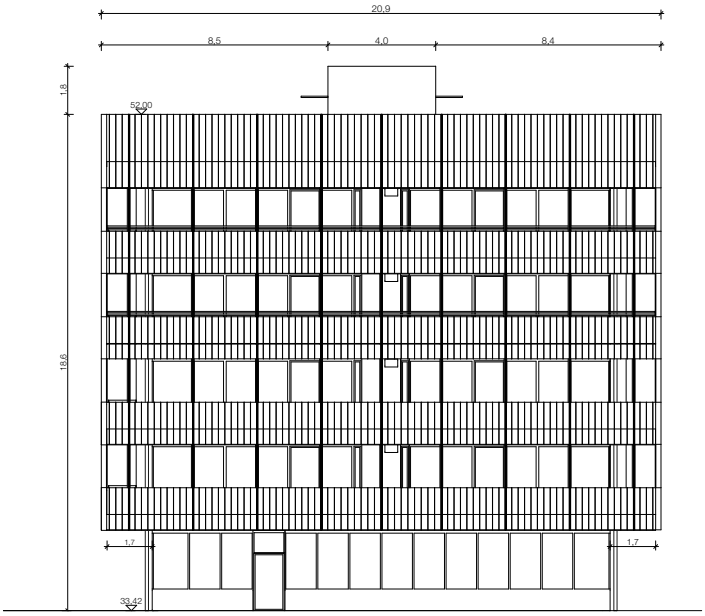


FASADE NORD-VEST 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufrivilliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt Bygg B, Autronica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning FASADE NORD-VEST	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

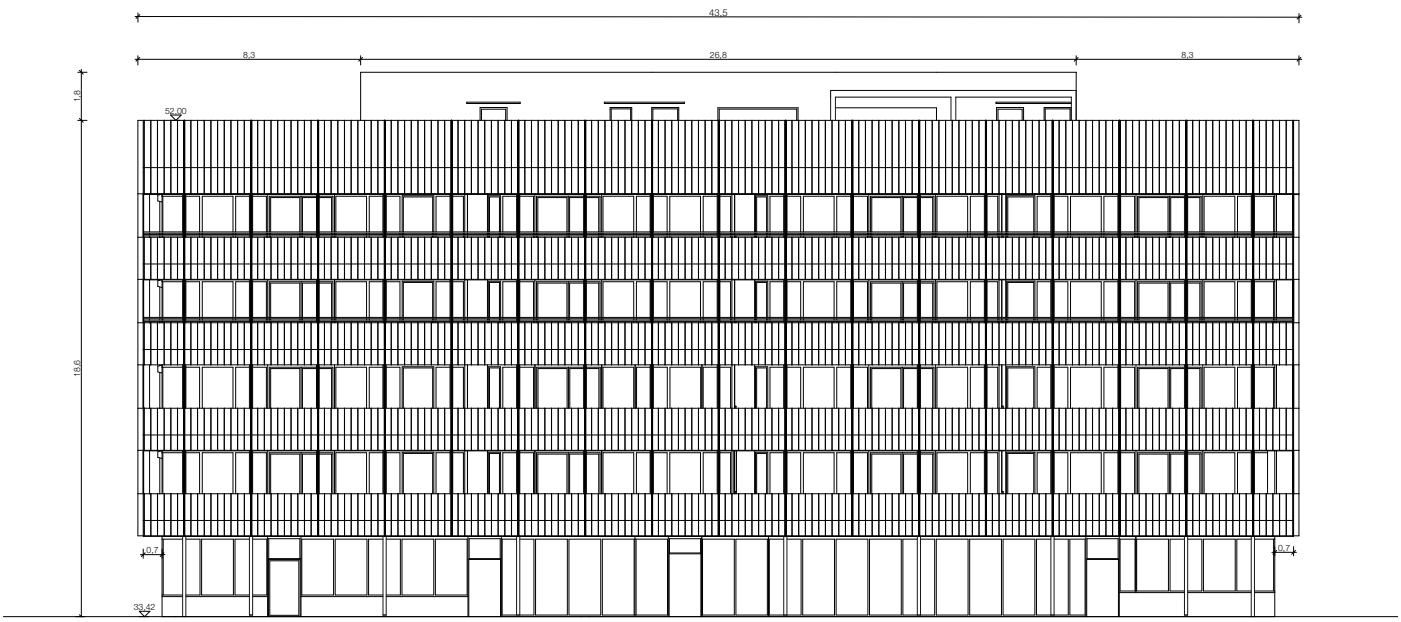


FASADE SØR-VEST 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufrivilliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt Bygg B, Aukrahnica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning FASADE SØR-VEST	**Prosjektkerende** Marie Gallin-Bekken	**Revisjon**



FASADE SØR-ØST 1:100

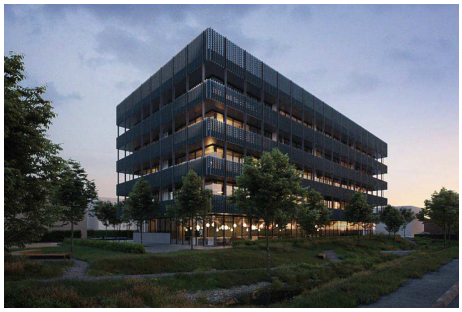
ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver videredigitering, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i kortslutning med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt Bygg B, Aukrinica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning FASADE SØR-ØST	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**







ARKITEKTVÆRELSET AS
Bjerregaardsgate 13A
0172 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt FORPROSJEKT - Bygg B, Autronica	**G.nr/b.nr** 412/250	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG AS	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** (A3)
Tegning Perspektiver utvendig	**Prosjekterende** Marie Callin Østern	**Revisjon**

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARC Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-21/81641 oppgis ved alle henvendelser	Terese Mannsverk	04.06.2021

Haakon VIIs gate 4, forlengelse av saksbehandlingsfrist for rammetillatelse for fire boligbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250
Ansvarlig søker:	ARC Arkitekter AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG ASA

Vi viser til byggesaksforskriften (SAK10) § 7-3 om kommunens adgang til ensidig fristforlengelse. Kommunen kan i enkelte tilfeller forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknad og ett-trinnssøknad, samt søknad som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser.

Dette gjelder dersom saken er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke fra andre myndigheter. I lys av at tiltaket er avhengig av dispensasjon i vår tilhørende sak BYGG-21/81420 som skal til politisk behandling, vil ikke denne saken anses endelig avklart mot plangrunnlaget før ca. 3 uker etter politisk behandling.

Saken er allerede oversendt for uttalelse mht. skolekapasitet hos Kommunedirektørens fagsstab. Vi imøteser i alle tilfeller å behandle deres søknad snarest mulig etter politisk vedtak.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Bjørn Carsten Ådland som kan treffes på telefon 72542796. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/81641 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SELVAAG BOLIG ASA



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt: A10 Rekkehus	Bygg-ID: BK9	Tegnet dato: 19.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Løland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 1	Prosjektansvarlig: Maria Cellin Bleken	Revisjon

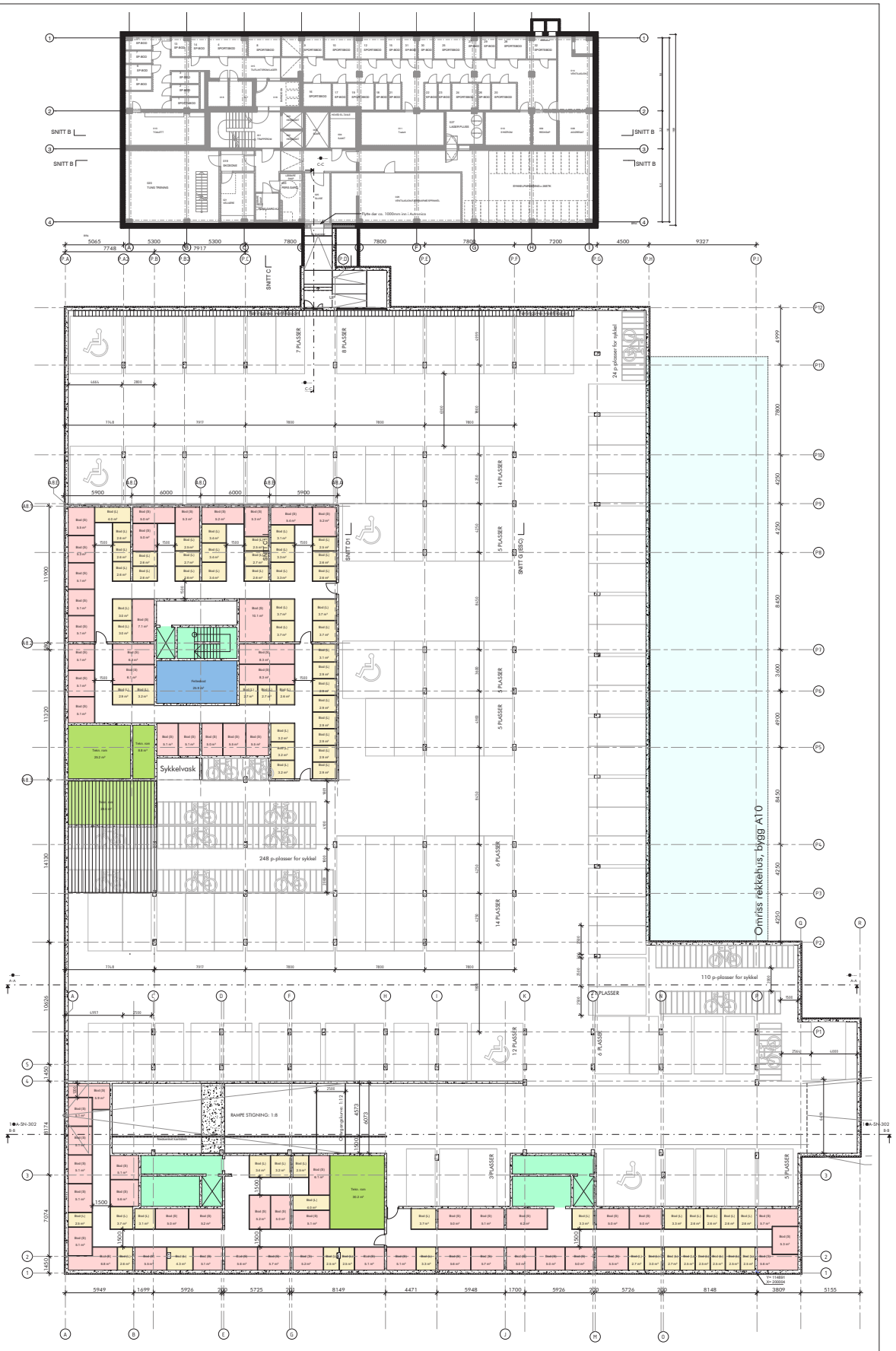
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufølgelegging, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato** 16.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Plan 2	**Prosjektansvarlig** Maria Cellin Bleken	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver utlån/utgivning, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



P-plasser bil: 111 stk.
P-plasser sykkel: 382 stk.
Bod 5m²+: 62 stk.
Bod 2.5m²+: 70 stk.

BTA KJELLER: 4.772m²
BTA KJELLER: 4.662m²
BRA bodareal A7: 468m²
BRA bodareal A8: 524m²
BRA P-areal: 3.504m²

Romskjema

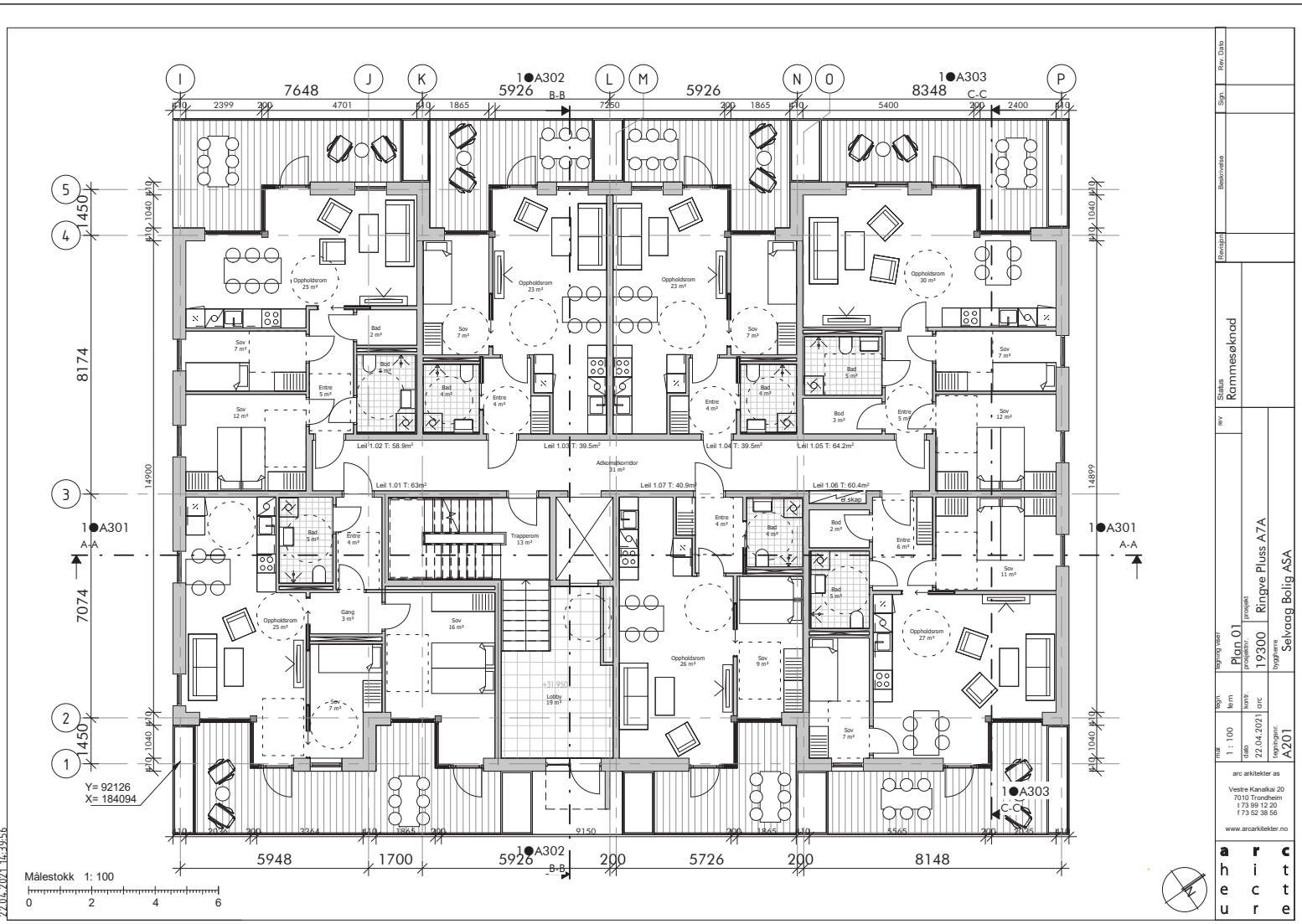
- Bod (L)
- Bod (S)
- Fellesbod
- Tekn. rom
- Trapperom



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato**
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Plan 3	**Prosjektansvarlig** Maria Catlin Øiseth	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ubemyndiget gjengivelse, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt kreuer skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

ev | Status: Rammesøknad

tegning viser: Plan 01 | prosjekt: Ringve Pluss A7A

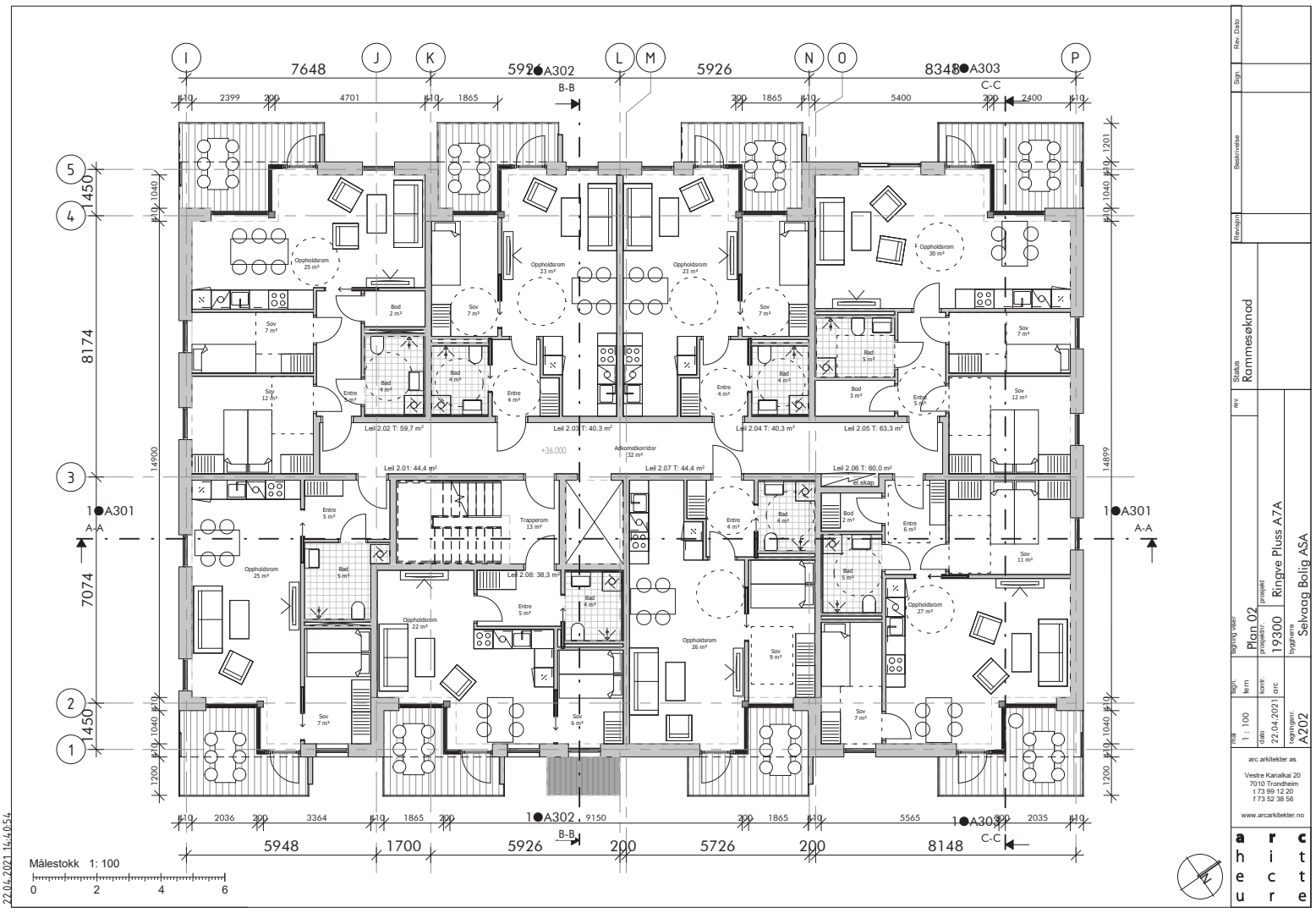
sign. | kontr. | prosjektnr.: 19300

tegn. | kontr. | byggherre: Selvaag Bolig ASA

målt: 1 : 100 | dato: 22.04.2021 | arc | tegningsnr.: A201

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 02

prosjekt: Ringve Pluss A7A

sign: kem

prosjektnr.: 19300

kontr.: arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

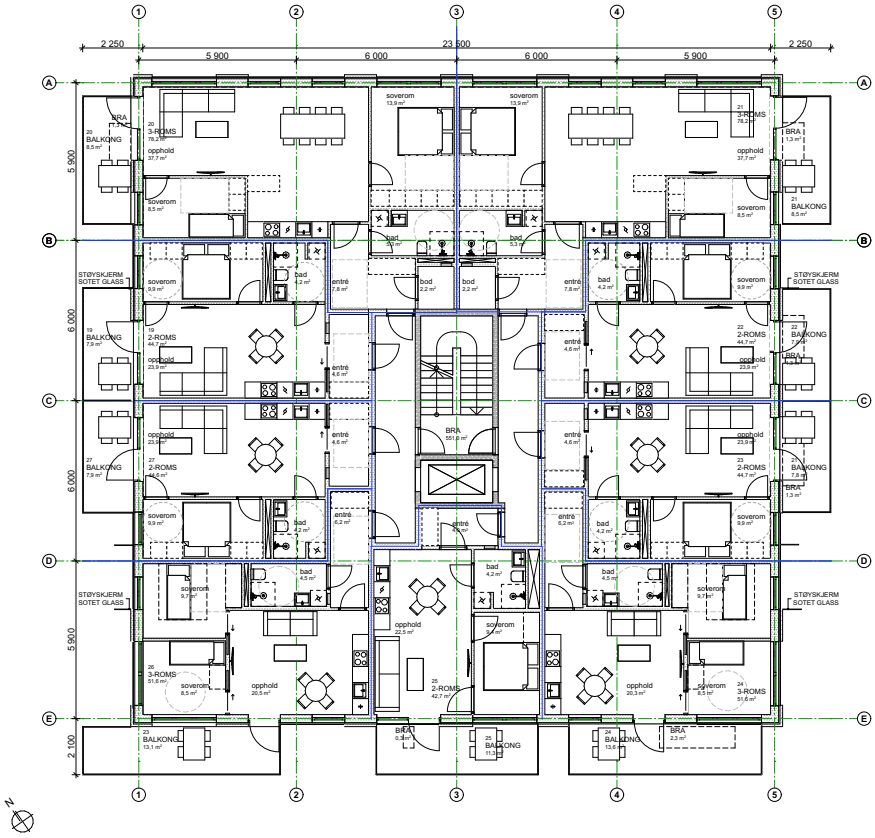
mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A202

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



A8
Plan 3

BRA (maks tillatt 2250 kvm)

Plan 1	551,0 kvm
Plan 2	551,0 kvm
Plan 3	551,0 kvm
Plan 4	551,0 kvm
Balkong	39,5 kvm
TOTALT	**2 243,5 kvm**

SALGBART BRA PLAN 3

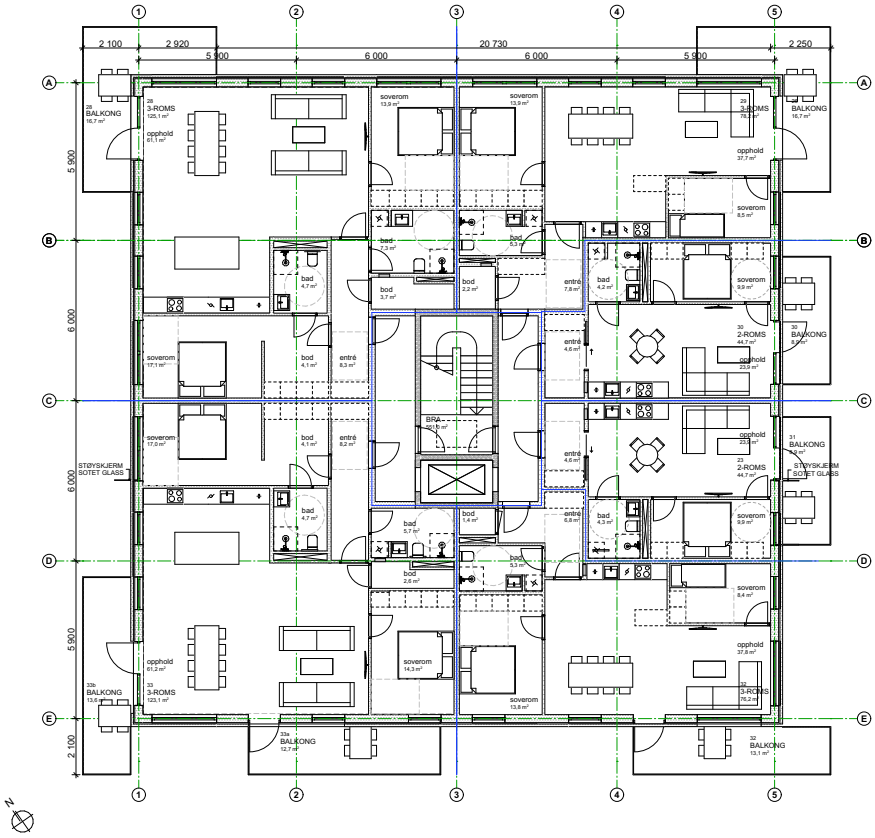
Leilighet 1	44,7 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	78,2 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	44,7 kvm
Leilighet 6	51,6 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	51,6 kvm
Leilighet 9	44,6 kvm
TOTALT	**481,0 kvm (87,3%)**

TOTALT alle 4 etasjer 1897,6 KVM / 86,1%

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt: A8 - Punkthus	G.nr/b.nr: 412 / 250	Tegnet dato: 26.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Leland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 3	Prosjektansvarlig: Maria Catlin Ølsem	Revisjon

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufferdigjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



A8
Plan 4

BRA (maks tillatt 2250 kvm)

Plan 1	551,0 kvm
Plan 2	551,0 kvm
Plan 3	551,0 kvm
Plan 4	551,0 kvm
Balkong	39,5 kvm
TOTALT	**2 243,5 kvm**

SALGBART BRA PLAN 4

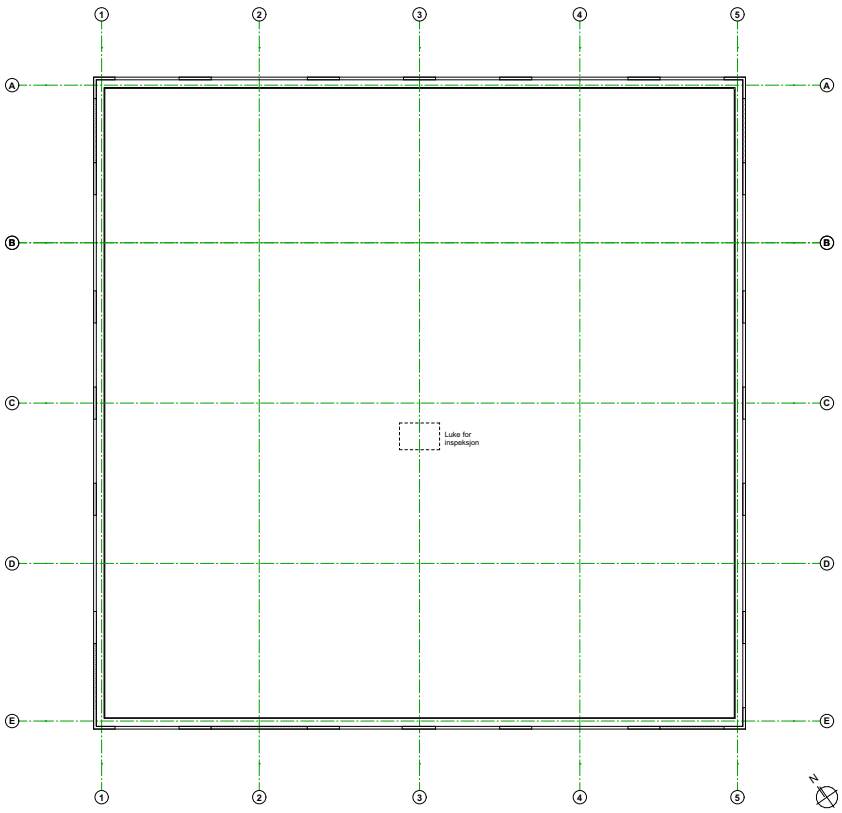
Leilighet 1	125,1 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	44,7 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	76,2 kvm
Leilighet 6	123,1 kvm
TOTALT	**492,0 kvm (89,3%)**

TOTALT alle 4 etasjer 1897,6 KVM / 86,1%

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt: A8 - Punkthus	G.nr/b.nr: 412 / 250	Tegnet dato: 26.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Leland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 4	Prosjektkerande: Maria Catlin Ølsem	Revisjon

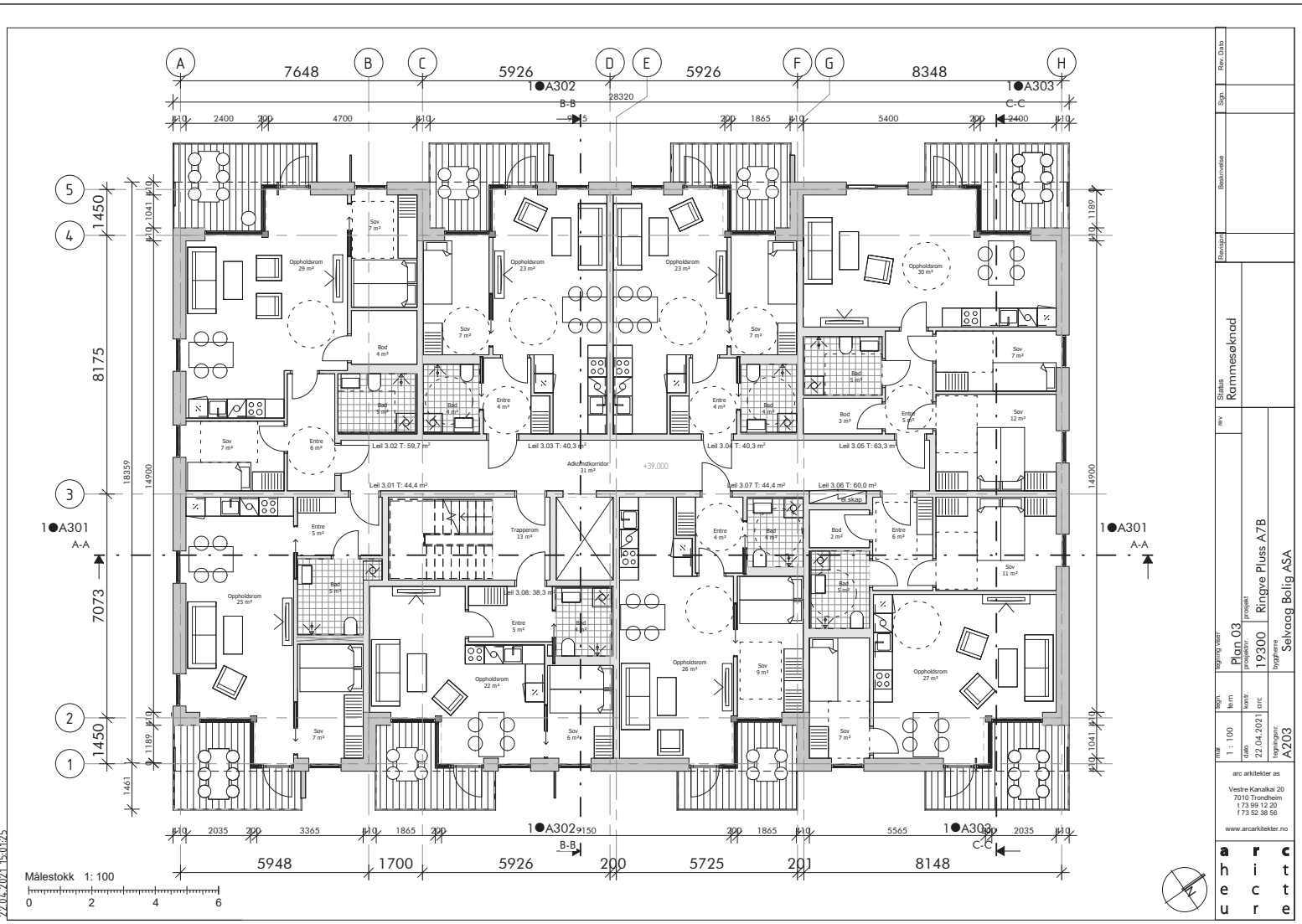
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ubemyndiget kopiering, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt leveres utelukkende fra Arkitektværelset AS.



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver videredigitering, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A8 - Punkthus	G.nr/b.nr 412 / 250	Tegnet dato 26.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	Prosjektleder Grethe Leland	Målestokk 1:100 (A2)
Tegning Takplan	Prosjektansvarlig Maria Catlin Ølsem	Revisjon



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 03

prosjekt: Ringve Pluss A7B

sign: kem

prosjektnr.: 19300

kontr.: arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

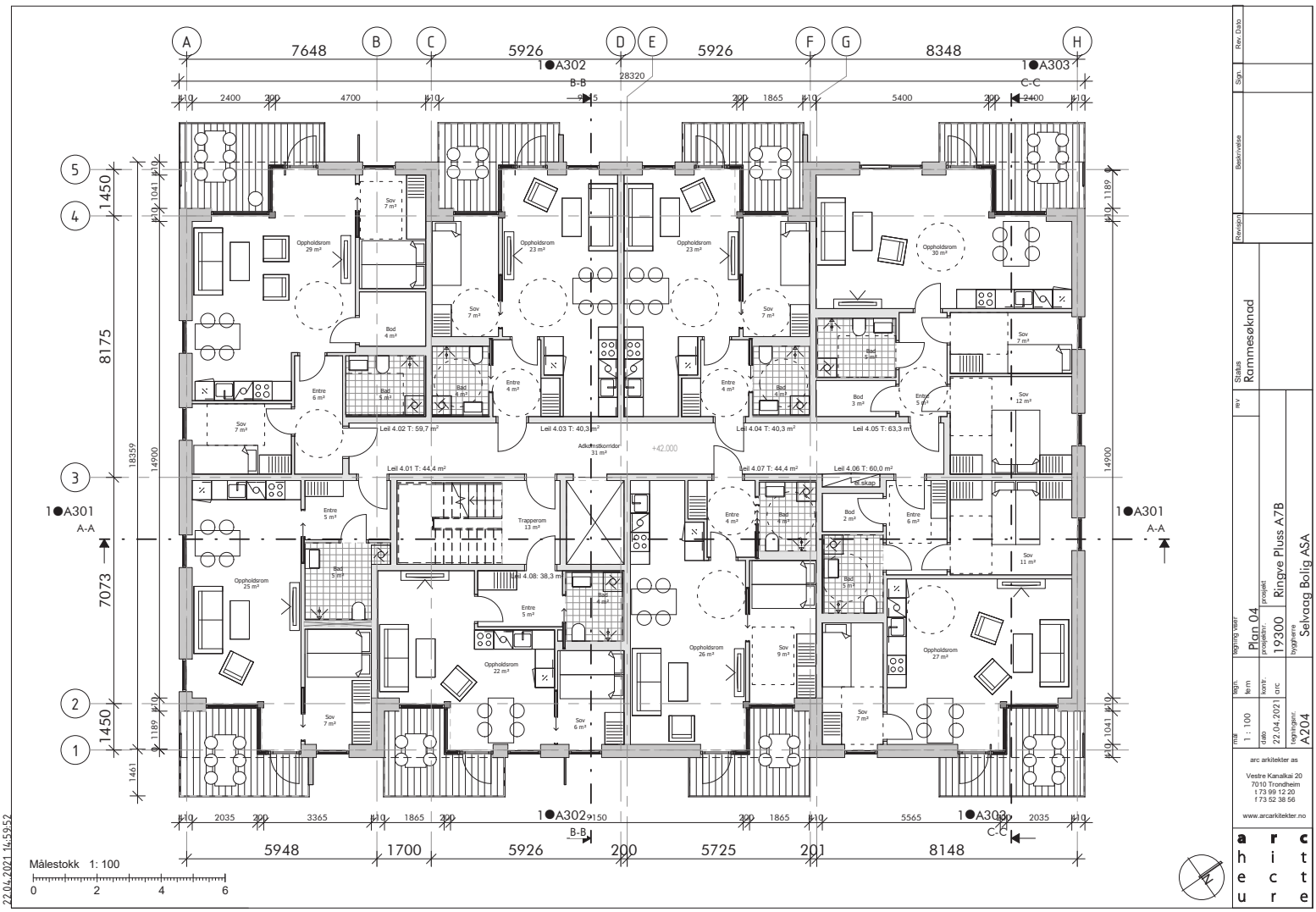
mål: 1 : 100

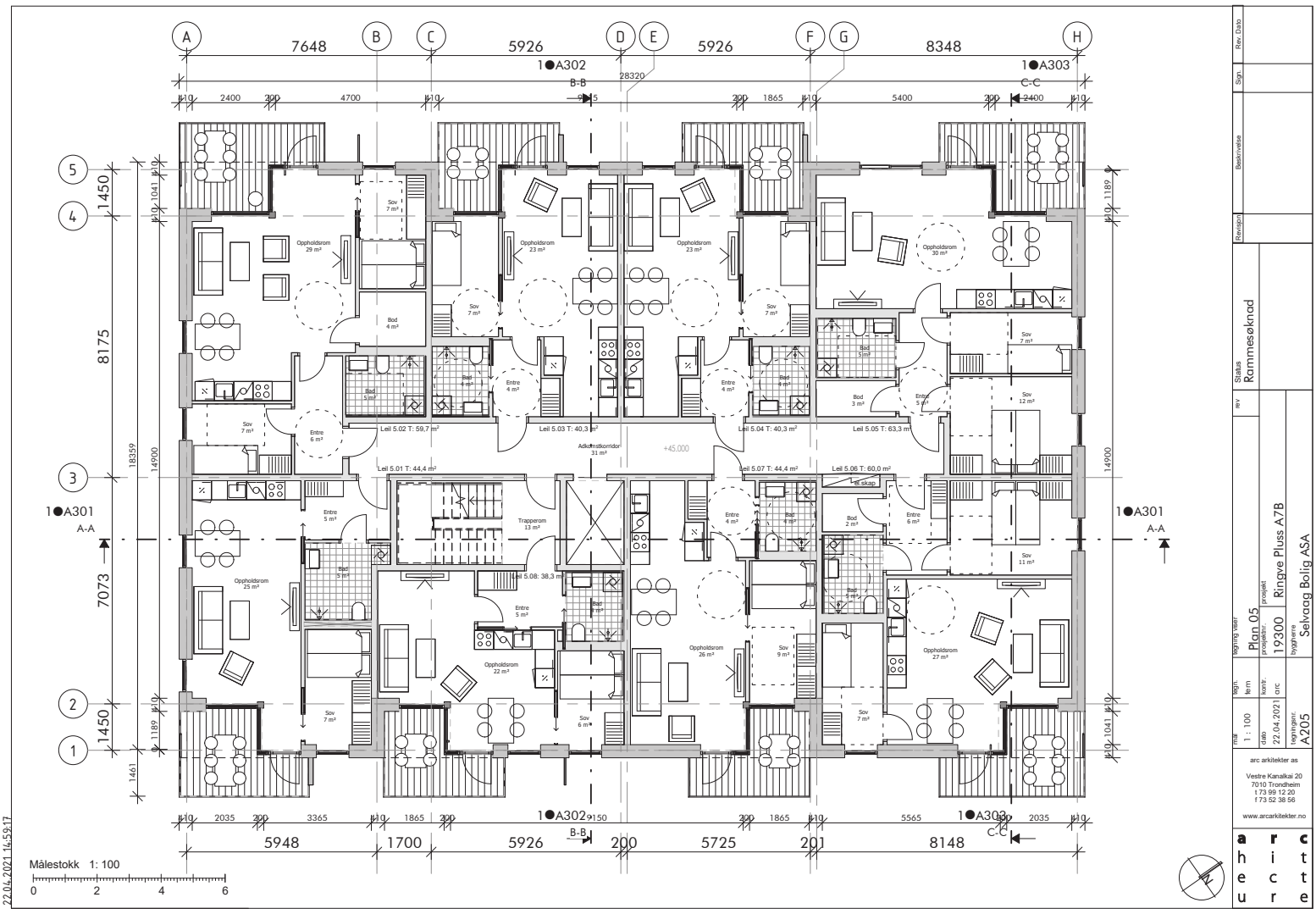
dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A203

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture


A
B
C
D
E
F
G
H
7648
5926
5926
8348
28320
1●A302
1●A303
B-B
C-C
2400
200
4700
9415
1865
5400
2400
5
4
3
2
1
1450
1041
8175
18359
14900
7073
1189
1461
1●A301
A-A
Oppholdsrom 29 m²
Oppholdsrom 23 m²
Oppholdsrom 23 m²
Oppholdsrom 30 m²
Leil 4.01 T: 44,4 m²
Leil 4.02 T: 59,7 m²
Leil 4.03 T: 40,3 m²
Leil 4.04 T: 40,3 m²
Leil 4.05 T: 63,3 m²
Leil 4.06 T: 60,0 m²
Leil 4.07 T: 44,4 m²
Leil 4.08: 38,3 m²
Adkomstkorridor 31 m²
+42,000
Trapperom 13 m²
Oppholdsrom 25 m²
Oppholdsrom 22 m²
Oppholdsrom 26 m²
Oppholdsrom 27 m²
2035
3365
1865
9150
5565
2035
5948
1700
5926
200
5725
201
8148
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 16:59:52
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Status
Rammesøknad
rev
fagnavn/ visn
Plan 04
prosjekt
Ringve Pluss A7B
sign. tegn
prosjektnr.
19300
komfr.
arc
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
fagfilnavn/
A204
byggherre
Selvaag Bolig ASA
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
hitt
ecture



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 05

sign: kem

prosjekt: Ringve Pluss A7B

prosjektnr.: 19300

komfr.: arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A205

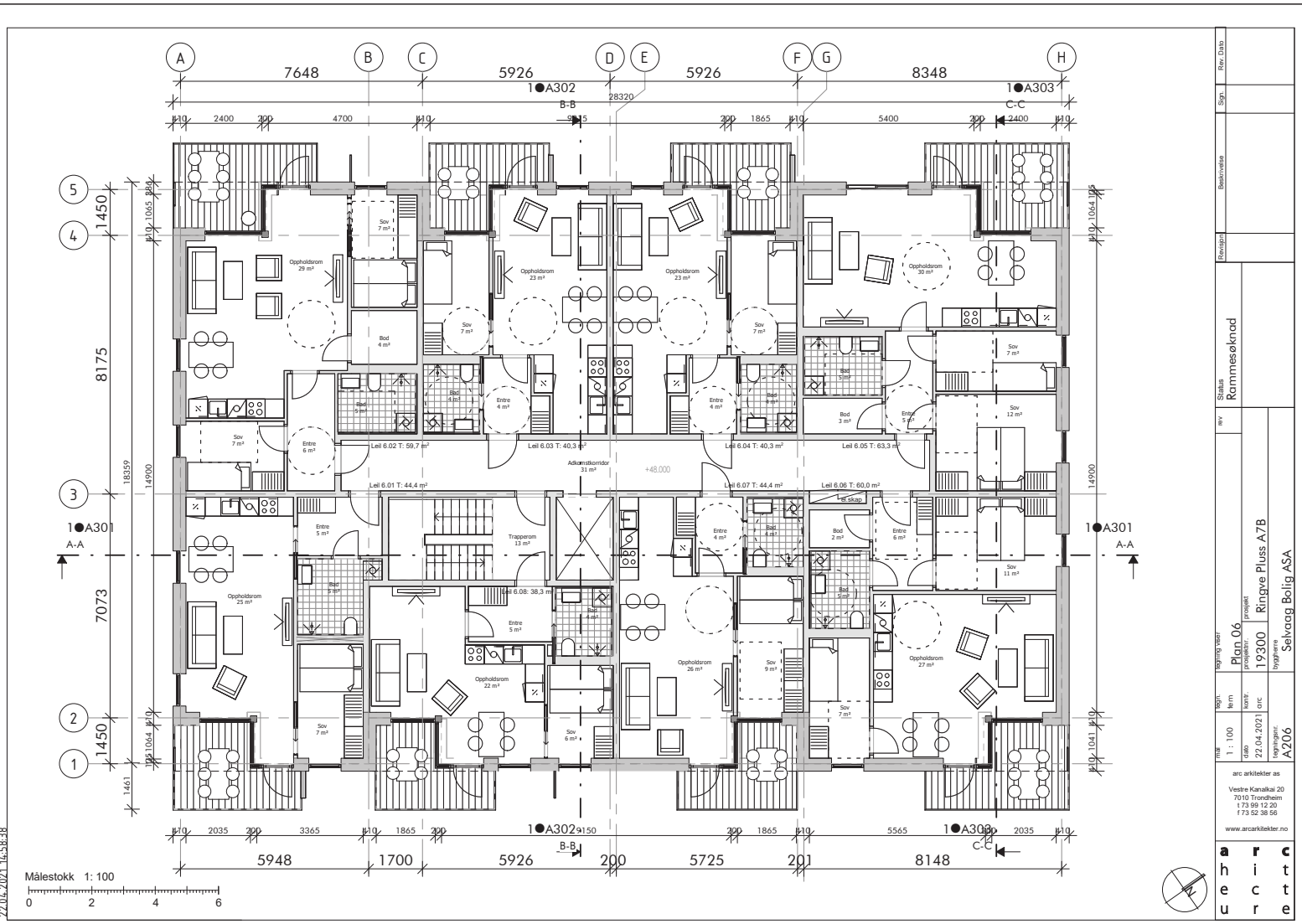
arc arkitekter as

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56

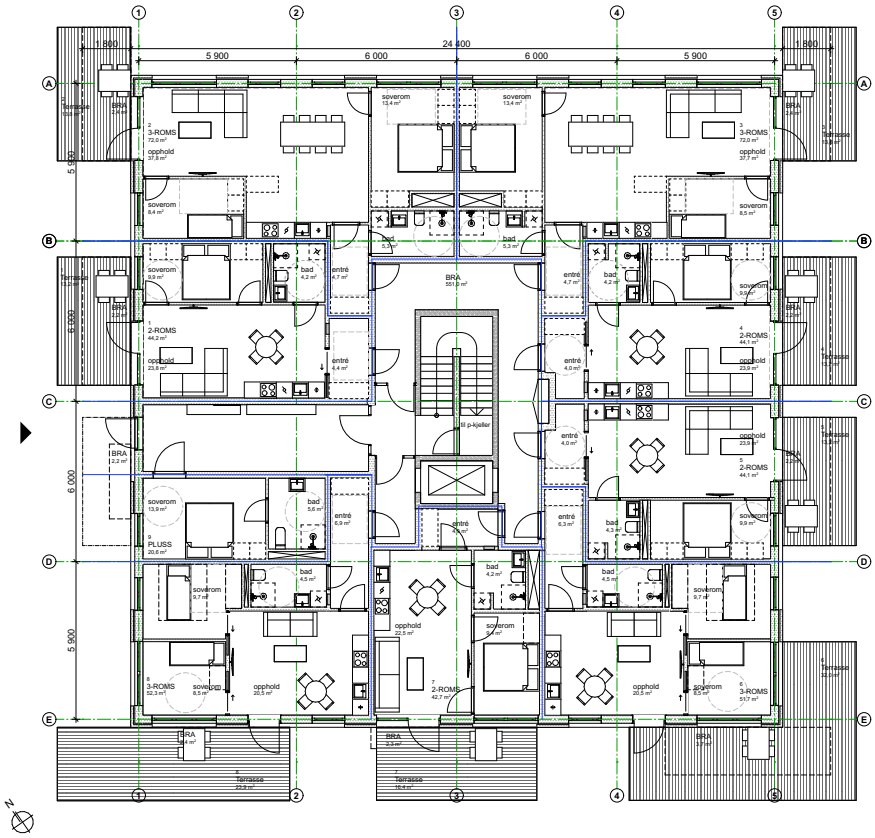
www.arcarkitekter.no

arc architecture

22.04.2021 16:59:17



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf



A8
Plan 1

BRA (maks tillatt 2250 kvm)

Plan 1	551,0 kvm
Plan 2	551,0 kvm
Plan 3	551,0 kvm
Plan 4	551,0 kvm
Balkong	39,5 kvm
TOTALT	**2 243,5 kvm**

SALGBART BRA PLAN 1

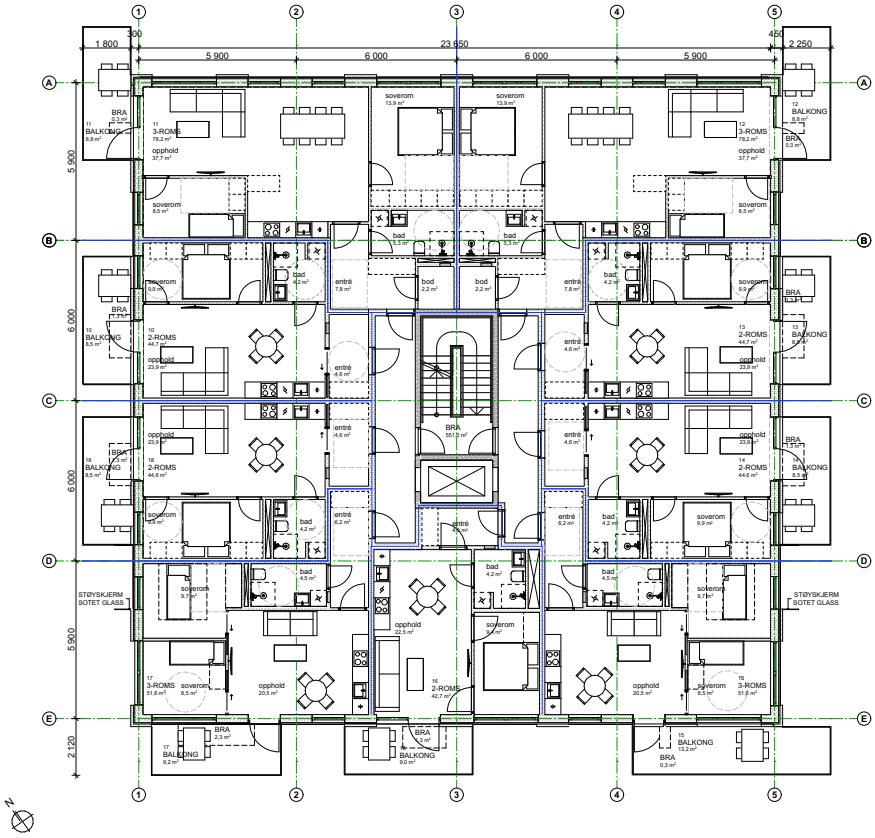
Leilighet 1	44,2 kvm
Leilighet 2	72,0 kvm
Leilighet 3	72,0 kvm
Leilighet 4	44,1 kvm
Leilighet 5	44,1 kvm
Leilighet 6	51,7 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	52,3 kvm
Leil. 9 PLUSS	20,6 kvm
TOTALT	**443,7 kvm (80,5%)**

TOTALT alle 4 etasjer 1897,6 KVM / (86,1%)

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt: A8 - Punkthus	G.nr/b.nr: 412 / 250	Tegnet dato: 26.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Leland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 1	Prosjektansvarlig: Maria Catlin Øistein	Revisjon

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver videredigitering, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



A8
Plan 2

BRA (maks tillatt 2250 kvm)

Plan 1	551,0 kvm
Plan 2	551,0 kvm
Plan 3	551,0 kvm
Plan 4	551,0 kvm
Balkong	39,5 kvm
TOTALT	**2 243,5 kvm**

SALGBART BRA PLAN 2

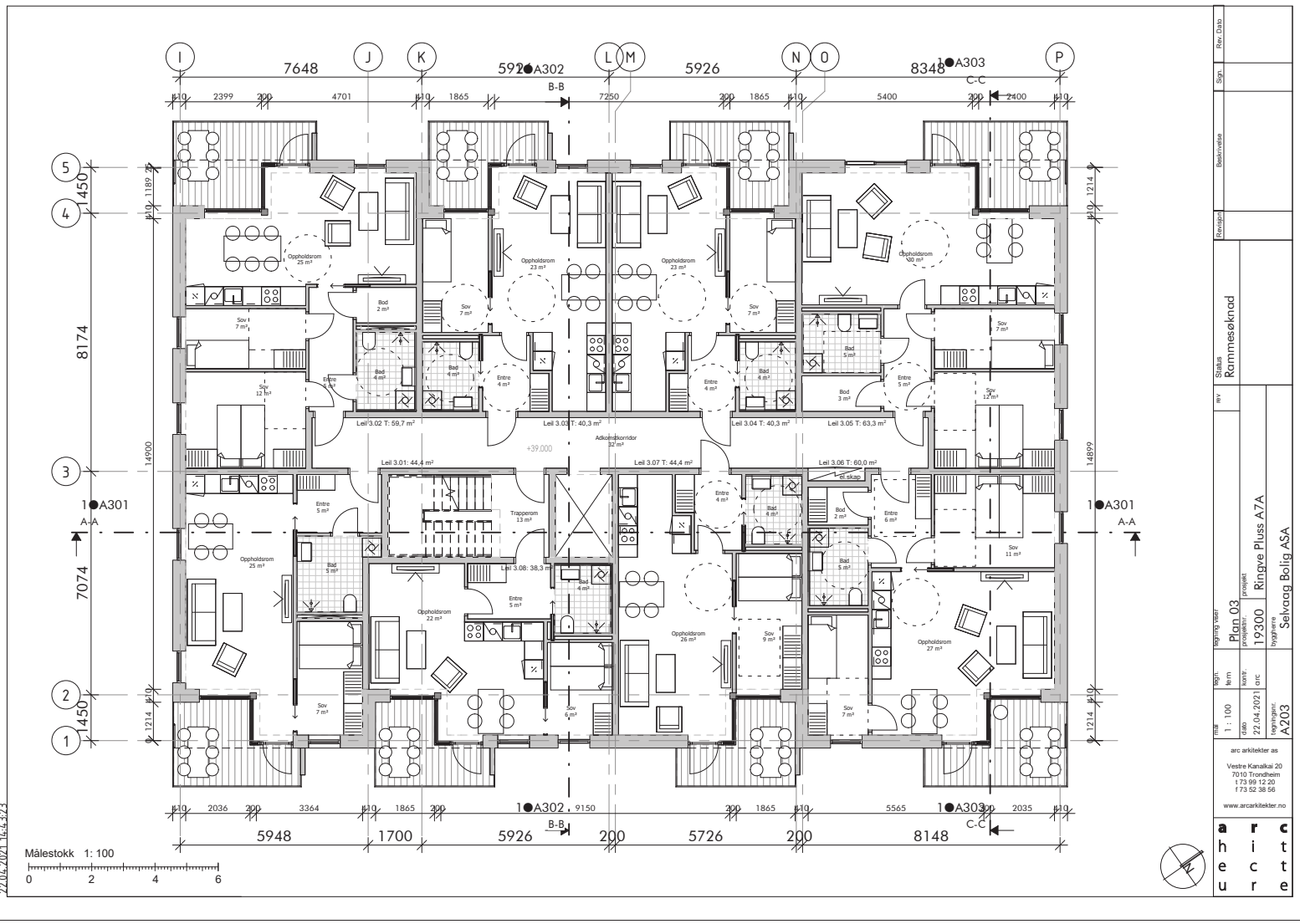
Leilighet 1	44,7 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	78,2 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	44,6kvm
Leilighet 6	51,6 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	51,6 kvm
Leilighet 9	44,6 kvm
TOTALT	**480,9 kvm (87,3%)**

TOTALT alle 4 etasjer 1897,6 KVM / 86,1%

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt: A8 - Punkthus	G.nr/b.nr: 412 / 250	Tegnet dato: 26.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Leland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 2	Prosjektkerande: Maria Catlin Ølsem	Revisjon

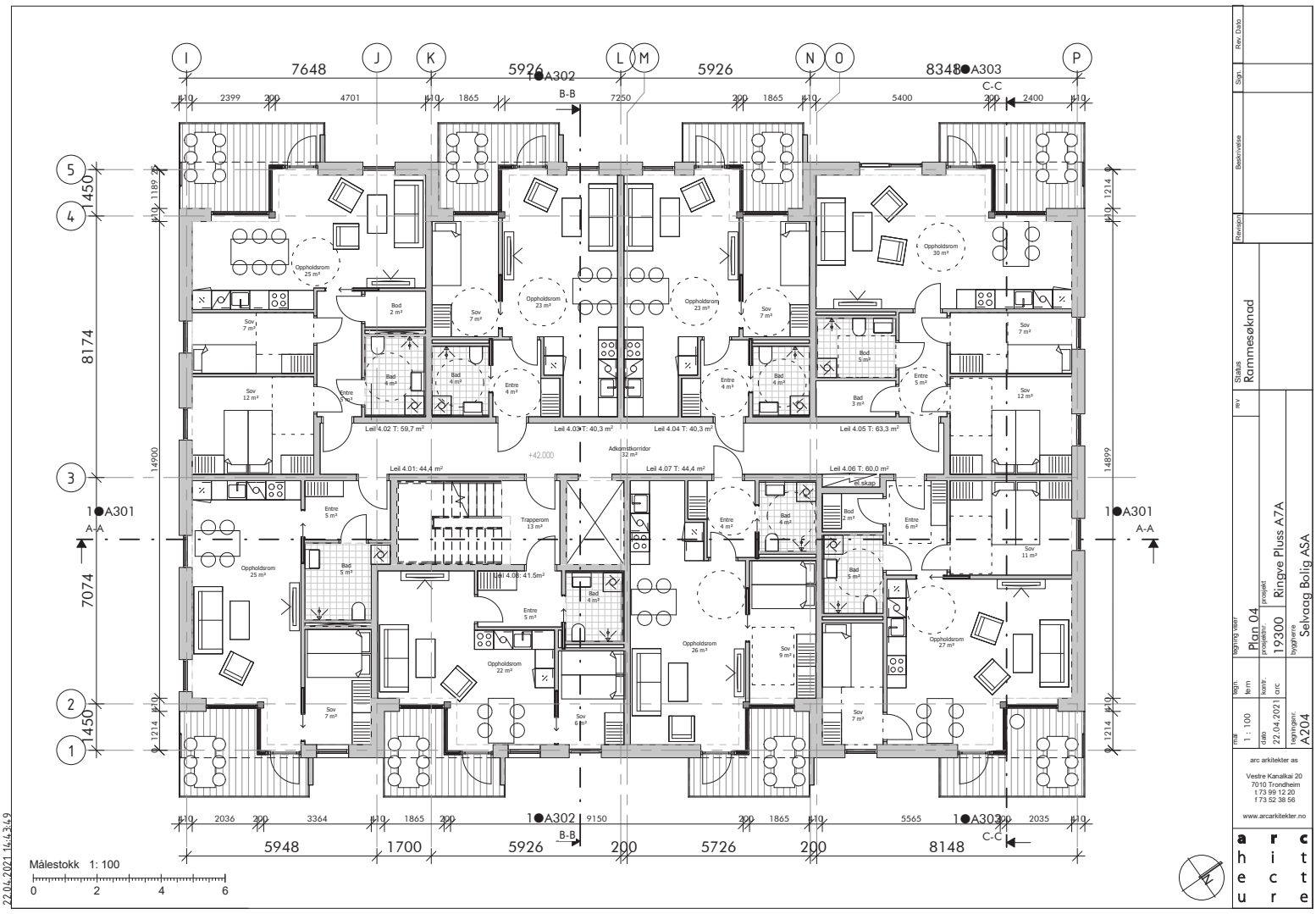
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver uberettiget bruk, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i strid med lovens regler vil bli forfulgt.



Rev. Dato	
Sign.	
Beskrivelse	
Revisjon	
Status	Rammesøknad
rev	
tegning viser	Plan 03
prosjekt	Ringve Pluss A7A
prosjektnr.	19300
byggherre	Selvaag Bolig ASA
sign.	
kontr.	arc
dato	22.04.2021
tegningsnr.	A203
mål	1 : 100

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Målestokk 1: 100

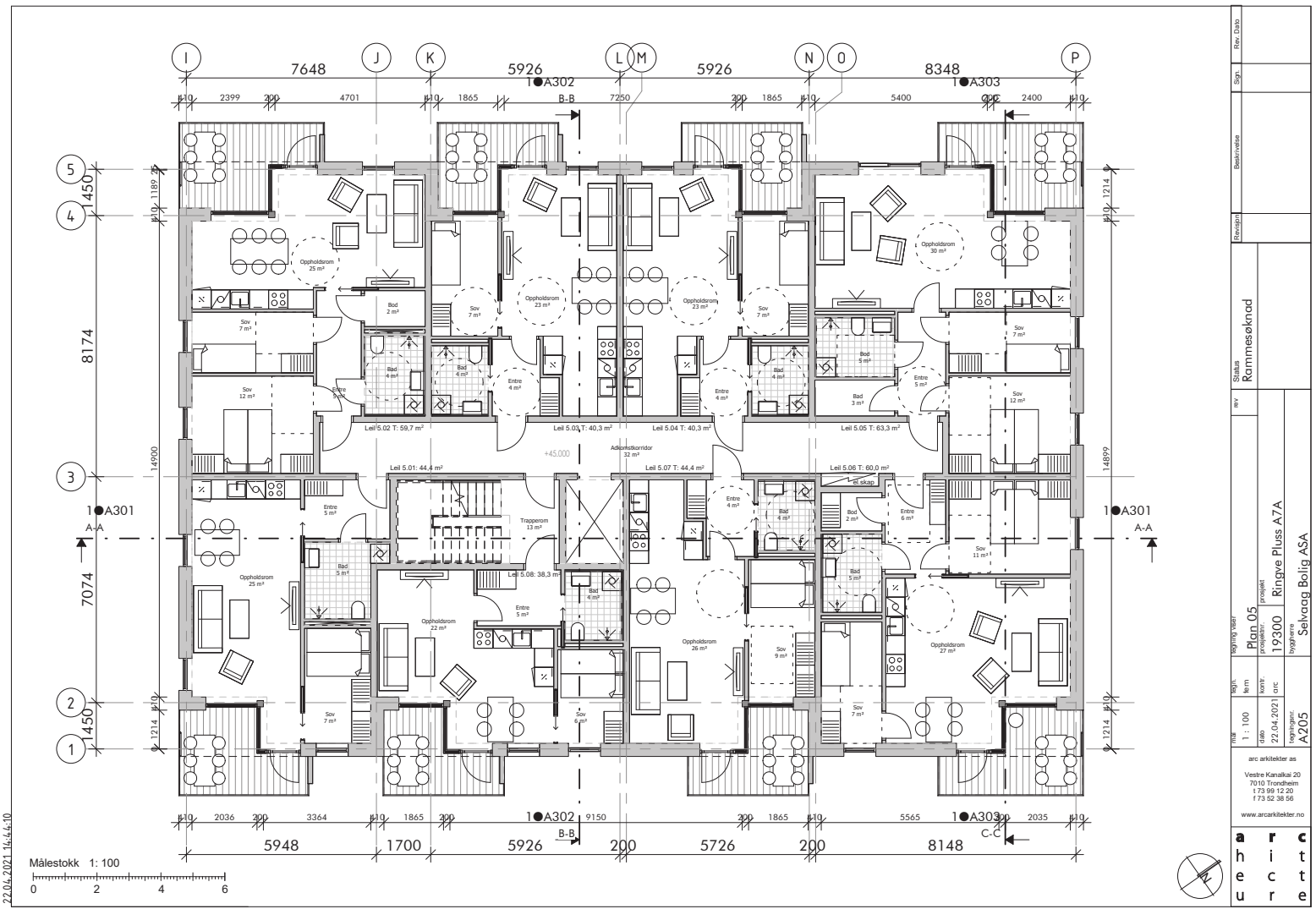
0 2 4 6

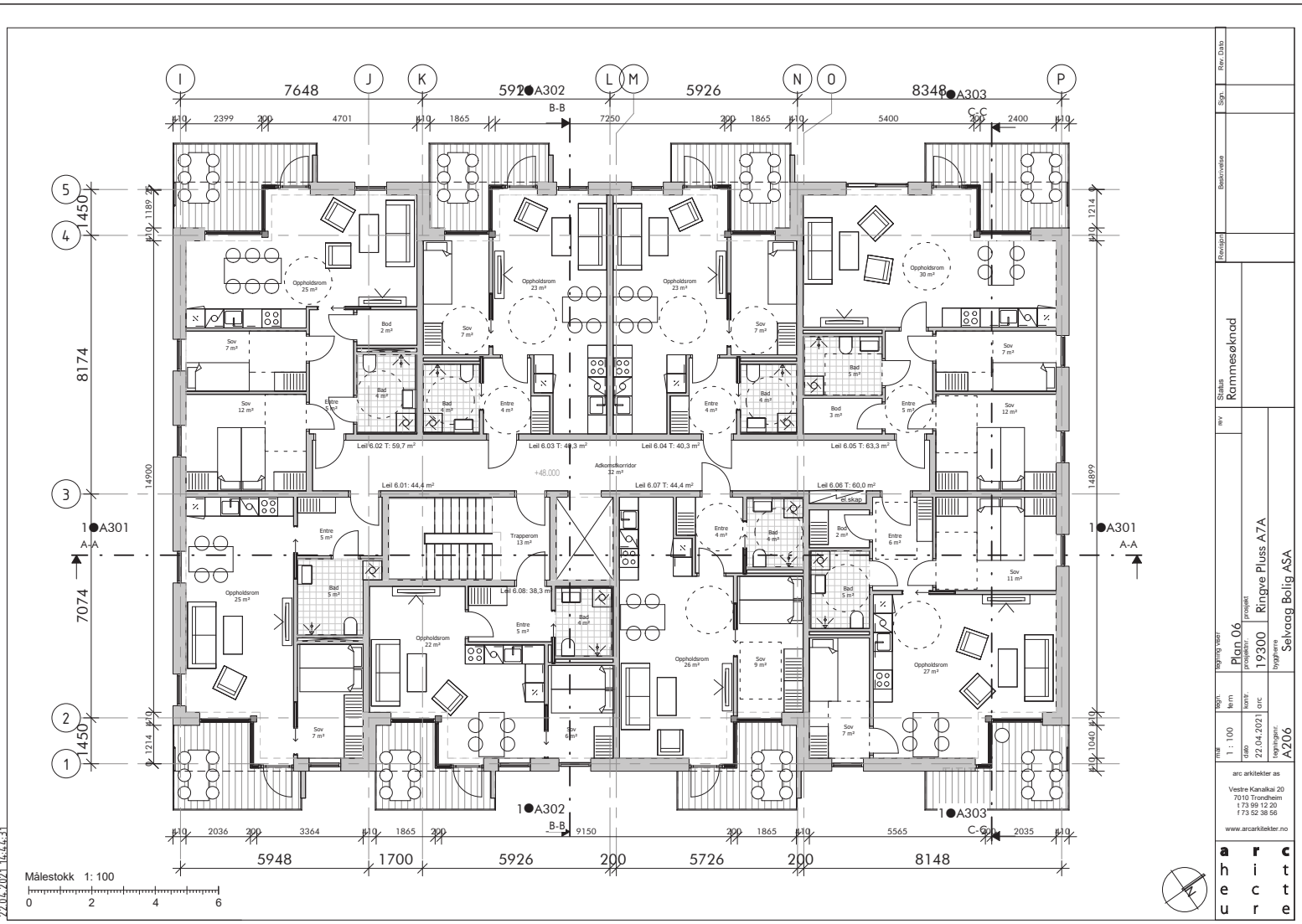
22.04.2021 16:43:49

Rev. Dato	
Sign.	
Beskrivelse	
Revisjon	
Status	Rammesøknad
rev	
tegning viser	Plan 04
prosjekt	Ringve Pluss A7A
prosjektnr.	19300
byggherre	Selvaag Bolig ASA
sign.	
kontr.	
dato	22.04.2021
tegningsnr.	A204
mål	1 : 100

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture


I
J
K
L
M
N
O
P
7648
5926
5926
8348
1●A302
1●A303
B-B
C-C
5
4
3
2
1
1450
1450
8174
7074
1●A301
A-A
1●A301
A-A
Leil 5.01: 44,4 m²
Leil 5.02 T: 59,7 m²
Leil 5.03 T: 40,3 m²
Leil 5.04 T: 40,3 m²
Leil 5.05 T: 63,3 m²
Leil 5.06 T: 60,0 m²
Leil 5.07 T: 44,4 m²
Leil 5.08: 38,3 m²
+45.000
Adkomstkorridor 32 m²
Trapperom 13 m²
el skap
Oppholdsrom 25 m²
Oppholdsrom 23 m²
Oppholdsrom 30 m²
Oppholdsrom 22 m²
Oppholdsrom 26 m²
Oppholdsrom 27 m²
Bad 2 m²
Bad 3 m²
Bad 4 m²
Bad 5 m²
Entre 4 m²
Entre 5 m²
Entre 6 m²
Sov 7 m²
Sov 9 m²
Sov 11 m²
Sov 12 m²
2036
3364
1865
9150
5565
2035
5948
1700
5926
200
5726
8148
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 16:44:10
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Rammesøknad
Status
rev
Plan 05
tegning viser
Ringve Pluss A7A
prosjekt
19300
prosjektnr.
Selvaag Bolig ASA
byggherre
sign.
kontr.
1 : 100
dato
22.04.2021
arc
A205
tegningsnr.
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
hitt
ecte
ure



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 06

prosjekt: Ringve Pluss A7A

sign: kem

prosjektnr.: 19300

komfr.: arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

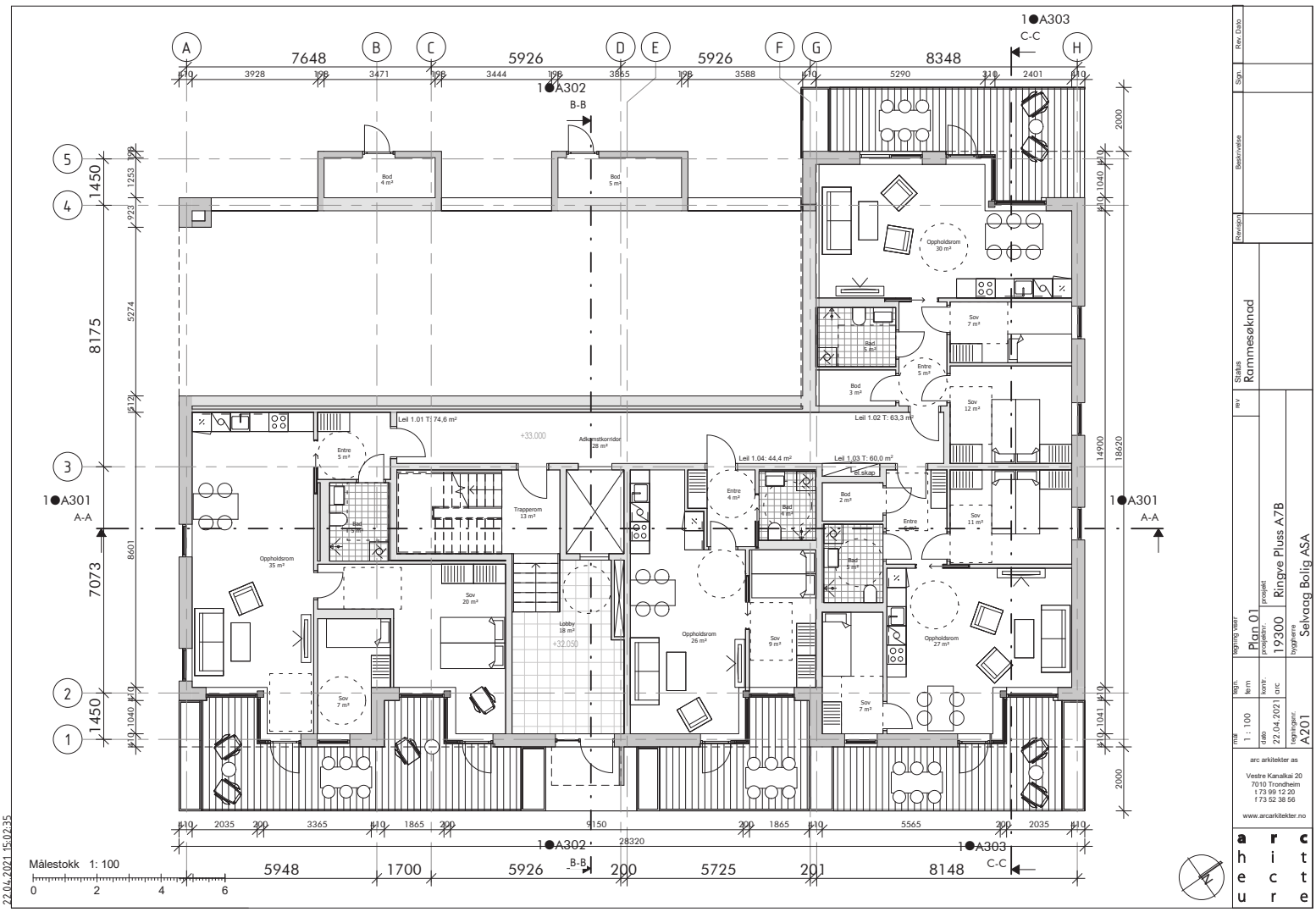
mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

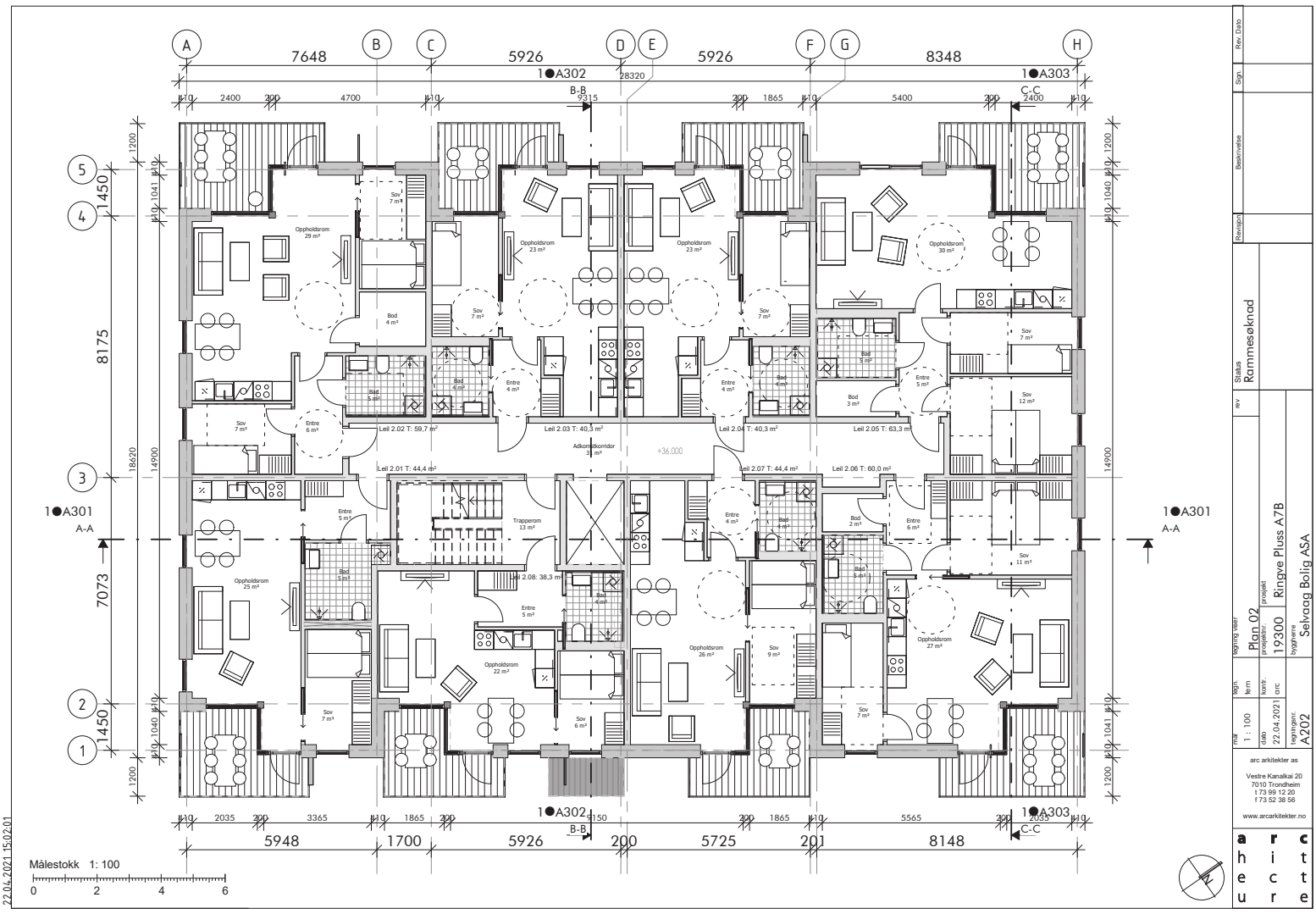
tegningsnr.: A206

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 02

prosjekt: Ringve Pluss A7B

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

sign. ke/m

kontr. arc

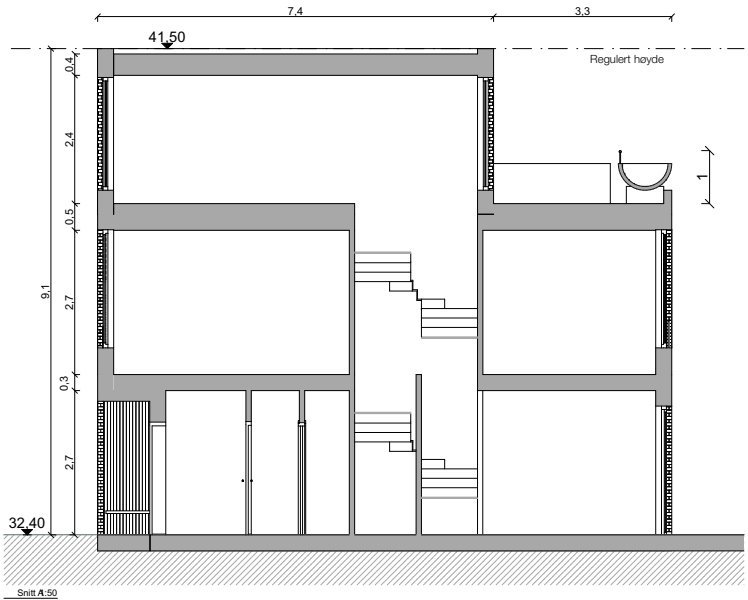
mål 1 : 100

dato 22.04.2021

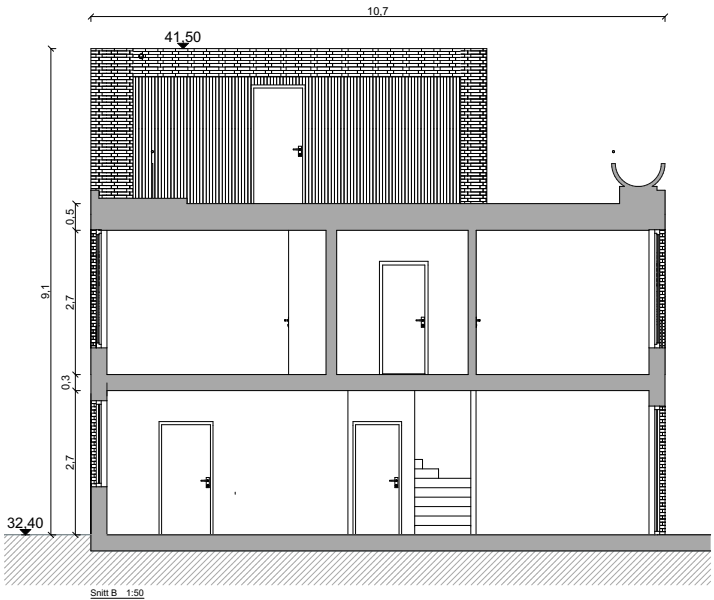
tegningsnr.: A202

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Snitt A:50



Snitt B 1:50

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufrivilliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:50 (A2)
Tegning Snitt A og B	**Prosjektansvarlig** Maria Cellin Bleiem	**Revisjon**



22.04.2021 14:49:36

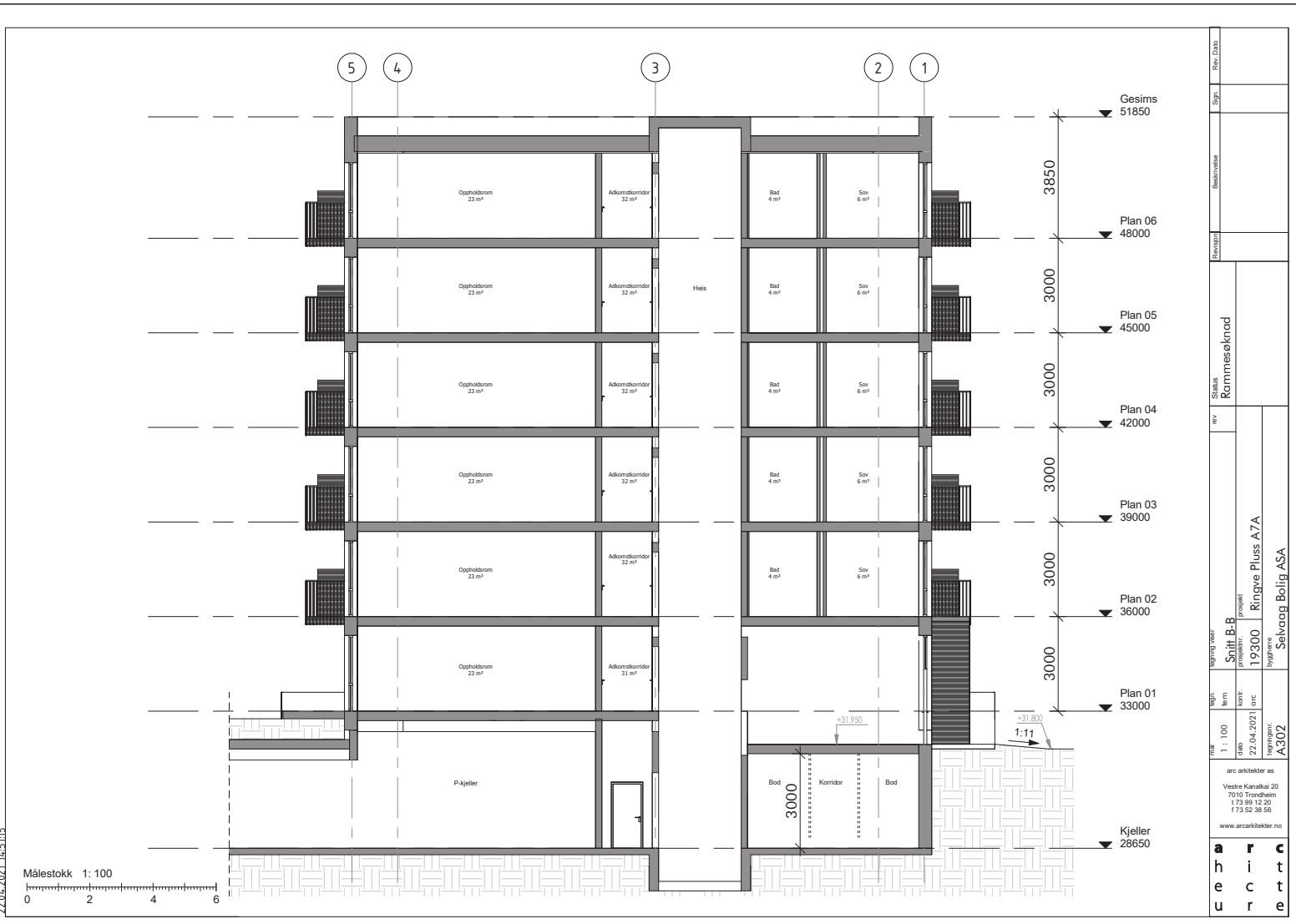
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

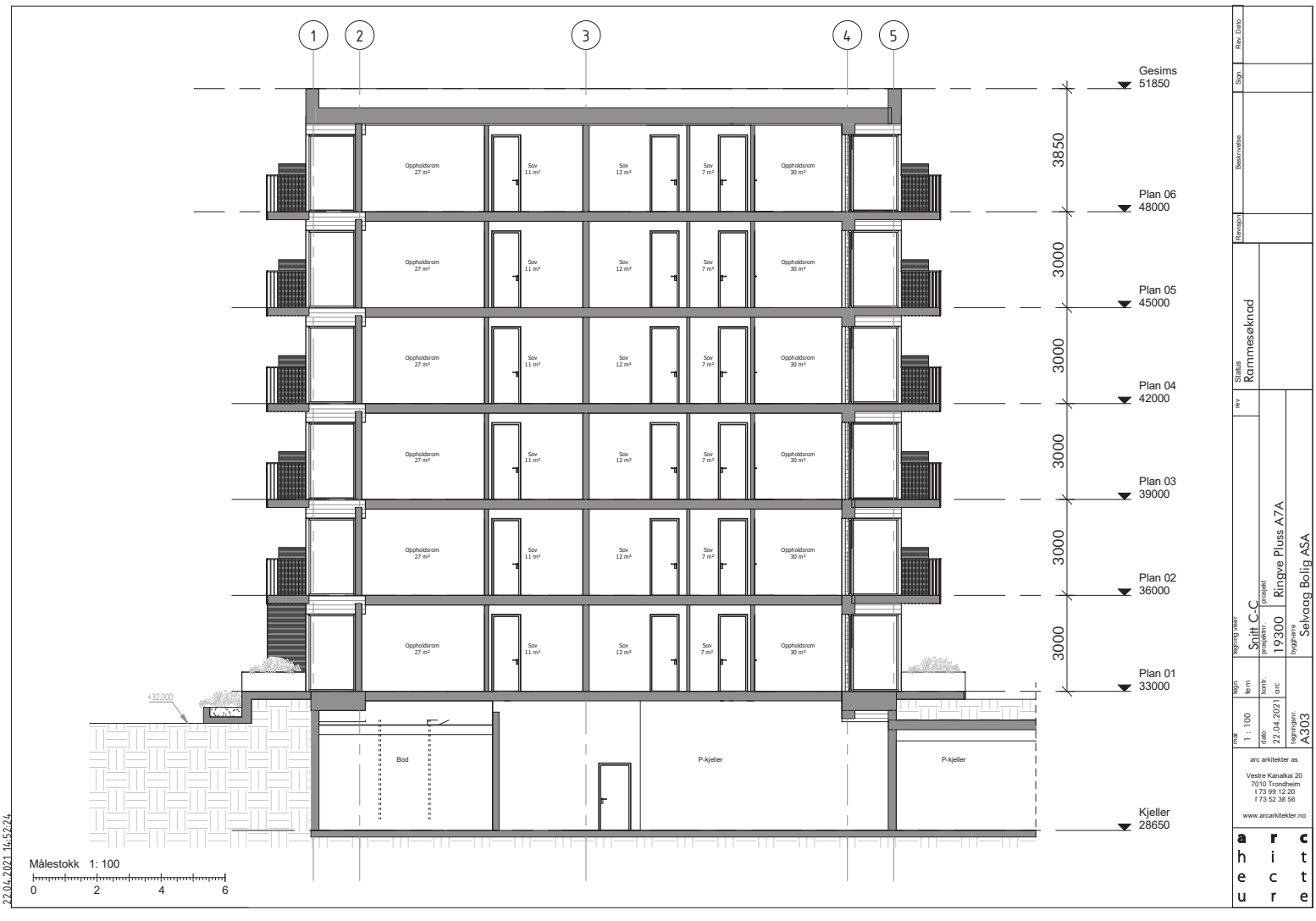
ev
Status
Rammesøknad

tegning viser
Snitt A-A
prosjekt
Ringve Pluss A7A
prosjektnr.
19300
komb.
arc
byggherre
Selvaag Bolig ASA
sign.
kontr.
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
tegningsnr.
A301

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture


5
4
3
2
1
Gesims
51850
Plan 06
48000
Plan 05
45000
Plan 04
42000
Plan 03
39000
Plan 02
36000
Plan 01
33000
Kjeller
28650
3850
3000
3000
3000
3000
3000
Oppholdsrom
23 m²
Adkomstkorridor
32 m²
Adkomstkorridor
31 m²
Heis
Bad
4 m²
Sov
6 m²
P-kjeller
Bod
Korridor
Bod
3000
+31.950
+31.800
1:11
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 14:51:15
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Status
Rammesøknad
rev
tegning viser
Snitt B-B
prosjekt
Ringve Pluss A7A
prosjektnr.
19300
byggherre
Selvaag Bolig ASA
sign.
kontr.
arc
tegningsnr.
A302
fag
tegnet
kontr.
dato
22.04.2021
mål
1 : 100
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
hitt
eture



22.04.2021 14:52:24

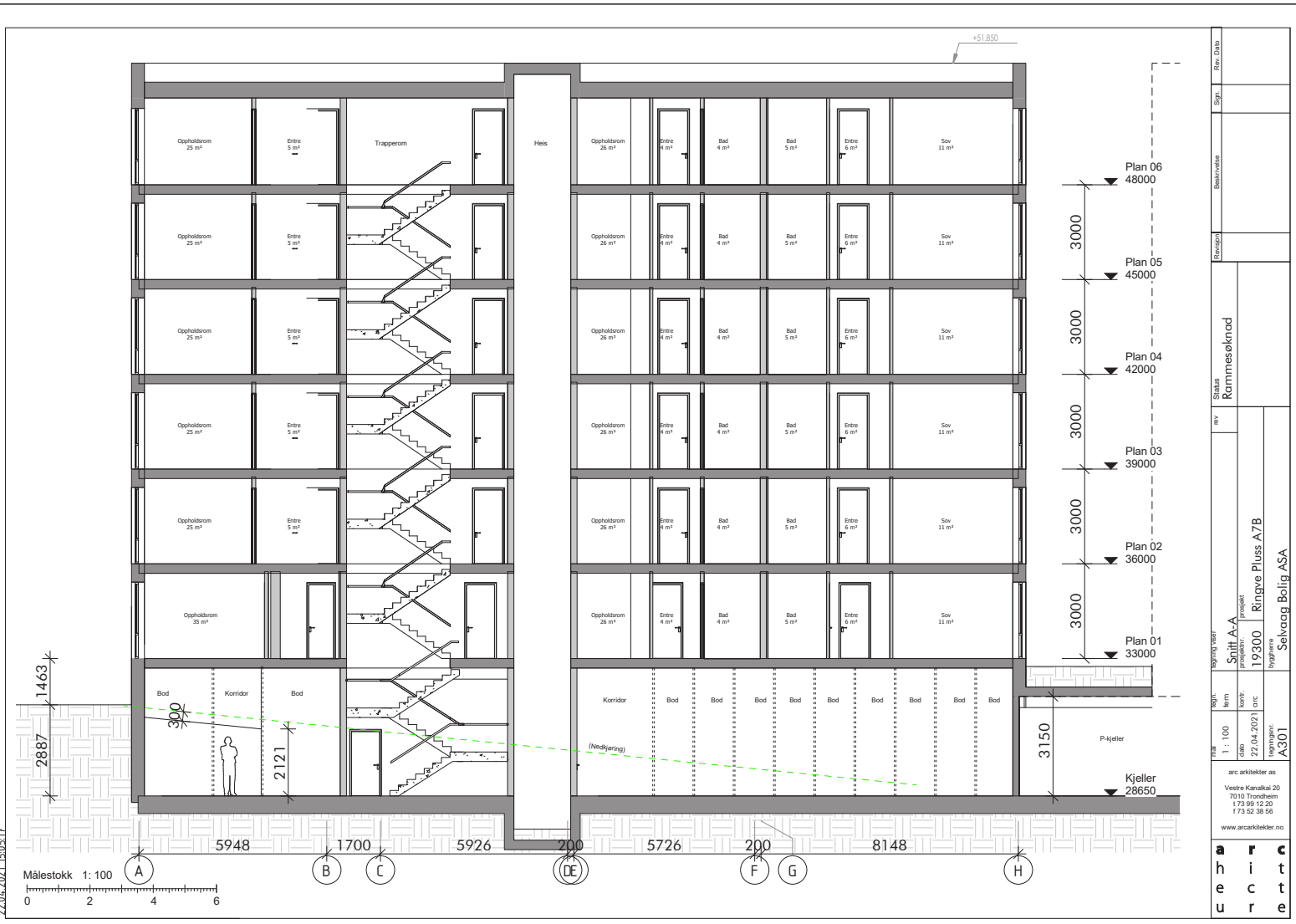
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

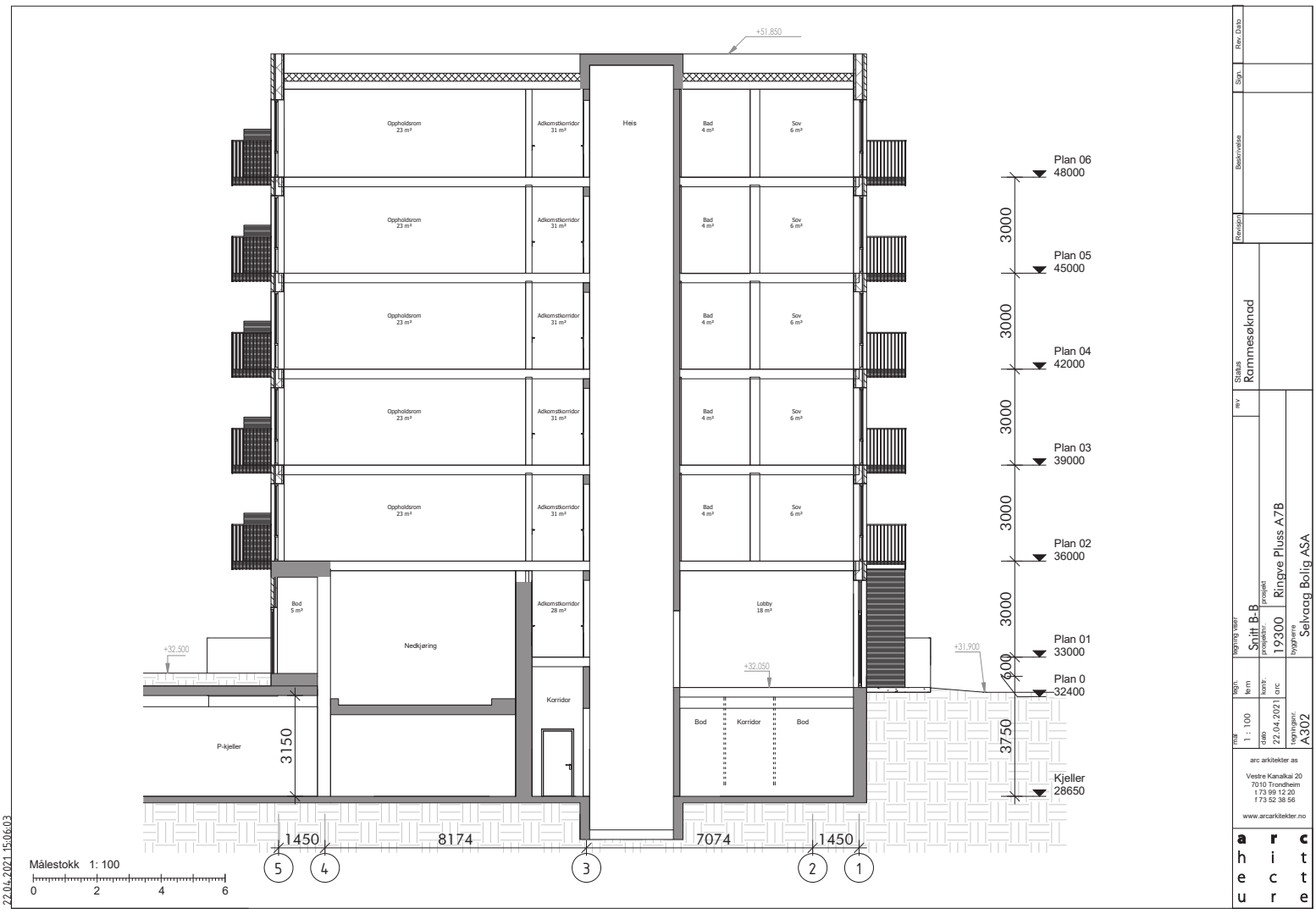
Status
Rammesøknad
rev

tegning/ visir
Snitt C-C
prosjekt
Ringve Pluss A7A
sign.
kontr.
arc
prosjektnr.
19300
tegn.
kontr.
dato
22.04.2021
byggherre
Selvaag Bolig ASA
mål
1 : 100
tegningsnr.
A303

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture


+51.850
Plan 06
48000
Plan 05
45000
Plan 04
42000
Plan 03
39000
Plan 02
36000
Plan 01
33000
Kjeller
28650
3000
3000
3000
3000
3000
Oppholdsrom
25 m²
Entre
5 m²
Trapperom
Heis
Oppholdsrom
26 m²
Entre
4 m²
Bad
4 m²
Bad
5 m²
Entre
6 m²
Sov
11 m²
Oppholdsrom
35 m²
Bod
Korridor
P-kjeller
(Nedkjøring)
1463
2887
300
2121
3150
5948
1700
5926
200
5726
200
8148
A
B
C
D
E
F
G
H
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 15:05:17
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Rammesøknad
Status
rev
Snitt A-A
tegning viser
19300
prosjektnr.
Ringve Pluss A7B
prosjekt
Selvaag Bolig ASA
byggherre
A301
tegningsnr.
1 : 100
mål
22.04.2021
dato
arc
kontr.
kjm
tegn.
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
architecture



22.04.2021 15:06:03

Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

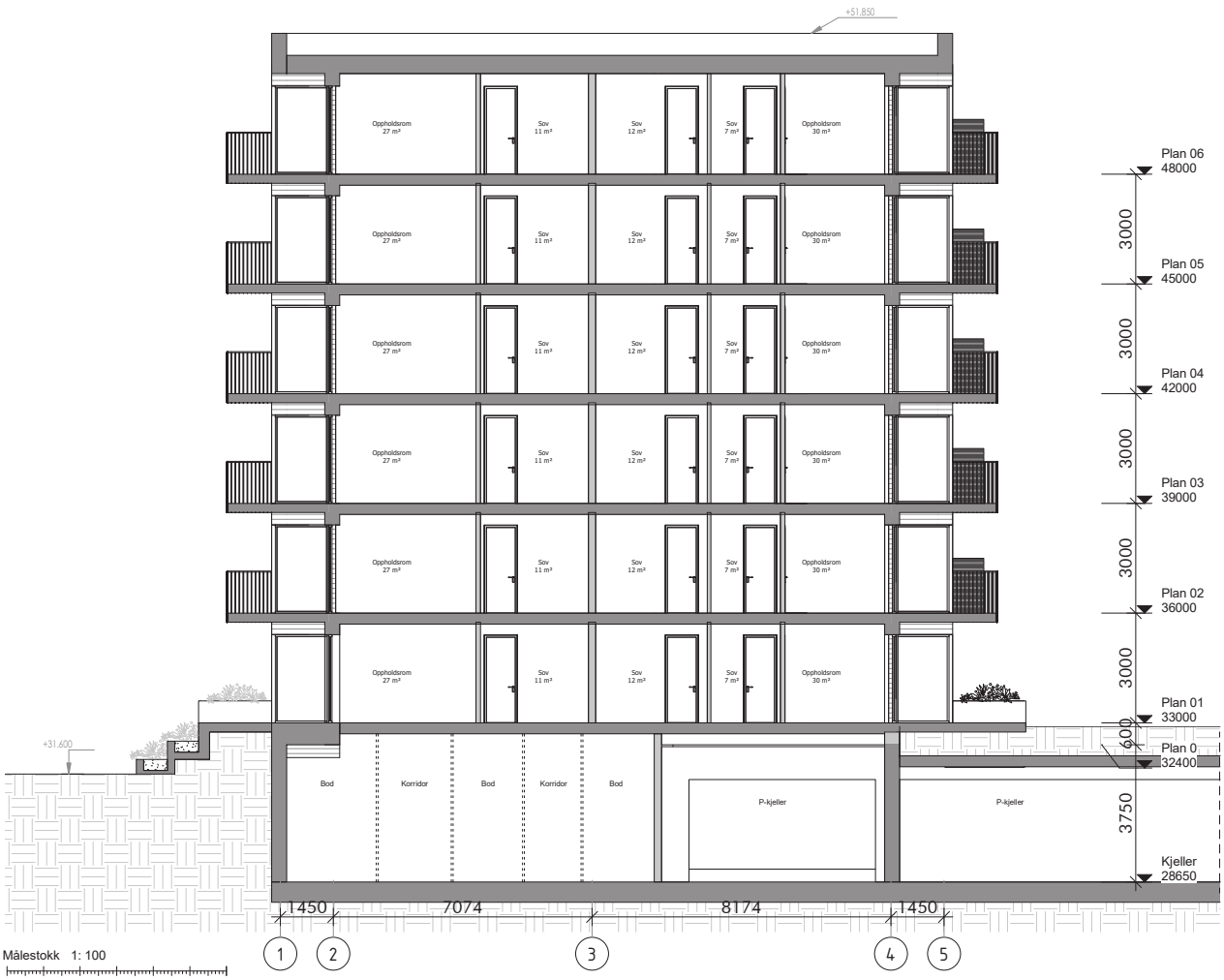
rev | tegning viser: Snitt B-B | prosjekt: Ringve Pluss A7B

sign. | kontr. | prosjektnr.: 19300

mål: 1 : 100 | dato: 22.04.2021 | arc | tegningsnr.: A302 | byggherre: Selvaag Bolig ASA

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



22.04.2021 15:07:17

Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

Status
Rammesøknad

rev

tegning viser
Snitt C-C

prosjekt
Ringve Pluss A7B

prosjektnr.
19300

byggherre
Selvaag Bolig ASA

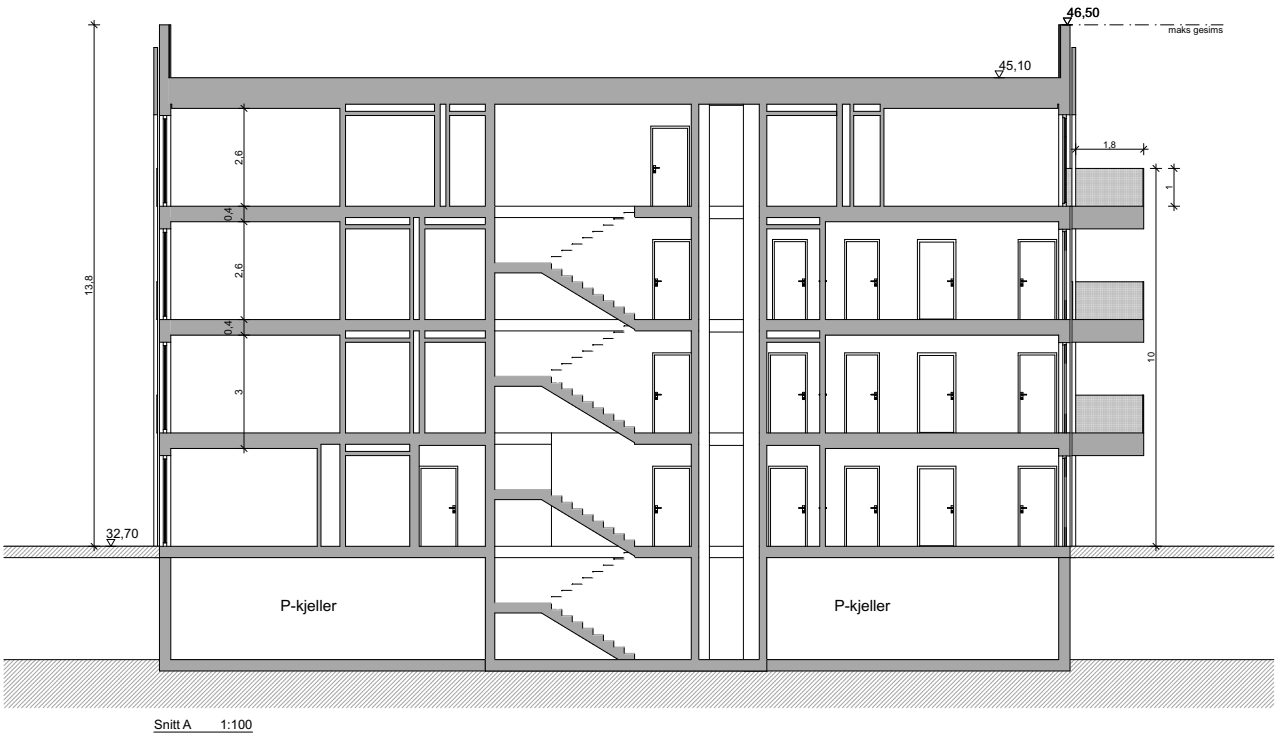
sign.
kontr.
dato
22.04.2021

tegningsnr.
A303

mål
1 : 100

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Snitt A 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A8 - Punkthus	**G.nr/b.nr** 412 / 250	**Tegnet dato** 26.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A3)
Tegning Snitt A	**Prosjekterende** Marie Callin Østern	**Revisjon**



Fasade Sør 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Fasade sør	**Prosjektarenda** Maria Cellin Bleiem	**Revisjon**

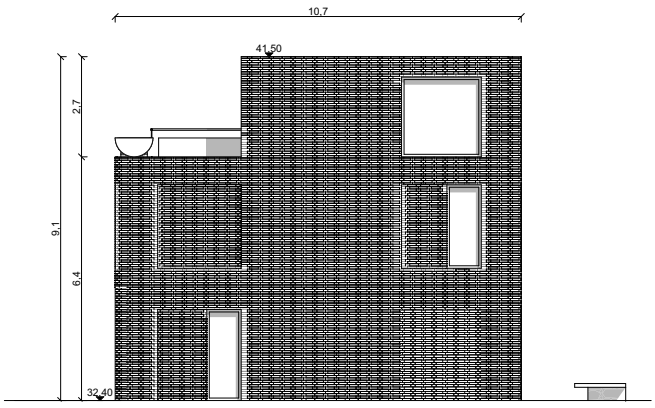


Fasade Nord 1:100

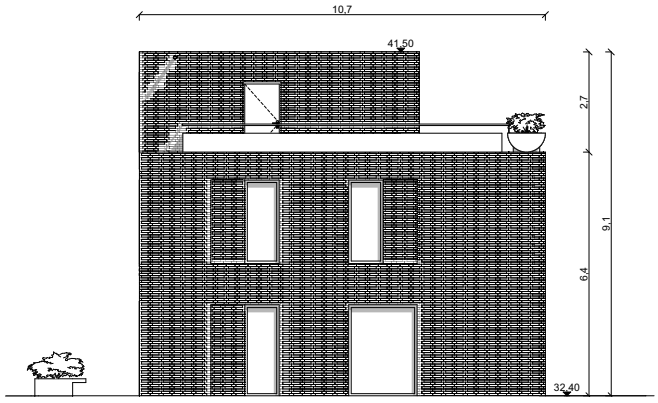
ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Fasade nord	**Prosjektarenda** Maria Cellin Bleiem	**Revisjon**



Fasade Øst 1:100



Fasade Vest 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BKS	**Tegnet dato** 08.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A3)
Tegning Fasade øst og vest	**Prosjekterende** Alexandra Oprea	**Revisjon** 26.05.2020



22.04.2021 14:54:45

Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

rev | Status: Rammesøknad

Tegning viser: Fasade sør-vest

Sign. kontr.	
Prosjektnr.	19300
Prosjekt	Ringve Pluss A7A
Målestokk	1 : 100
Dato	22.04.2021
Sign.	arc
Byggherre	Selvaag Bolig ASA
Tegningsnr.	A402

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Målestokk 1: 100

0 2 4 6

22.04.2021 14:55:42

Rev.	Dato
Sign.	
Beskrivelse	
Revisjon	

Tegning viser: Fasade nord-vest

Status: Rammesøknad

rev

sign.: kvm

mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

prosjektnr.: 19300

prosjekt: Ringve Pluss A7A

komtr.: arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

tegningsnr.: A403

arc arkitekter as

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56

www.arcarkitekter.no

arc architecture



Målestokk 1: 100

0 2 4 6

22.04.2021 14:56:54

Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Tegning viser: Fasade nord-øst

Status: Rammesøknad

rev

prosjekt: Ringve Pluss A7A

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

tegn.: kem

kontr.: arc

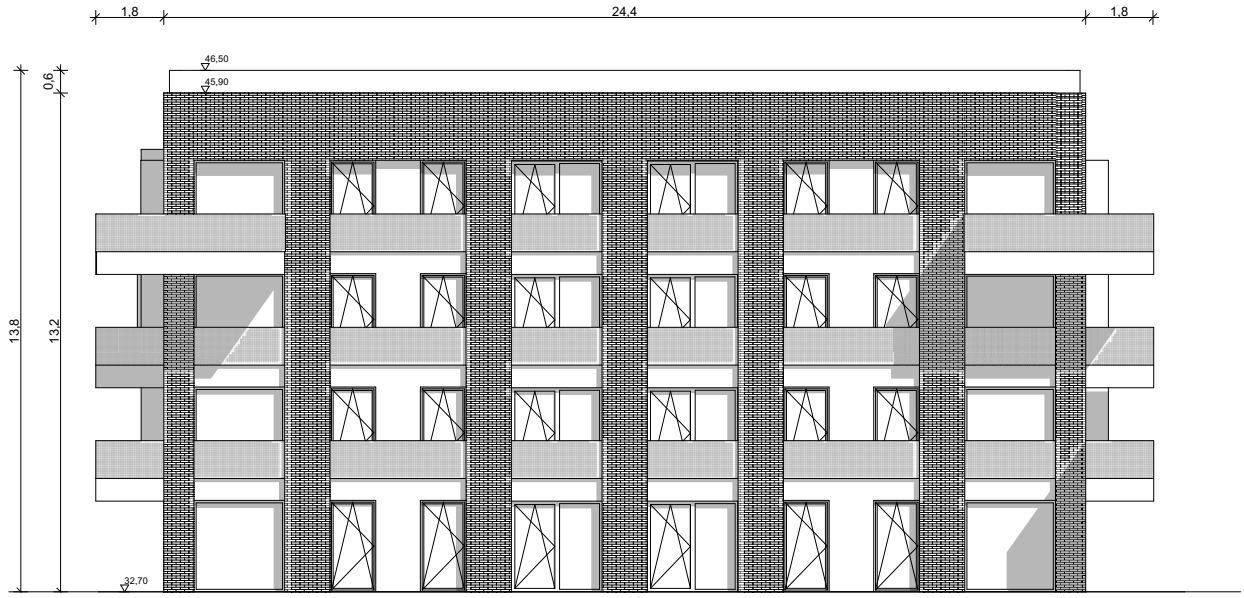
dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A404

mål: 1 : 100

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture

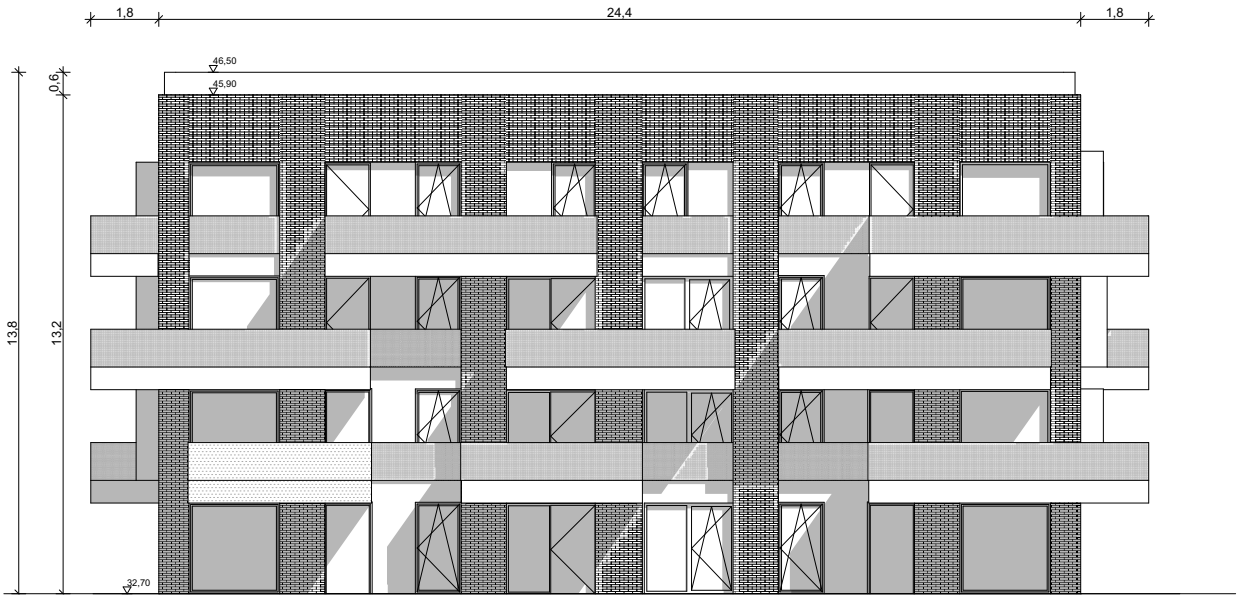


Fasade Nord 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
A8 - Punkthus	412 / 250	26.04.2021
Oppdragsgiver	**Prosjektleder**	**Målestokk**
SELVAAG BOLIG	Grethe Løland	1:100 (A3)
Tegning	**Prosjekterende**	**Revisjon**
Fasade nord	Marie Callin Østern	



Fasade Sør 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
A8 - Punkthus	412 / 250	26.04.2021
Oppdragsgiver	**Prosjektleder**	**Målestokk**
SELVAAG BOLIG	Grethe Løland	1:100 (A3)
Tegning	**Prosjekterende**	**Revisjon**
Fasade sør	Marie Callin Østern	



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

rev | Status: Rammesøknad

tegning viser: Fasade sør-øst
prosjekt: Ringve Pluss A7B
prosjektnr.: 19300
byggherre: Selvaag Bolig ASA

sign.: kem
kontr.: orc
dato: 22.04.2021
tegningsnr.: A401
mål: 1 : 100

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture

22.04.2021 15:08:10



Målestokk 1: 100

0 2 4 6

22.04.2021 15:08:55

Rev.	Dato
Sign.	
Beskrivelse	
Revisjon	

Status: Rammesøknad

rev:

Tegning viser: Fasade sør-vest

sign.: kem

kontr.:

arc

prosjekt: Ringve Pluss A7B

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A402

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Målestokk 1: 100

0 2 4 6

22.04.2021 15:09:40

Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Tegning viser: Fasade nord-vest

Status: Rammesøknad

rev

prosjekt: Ringve Pluss A7B

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

tegn.: kontr.: arc

mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A403

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture



Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

rev
Status
Rammesøknad

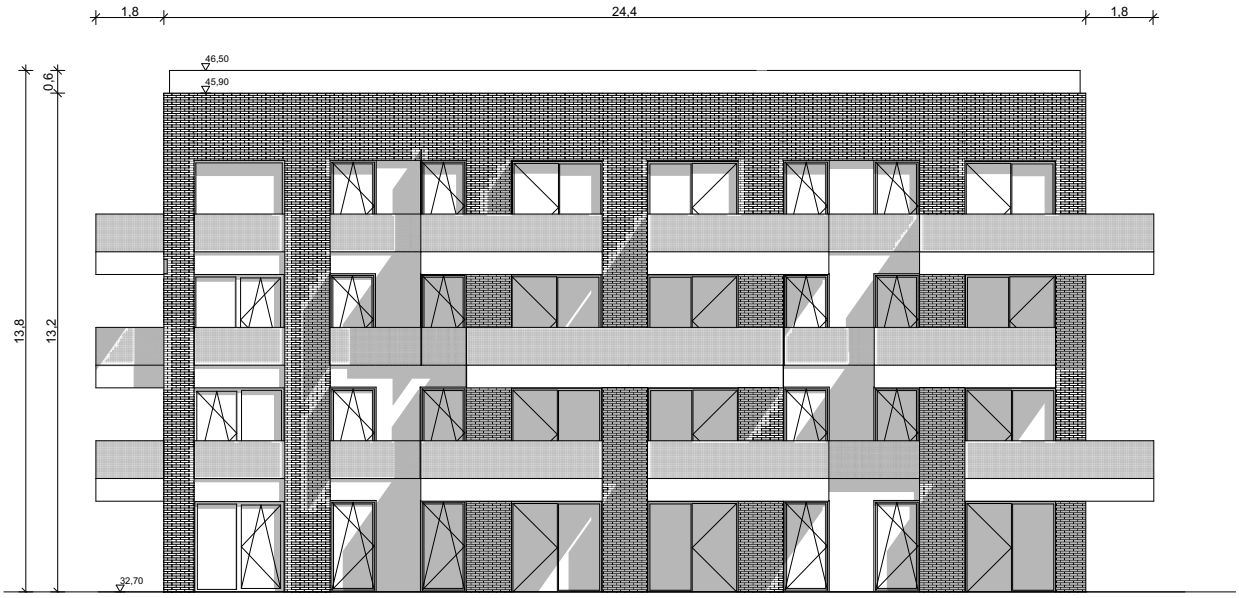
tegning viser
Fasade nord-øst
prosjektnr.
19300
prosjekt
Ringve Pluss A7B
kontr.
arc
byggherre
Selvaag Bolig ASA

sign.
kjm
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
tegningsnr.
A404

arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture

22.04.2021 15:10:27

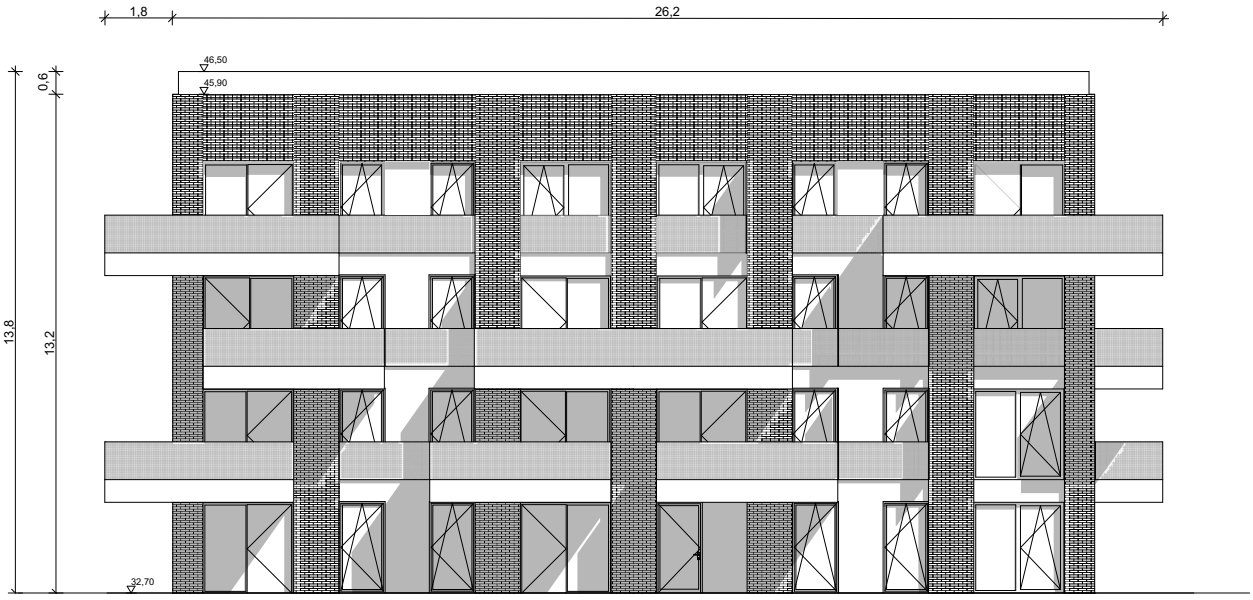


Fasade Øst 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
A8 - Punkthus	412 / 250	26.04.2021
Oppdragsgiver	**Prosjektleder**	**Målestokk**
SELVAAG BOLIG	Grethe Løland	1:100 (A3)
Tegning	**Prosjekterende**	**Revisjon**
Fasade øst	Marie Callin Østern	



Fasade Vest 1:100

ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver offentliggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

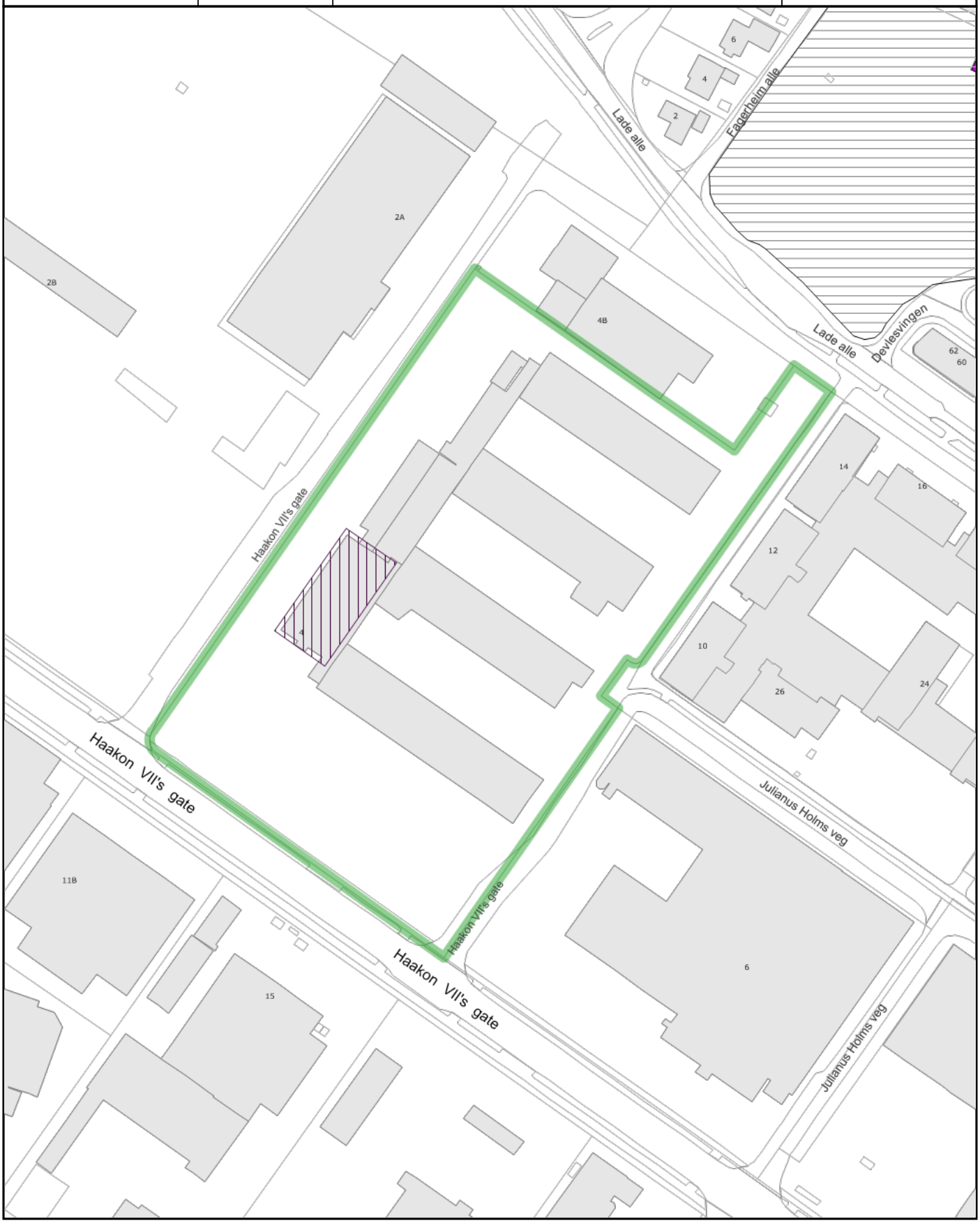
Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
A8 - Punkthus	412 / 250	26.04.2021
Oppdragsgiver	**Prosjektleder**	**Målestokk**
SELVAAG BOLIG	Grethe Løland	1:100 (A3)
Tegning	**Prosjekterende**	**Revisjon**
Fasade vest	Marie Callin Østern	

Trondheim

Aktsomhetskart kulturminner

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Tegnforklaring

Hensynssone i Reguleringsplan	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel	B: Høy antikvarisk verdi
Bygningsinfo matrikkel	Fotolenker	InfoAksomhet
Eiendomsgrenser	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Havflate
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	

Om ”Aktsomhetskart kulturminner”

De ulike kategoriene i Aktsomhetskart kulturminner
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring:

- Fredet bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

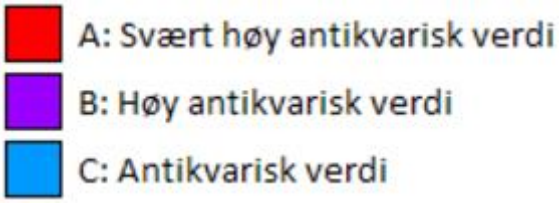
- Freda områder og registrerte arkeologiske kulturminner (røde)
- Sikringssoner (gule) rundt freda kulturminner
- Gråblå områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av bygningers antikvariske verdi (klasse A, B og C)
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner fra kommuneplanens arealdel

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Bestemmelser for klasse A, B og C

Kriterier for klassifisering A, B og C

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan.

Freda bygning/anlegg



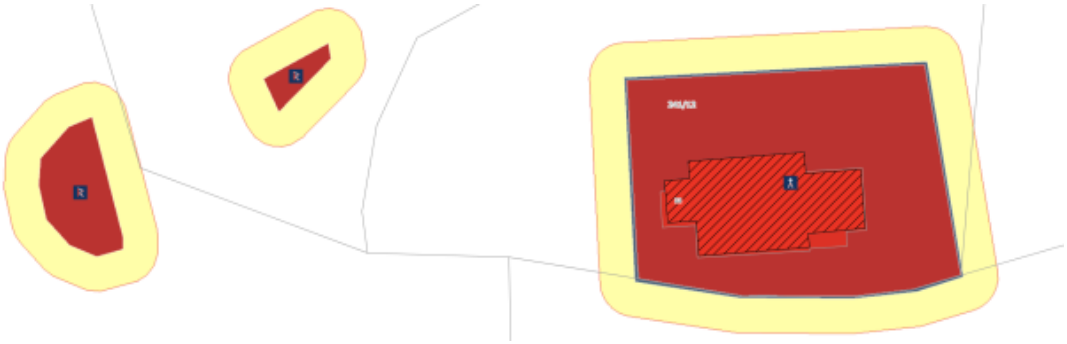


Eksempel på freda bygning- rød med svart skråskravur: Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda områder og freda registrerte arkeologiske kulturminner er røde
- Sikringssoner rundt freda kulturminner er gule
- Gråblå områder: sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

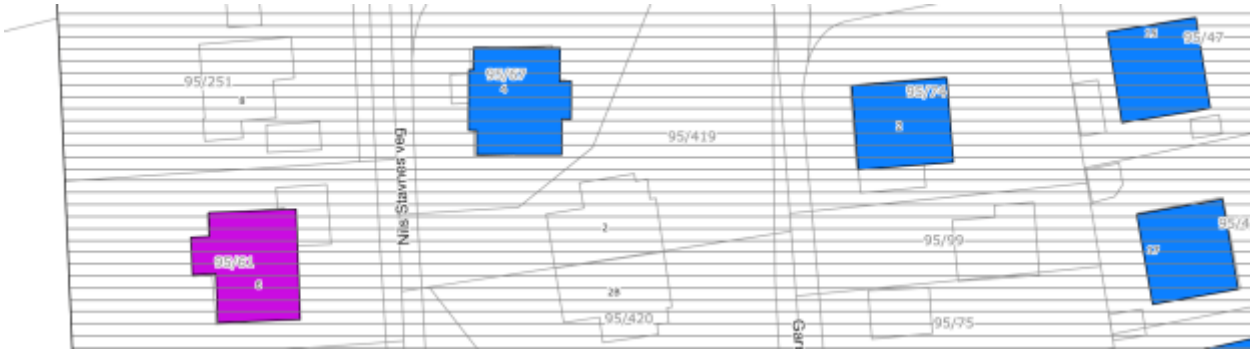
Her gjelder detaljerte bestemmelser for bl.a. bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.
Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til Aktsomhetskart kulturminner.

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone i Kommuneplanens arealdel



Hensynssonene har grå horisontal skravur.

Retningslinjer for Hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

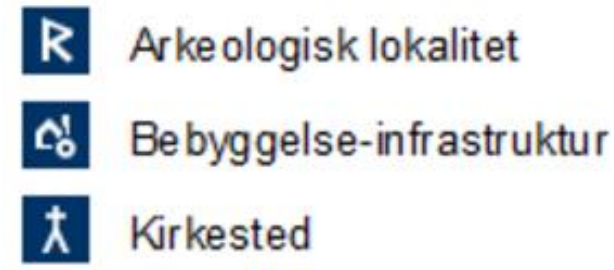
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Kort beskrivelse av alle hensynssonene:
Beskrivelse av Hensynssoner for kulturmiljø

Hensynssonene vises også på plankartet til Kommuneplanens arealdel 2012-2024 og i eget illustrasjonskart:
Illustrasjonskart, hensynssone kulturmiljø

Blått ikon; betyr mer info på kulturminnesok.no

I målestokk 1:2000 eller større, er hver lokalitet fra Riksantikvarens karttjeneste markert med et blått ikon. Det er tre ulike lokalitetsikon:



Sverresborg Trøndelag Folkemuseum



Friluftsdelen av museet har over 60 bygninger fra Trondheim og Trøndelag.
Bygningene ligger rundt ruinen av kong Sverres middelalderborg.

Museumsområdet på Sverresborg har lilla horisontal skravur på kartet.

Bebyggelsen er ikke verdivurdert med A, B eller C.
Freda bygninger er markert på aktsomhetskartet.

Informasjonen om *Aktsomhetskart kulturminner* er hentet fra nettsiden:
https://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo/

Sist revidert 2018-08-27 ban/qqj

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	10491207	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	1484	1484

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035884 Øst: 572521 System: EPSG:25832	Ja	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	21.01.1992	14.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	21.02.1992	14.08.2003
TB-Tatt i bruk	21.02.1993	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	730	730

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	377	377

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	0	377	377

Referanse

J-Journalnummer: DB49/1992

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Annen industribygning	10505550	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	185	185

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035902.91 Øst: 572548.03 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	12.06.1984	19.09.2001
IG-Igangsettingstillatelse	12.07.1984	19.09.2001
TB-Tatt i bruk	12.12.1984	19.09.2001

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	390	0	0	0	185	185

Referanse
J-Journalnummer: B1030/1984

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	10505550	1	Tatt i bruk	Industri	0	0	158	158

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035913 Øst: 572551 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	29.09.1987	19.09.2001
IG-Igangsettingstillatelse	29.09.1987	19.09.2001
TB-Tatt i bruk	24.08.1990	19.09.2001

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	158	158

Referanse
J-Journalnummer: D 1593/1987

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	10573564	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	69	69

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035930 Øst: 572564 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	22.08.1996	22.08.1996
IG-Igangsettingstillatelse	22.09.1996	30.05.2002
TB-Tatt i bruk	22.09.1997	30.05.2002

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	69	69

Referanse
J-Journalnummer: 1114/1996

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen lagerbygning	21073954	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	450	450

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035843 Øst: 572571 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	22.02.2006	06.03.2006
IG-Igangsettingstillatelse	22.02.2006	06.03.2006
TB-Tatt i bruk	22.08.2006	26.01.2009

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	450	450

Referanse

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

J-Journalnummer: 20066464

Referanse
J-Journalnummer: 201122699

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	21073954	1	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	138	138

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035827 Øst: 572595 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
IG-Igangsettingstillatelse	09.05.2008	29.05.2008
TB-Tatt i bruk	20.06.2011	20.06.2011

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	138	138

Referanse
J-Journalnummer: 20086998

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	182072567	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	3630	3630

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035907 Øst: 572605 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	15.09.1981	26.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	20.09.1982	26.08.2003
TB-Tatt i bruk	20.09.1983	26.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1560	1560

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	1560	1560

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	0	115	115

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	395	395

Referanse
J-Journalnummer: 1462/1981

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen industribygning	182072575	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	1670	1670

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035872 Øst: 572579 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	22.08.1973	26.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	22.09.1973	26.08.2003
TB-Tatt i bruk	22.09.1974	26.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1550	1550

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	120	120

Referanse
J-Journalnummer: 1084/1973

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Annen industribygning	182072583	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	1775	1775

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035833 Øst: 572555 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	15.06.1976	14.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	15.10.1976	14.08.2003
TB-Tatt i bruk	15.10.1977	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1550	1550

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	105	105

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	120	120

Referanse
J-Journalnummer: B750/1976

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Påbygg	182072583	1	Tatt i bruk	Industri	0	0	105	105

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035829.26 Øst: 572555.4 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	22.10.1991	22.10.1991
IG-Igangsettingstillatelse	22.11.1991	14.08.2003
TB-Tatt i bruk	22.05.1992	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	105	105

Referanse
J-Journalnummer: D948/1991

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182072583	2	Tatt i bruk	Industri	0	0	37	37

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035843.56 Øst: 572523.32 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	12.06.2002	09.07.2002
IG-Igangsettingstillatelse	08.07.2002	09.07.2002
TB-Tatt i bruk	08.12.2002	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	37	37

Referanse
J-Journalnummer: 1154/2002

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fabrikkbygning	182072591	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	1528	1528

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035795 Øst: 572527 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	05.10.1966	14.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	05.11.1966	14.08.2003
TB-Tatt i bruk	05.11.1967	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1528	1528

Referanse
J-Journalnummer: 1340/1966

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen kontorbygning	182072605	0	Tatt i bruk	Industri	0	0	4182	4182

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035846 Øst: 572499 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	26.08.1970	14.08.2003
IG-Igangsettingstillatelse	26.03.1971	14.08.2003
TB-Tatt i bruk	26.03.1972	14.08.2003

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	691	691

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	691	691

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	0	0	691	691

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	0	0	691	691

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	0	0	691	691

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	0	0	75	75

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	0	652	652

Referanse
J-Journalnummer: 1050/1970

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Påbygg	182072605	1	Tatt i bruk	Industri	0	0	682	682

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7035839.45 Øst: 572495.93 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	02.09.1986	02.09.1986
IG-Igangsettingstillatelse	02.10.1986	29.05.2002
TB-Tatt i bruk	02.10.1987	29.05.2002

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Haakon VII's gate 4	412	250	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
6	Hovedetasje	0	0	0	0	682	682

Referanse
J-Journalnummer: D 208/1986

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Trondheim

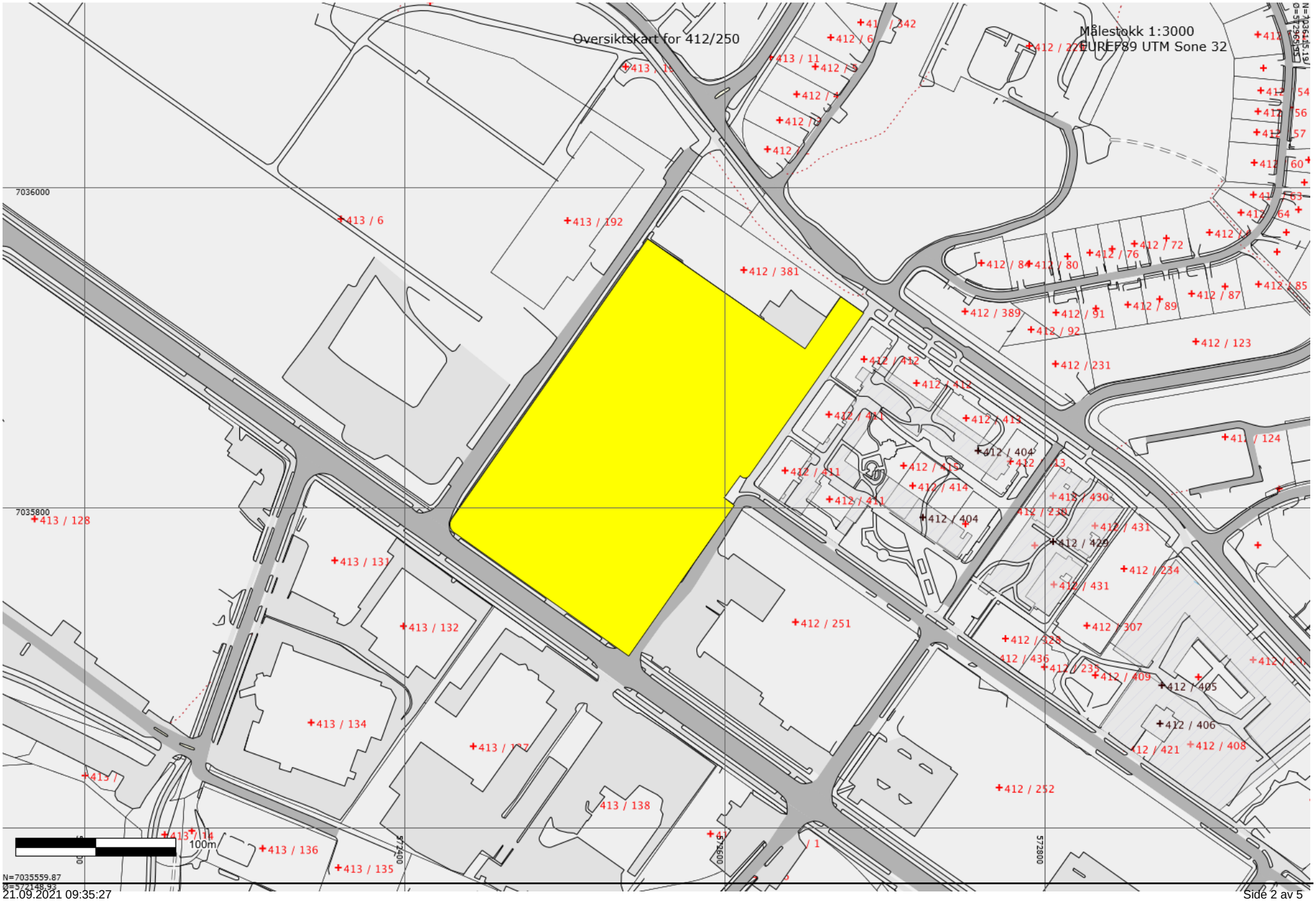
Matrikkelkart

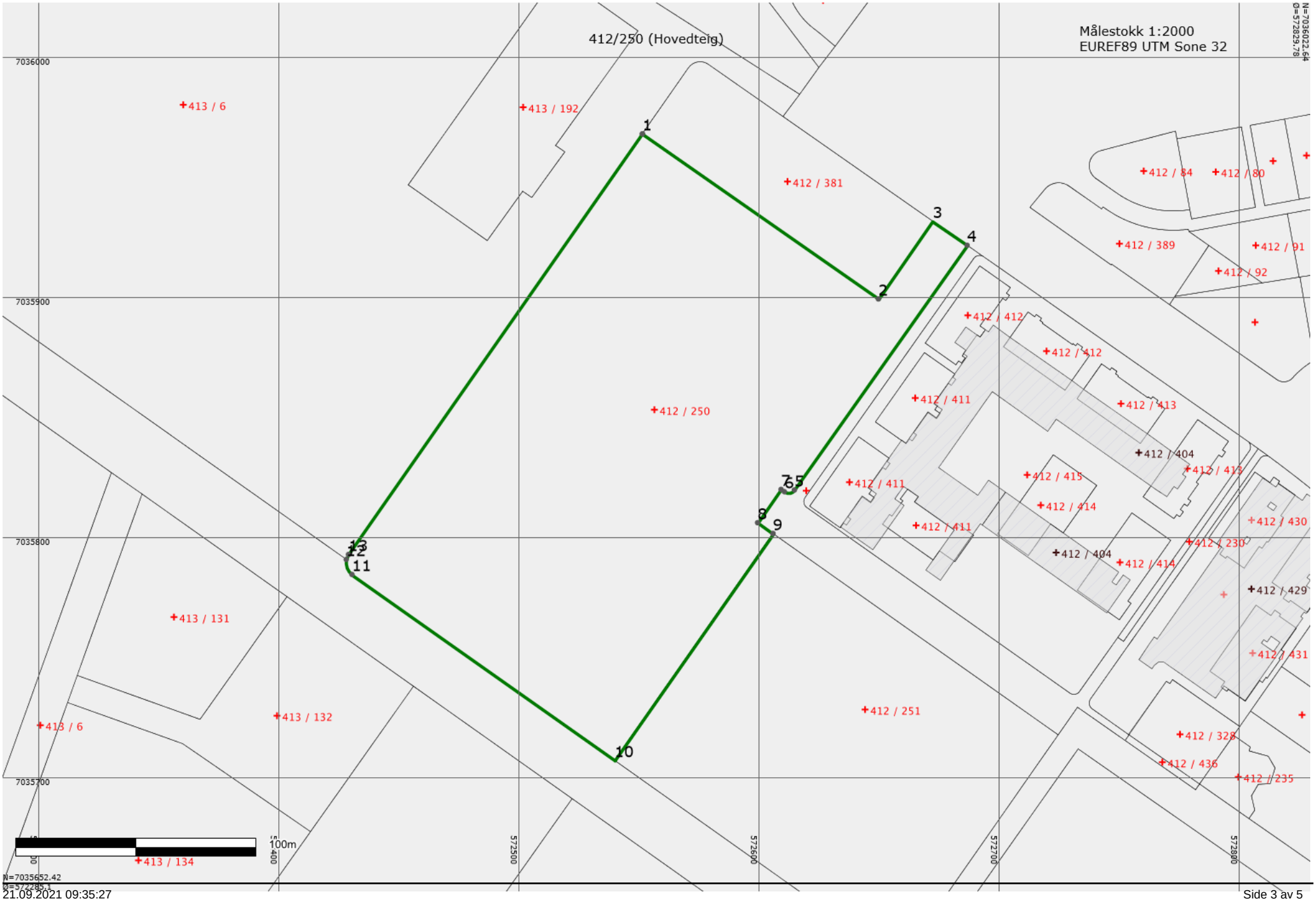
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 412/250
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
7036000
7035800
572400
572600
572800
100m
N=7035559.87
Ø=572148.93


412/250 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7036022.64
Ø=572829.78
7036000
7035900
7035800
7035700
572400
572500
572600
572700
572800
100m
N=7035652.42
Ø=572285.1
413 / 6
413 / 192
412 / 381
412 / 84
412 / 80
412 / 389
412 / 91
412 / 92
412 / 412
412 / 411
412 / 413
412 / 250
412 / 404
412 / 415
412 / 414
412 / 430
412 / 230
412 / 429
412 / 431
413 / 131
413 / 132
412 / 251
412 / 328
412 / 436
412 / 235
413 / 134
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Areal og koordinater

Areal: 31089,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035853,03 Øst: 572556,60

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035968,01	572551,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			119,95	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035899,26	572649,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			39,49	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035931,62	572672,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			17,46	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035921,62	572686,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			124,75	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035819,69	572614,89	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	2,99
			4,70	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035818,96	572610,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,71	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035819,94	572609,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			16,99	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035806,06	572599,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,87	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035801,52	572605,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			115,25	Ikke hjelpelinje		11	
10	7035707,05	572539,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			134,00	Ikke hjelpelinje		11	
11	7035784,50	572430,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,00
			7,06	Ikke hjelpelinje		11	
12	7035790,73	572428,22	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	11	6,00
			2,31	Ikke hjelpelinje		11	
13	7035792,83	572429,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			213,72	Ikke hjelpelinje		11	

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**	Grunneiendom	HAAKON VII'S GATE 4	Ja	31089,6	36337	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.01.1965	Nei	Nei	Nei			Nord: 7035853.03 Øst: 572556.6 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			412/250	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	17.08.2017	29.09.2017	201626959	Avgiver	412/250	-495.1
				Mottaker	412/227	495.1
					412/1	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	01.01.2016	13.06.2016	2015/60616		414/1	0
				Avgiver	413/6	-16567.7
				Mottaker	412/289	16567.6
					412/250	0
Oppmålingsforretning	30.10.2012	09.11.2012	12/31477		412/352	0
				Avgiver	412/251	-5750.7
					412/228	0
					412/233	0
					412/252	0
					412/230	0
					412/250	0
				Mottaker	412/388	5750.8
Annen forretningstype	11.09.2009	05.11.2009	412/250		412/250/0/6	0
					412/250	0

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

					412/250/0/1	0
					412/250/0/2	0
					412/250/0/5	0
					412/250/0/3	0
					412/250/0/4	0
Kart- og delingsforretning	17.04.2009	20.04.2009	09/03742	Avgiver	412/250	-4727.3
					412/1	0
					413/6	0
				Mottaker	412/381	4727.1
Seksjonering	07.12.1988				412/250/0/1	0
					412/250	0
Seksjonering	07.12.1988				412/250	0
					412/250/0/2	0
Seksjonering	07.12.1988				412/250/0/3	0
					412/250	0
Seksjonering	07.12.1988				412/250/0/4	0
					412/250	0
Seksjonering	07.12.1988				412/250/0/5	0
					412/250	0
Seksjonering	07.12.1988				412/250/0/6	0
					412/250	0
Nymatrikulering	04.01.1965			Mottaker	412/250	36337

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
10491207	Annen kontorbygning	Industri	Tatt i bruk	0	1484	1484
10505550	Annen industribygning	Industri	Tatt i bruk	0	185	185
10505550-1	Tilbygg	Industri	Tatt i bruk	0	158	158
10573564	Annen kontorbygning	Industri	Tatt i bruk	0	69	69
21073954	Annen lagerbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	450	450
21073954-1	Tilbygg	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	138	138
182072567	Annen kontorbygning	Industri	Tatt i bruk	0	3630	3630

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

182072575	Annen industribygning	Industri	Tatt i bruk	0	1670	1670
182072583	Annen industribygning	Industri	Tatt i bruk	0	1775	1775
182072583-1	Påbygg	Industri	Tatt i bruk	0	105	105
182072583-2	Tilbygg	Industri	Tatt i bruk	0	37	37
182072591	Fabrikkbygning	Industri	Tatt i bruk	0	1528	1528
182072605	Annen kontorbygning	Industri	Tatt i bruk	0	4182	4182
182072605-1	Påbygg	Industri	Tatt i bruk	0	682	682

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Haakon VII's gate	4			Nord: 7035830 Øst: 572486 System: EPSG:25832		Tettsted 6501-Trondheim Stemmekrets 9-LADE Grunnkrets 1613-LEANGEN Postnummerområde 7041-TRONDHEIM Kirkesokn 2-Lade SKOLEKRETS 1712-Lade_Lade

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
31089,6	Nord: 7035853,03003096 Øst: 572556,59999771 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.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		HAAKON VII S GT 4 AS	Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**	Haakon VII's gate 4, 7041 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Erverv - Nåværende	Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005) Kommunedelplan for Lade-Leangen-Rotvoll (28.4.2005)
Annen restriksjon	
Kjøpesenteretablering - Saksbehandlingsretningslinje	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
5001 r0634y	Haakon VIIïs gate mellom Lade Gård og Leangen Alle (25.9.2008)	Gang-/sykkelvei
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Bevaring kulturmiljø
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Veg
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Annen veggrunn - grøntareal
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Uteoppholdsareal
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Gang-/sykkelveg
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Gangveg/gangareal/gågate
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Kjøreveg
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Gang-/sykkelveg
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Annen veggrunn - grøntareal
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Gatetun
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig/forretning/tjenesteyting/kontor)

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	Torg
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Sykkelveg/-felt
5001 r20130055	Haakon VII's gate 4 (3.9.2020)	
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Annen veggrunn - tekniske anlegg
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Fortau
5001 r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)	Grønnstruktur
5001 r0634	Jarleveien - Lade Alle´ - Bygrensen - Stjørdalsveien (21.2.1963)	

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0198a	Ladeforbindelsen nord for jernbanen, og del av reguleringsplan for Rotvoll Nedre (17.6.1986)
r0336	E6, Falkenborg - St. Hanshaugen m/tilknytninger til Haakon VII`gate og Innherredsveien (31.5.1990)
r0336d	Bromstadvegens forlengelse (18.9.2007)
r0425	Leangen, ny godsterminal. (27.9.2001)
r0634	Jarleveien - Lade Alle´ - Bygrensen - Stjørdalsveien (21.2.1963)
r0634m	Lade (26.6.1974)
r0634n	Haakon VII gt. 6, Lade Alle´ 65,67,69,71 Attføringsinstituttet, Devle, Leangen, N.S.B.,Haakon VII gt 11C,13C,15,17 (12.12.1974)
r0634w	Haakon VII´s gt.12, AGA, 412/254,255. (27.4.2006)
r0634x	Haakon VIIs gate 11, 413/131 (9.8.2006)
r1024	Østmarkveien.Nobø fabrikker a/s (11.9.1965)
r1078	Haakon VII`s gate, nytt industrispor. (28.1.1969)
r1143	Haakon VIIs gate 9, gnr.413/7, 14, 128, 129, 130 (27.3.2003)
r20150008	Lade idrettsanlegg (26.4.2017)
r0634aa	HaakonVII`s gate 8 og 10 (3.3.2009)
R20130055	Haakon VII's gate 4 (9.3.2021)
r0634u	Lade, atkomst til idrettsanlegget. (26.6.1997)
r0634y	Haakon VIIïs gate mellom Lade Gård og Leangen Alle (25.9.2008)
R20130048	Jarlevegen/Ladeveien, del av Lilleby (25.8.2016)
r20140041	Ladehammerveien 45, nye Lade skole (26.5.2016)
r20150036	Strandveien 75, Lade allè 3, 9 og 9b, Ladebekken 11 og 15 (31.5.2018)
r20150041	Harald Hårfagres gate 8 (7.12.2017)
r20160021	Leangen Stasjon (21.6.2018)
r0618e	Lade Alle 80

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

r20090017	Lillebyområdet (26.9.2013)
r0449	Håkon Magnussons gate 1, 1B og 3, 414/396,397,398. (26.8.2004)
r20100059	Lade Alle 59-73 (24.11.2011)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20200022	Ladalen - Thord Nergaards veg, hovedsykkelveg
	5001 r20200038	Haakon VII's gate 15 og 17
	5001 k20110088	Lade og Leangen

PLANFORSLAG

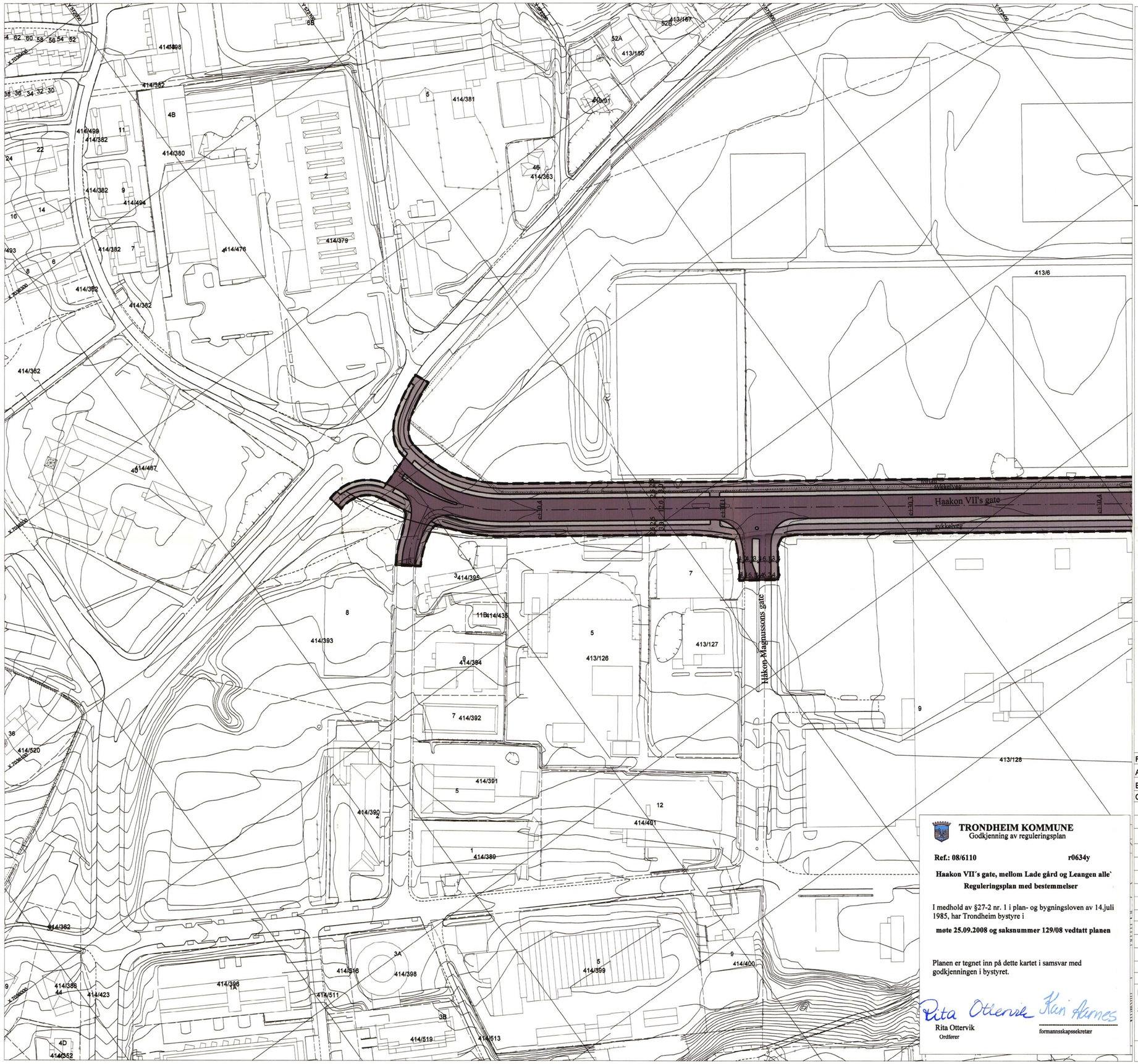
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

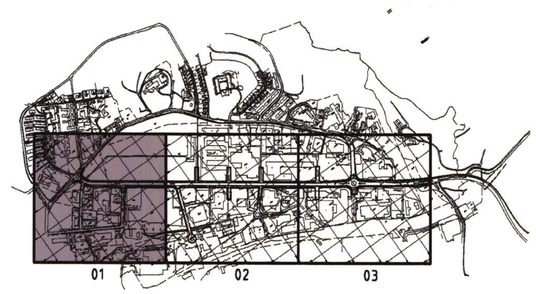
	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20190014	Østmarkvegen 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl. - Reg. under grunnen

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf





TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Gangveg (322)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Område for forretning/kontor/industri (921)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Illustrasjonslinje; delelinje sykkelveg/fortau

0 10 40 m

Koordinatsystem UTM sone 32, euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/6110 **r0634y**

Haakon VII´s gate, mellom Lade gård og Leangen alle`
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 25.09.2008 og saksnummer 129/08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik — Rita Ottervik, Ordfører

Kari Hermes — formannsskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Haakon VII's gate, fra Lade gård til Leangen allé

Plankart 1 av 3

MÅLESTOKK: 1:1000 /A1

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A. Justert plan og tittelfelt	01.02.2008	Ril			
B. Justert plan	04.02.2008	Ril			
C. Ved sluttbehandling	19.06.2008	bm			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter bygningssjefens delegerte myndighet	15.02.2008	
Offentlig ettersyn:	10.03.2008 - 18.04.2008	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget:	29.07.2008	
Behandlet i miljø-og byutviklingskomiteen:	14.08.2008	
Godkjent i bystyret:	25.09.2008	

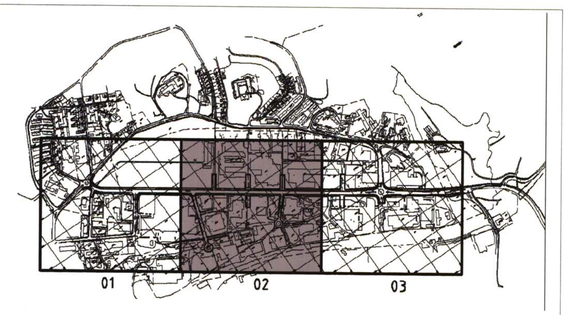
Planen er fremmet av: Stabsenhet for byutvikling

Planen er utarbeidet av: Norconsult

REGULERINGSPLAN NR. r0634y

TEGN. SAKSBEH.

Dato: 28.01.2008 Kommunens saksnr: 08/6110



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Gangveg (322)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Område for forretning/kontor/industri (921)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Illustrasjonslinje; delelinje sykkelveg/fortau

0 10 40 m

Koordinatsystem UTM sone 32, euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Haakon VII's gate, fra Lade gård til Leangen allé

Plankart 2 av 3

MÅLESTOKK: 1:1000 /A1

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A. Justert plan og tittelfelt	01.02.2008	Ril			
B. Justert plan	04.02.2008	Ril			
C. Ved sluttbehandling	19.06.2008	bm			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter bygningssjefens delegerte myndighet	15.02.2008	
Offentlig ettersyn:	10.03.2008 - 18.04.2008	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget:	29.07.2008	
Behandlet i Miljø-og byutviklingskomiteen:	14.08.2008	
Godkjent i Bystyret:	25.09.2008	

Planen er fremmet av: Stabsenhet for byutvikling

Planen er utarbeidet av: Norconsult

REGULERINGSPLAN NR. r0634y

TEGNET | SAKSBEH.

Dato: 28.01.2008 Kommunens saksnr: 08/6110

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/6110 **r0634y**

Haakon VII´s gate, mellom Lade gård og Leangen alle`
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

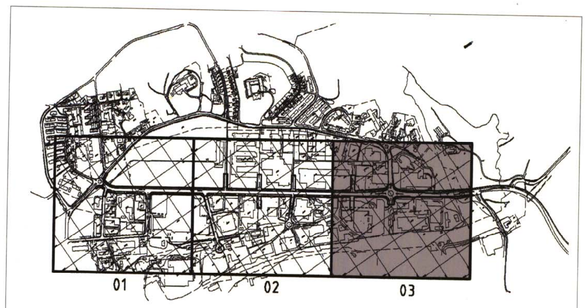
møte 25.09.2008 og saksnummer 129/08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik — Kari Aamnes

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Gangveg (322)

KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. §25, 2.ledd)

- Område for forretning/kontor/industri (921)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Illustrasjonslinje; delelinje sykkelveg/fortau

0 10 40 m

Koordinatsystem UTM sone 32, euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Haakon VII's gate, fra Lade gård til Leangen allé

Plankart 3 av 3

MÅLESTOKK: 1:1000 /A1

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
A. Justert plan og tittelfelt	01.02.2008	Ril			
B. Justert plan	04.02.2008	Ril			
C. Ved sluttbehandling	19.06.2008	bm			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter bygningssjefens delegerte myndighet	15.02.2008	
Offentlig ettersyn:	10.03.2008 - 18.04.2008	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget:	29.07.2008	
Behandlet i Miljø-og byutviklingskomiteen:	14.08.2008	
Godkjent i Bystyret:	25.09.2008	

Planen er fremmet av: Stabsenhet for byutvikling

Planen er utarbeidet av: Norconsult

REGULERINGSPLAN NR. r0634y

TEGN. | SAKSBEH.

Dato: 28.01.2008 Kommunens saksnr: 08/6110

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/6110 **r0634y**

Haakon VII's gate, mellom Lade gård og Leangen alle`
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 25.09.2008 og saksnummer 129/08 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik — Ordfører

Kari Aarnes — formannsskapssekretær

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

o_NA1
5.6 daa

o_NA2
5.6 daa

o_GS1

o_IA5
17.2 daa

o_IA4
31,3 daa

o_IA3
Maks %BYA = 5%
18.9 daa

o_IA2
Maks %BYA = 75%
11.2 daa

o_IA1
Maks % BYA = 77%
5.8 daa
c+47

o_P1
2.5 daa

o_P2
9.2 daa

o_GT1
1.3 daa

o_OP
Maks % BYA = 85%
c+47

c+40

c+45

c+47

#1

#2

Lade allé

Haakon VII's gate

Håkon Magnussons gate

o_TV

o_GT2

o_GT3

o_GS1

o_KT

o_V2

o_VG

o_VT1

o_RE2

o_G2

o_PA

o_V1

f_G1

o_RE1

o_F4

o_S4

o_F2

o_S2

o_F1

o_S1

o_V3

o_VT3

o_F3

o_S3

o_VT2

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/56791 r20150008

Lade idrettsanlegg
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.04.2017 og saksnummer 52/17 vedtatt planen.

Byplansjefens delegerte vedtak 12.10.2017

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med byplansjefens delegerte vedtak

Hilde Bøkestad
Byplansjef

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Offentlig tjenesteyting (1160)
- Idrettsanlegg (1400)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Forretning/Kontor/lager 1810

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkering (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Turveg (3031)
- Park (3050)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 127 BESTEMMELSER
- Etablering av snarvei #1 og #2

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: februar 2017 0 10 20 30 m
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lade idrettsanlegg

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse endringer	02.05.2016				
Til sluttbehandling	06.02.2017	BM/Tk			
Byplansjefens delegerte vedtak	12.10.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	24.01.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	31.05.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	07.06.2016	
Offentlig ettersyn	13.06.-23.07.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.02.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	06.04.2017	
Godkjent i bystyret	26.04.2017	
Byplansjefens delegerte vedtak	12.10.2017	

Konsulent Tegn_3 AS
Planen er fremmet av: Trondheim kommune
Dato: 04.03.2016

Reguleringsplannr: r20150008
Kommunens saksnr: 14/56791

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150008
Arkivsak:14/56791

Lade idrettsanlegg, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.2.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.4.2017

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Tegn 3, datert 4.3.2016, senest endret 6.2.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Hensikten med planforslaget er å videreutvikle Lade idrettsanlegg med nye idrettsbygg og å bedre tilgjengeligheten til anlegget for gående, syklende og reisende med kollektivtrafikk. Hensikten med planen har også vært å sikre de eksisterende landskapskvalitetene når det gjelder åpenhet, terreng og parkpreg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Offentlig tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turveg
- Park

Hensynssoner
- Sikringssone frisikt

Bestemmelsesområder
- Bestemmelsesområde #1 og #2, etablering av snarvei

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Landskapsplan

Illustrasjonsplanen til reguleringssaken (datert 6.2.2017) i målestokk 1:500 viser planlagt full utbygging.

For hvert byggetrinn skal det utarbeides en detaljert landskapsplan i målestokk 1:200 for det arealet som skal opparbeides i det aktuelle byggetrinn. Byggetrinn defineres som omsøkt ny bebyggelse, samt areal det er knyttet rekkefølgekrav om opparbeidelse av.

Denne planen skal vise planlagt bebyggelse, avkjørsler, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, gjerder, forstøtningsmurer, trapper, ramper, naturlige ledelinjer, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, møblering, skilt og belysning med mer.

Planen skal redegjøre for hvordan tilgjengelighet og universell utforming er ivaretatt.
Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsareal.

Det skal gjøres rede for midlertidige tiltak som avviker fra situasjonen etter full utbygging som vist i illustrasjonsplan datert 6.2. 2017.

§ 3.2 Mindre installasjoner og byggverk

Det tillates oppført mindre byggverk knyttet til drift og vedlikehold av anlegget, mindre installasjoner for lek og opphold, samt tak over sykkelparkering og lignende utenfor viste byggegrenser. Med «mindre byggverk» menes byggverk med maksimal størrelse 50 m² BYA og maksimal høyde 4,5 meter. Plassering og utforming skal forelegges byantikvaren og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.3 Belysning av baneanlegg

Det tillates etablert master for flombelysning av baneanlegg på inntil 25 meters høyde.

Flomlysanlegget kan maksimum ha en lysstyrke tilsvarende 500 lux på fotballbanen ved kampavvikling og maksimum 200 lux ved trening. Lysarmatur skal monteres slik at blending og strølys til omgivelsene unngås.

§ 3.4 Støyskjerming

Støyskjerm i 1,2 meters høyde skal etableres mot Haakon VII's gate og plasseres som vist på plankart. Det kan etableres snarveger i støyskjermen til idrettsparken på egnede steder langs Haakon VII's gate.

Støyskjermen skal utformes slik at den ikke øker støybelastningen på eventuelt støyfølsomme områder utenfor planavgrensningen.

Det tillates ikke montert reklameskilt på støyskjermen ut mot Haakon VII's gate.

§ 3.5 Trapper og murer

Terrengtrapper og støttemurer på inntil tre meter med overkant som følger øvre terrengnivå tillates utenfor byggegrensene.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5, punkt 1

§ 4. 1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Ny bebyggelse skal utformes som en helhet og med godt samspill, både når det gjelder fargebruk og materialbruk. Monotone visuelle uttrykk skal unngås.

Bebyggelsen skal ha en utforming og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- og plassrom.

Bruk av sterkt lysreflekterende materialer skal unngås på tak og i fasader. Det tillates anlegg for solfangst på tak selv om dette kan være lysreflekterende.

Arealer som ikke benyttes til idrettsbygg, idrettsflater eller nødvendig infrastruktur skal opparbeides parkmessig med variert vegetasjonsbruk. Det skal tilrettelegges for opphold og aktivitet.

§ 4.2 Høyttaleranlegg

Det kan etableres et desentralisert høyttaleranlegg ved idrettsbanene.
Høyttaleranlegg kan kun brukes for speakertjeneste under kamper og større turneringer.

Høyttalerbruk skal avsluttes senest kl.23:00.
I tidsrommet 07-23 skal lydnivået ved fasade på utsatte boliger $L_{pAeq\ 30\ min}$ være mindre enn 65 dB og L_{pAmax} være mindre enn 75 dB.
I tidsrommet 23-07 skal lydnivået ved fasade på utsatte boliger L_{pAmax} være mindre enn 55 dB.

§ 4.3 Parkering for bil

Innenfor felt o_IA1 tillates maksimalt 21 parkeringsplasser for bil, minst tre av disse skal utformes som HC-plasser

Innenfor felt o_IA2 tillates maksimalt 127 parkeringsplasser for bil, minst seks av disse skal utformes som HC-plasser.

HC-plasser skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-plasser skal merkes både i underlag og på stolpe eller på vegg.

Minst 10 % av plassene innenfor hvert felt skal tilrettelegges med ladestasjon for EL-bil.

§ 4.4 Atkomst utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste

Det skal være tilrettelagt for kjørbar atkomst helt frem til hovedinngang og hovedangrepsvei i byggverk.

§ 4.5 Offentlig tjenesteyting – o_OP

Arealet skal være offentlig og benyttes til driftsstasjon for Trondheim kommune.
Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet.

§ 4.6 Idrettsanlegg – o_IA1

Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet. Av tillatt % BYA tillates ny bebyggelse tilsvarende 4.100 BYA m^2, øvrig BYA tillates benyttet til parkeringsareal.

§ 4.7 Idrettsanlegg – o_IA2
Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Det skal være publikumsinngang til bygg både mot vrimleareal o_GT1 og rettet mot gående fra Haakon VII´s gate.

Tillatt maks % BYA er angitt på plankartet. Av tillatt % BYA tillates ny bebyggelse tilsvarende 6.100 BYA m^2, øvrig BYA tillates benyttet til parkeringsareal.

o_GS1 kan midlertidig legges rundt eksisterende bebyggelse innenfor o_GT1 og o_IA2 inntil denne rives.

§ 4.8 Idrettsanlegg – o_IA3
Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål i form av utendørs tennisbaner og fotballstadion med tilhørende anlegg.

Det tillates oppført et kameratårn med maksimal høyde 5 meter og maksimal BYA 25 m^2 innenfor formålsområdet.

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført tribuneanlegg med garderober og klubblokale.

Det skal være valgmuligheter i tribuneanlegget med hensyn til sitteplasser for brukere av rullestol. Tribuneanlegget skal ha teleslyngeanlegg knyttet til høyttaler og forsterkeranlegg.

Innganger til tribuneanlegget skal utformes slik at dørslag ikke overlapper areal avsatt til gående samferdselsanlegg.

§ 4.9 Idrettsanlegg – o_IA4
Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

§ 4.10 Idrettsanlegg – o_IA5
Arealet skal være offentlig og benyttes til idrettsformål.

Det tillates oppført et kameratårn med maksimal høyde 5 meter og maksimal BYA 25 m^2 innenfor formålsområdet.

§ 4.11 Nærmiljøanlegg - o_NA 1-2
Området skal være offentlig og skal legges til rette for egenorganisert idrett og lek.

§ 4.12 Renovasjonsanlegg - o_RE 1-2
Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger innenfor formålsområdet.

§ 4.13 Trafo o_KT
Innenfor felt o_KT kan det etableres en nettstasjon.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5, punkt 2

§ 5.1 Veg - o_V1
Vegen er adkomstvei inn til idrettsanlegget. Veien skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§5.2 Veg - o_V2
Arealet skal være offentlig og benyttes som snuplass for o_V1. Snuplassen skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.3 Veg - o_V3
Vegen (del av Haakon VII's gate) skal være offentlig og opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.4 Fortau - o_F 1-3
Arealet skal være offentlig og opparbeides som fortau med fast dekke i minimum 2,5 meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.5 Fortau - o_F 4
Arealet skal være offentlig og opparbeides som fortau med fast dekke i minimum 2,5 meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.6 Sykkelveg - o_S 1-3
Arealet skal være offentlig og opparbeides som sykkelveg med fast dekke i minimum tre meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

§ 5.7 Sykkelveg -o_S 4
Arealet skal være offentlig og opparbeides som sykkelveg med fast dekke i minimum tre meters bredde i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.8 Gang-/sykkelveg - o_GS 1-2
Arealet skal være offentlig og opparbeides med fast dekke i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

o_GS1 kan midlertidig legges rundt eksisterende bebyggelse innenfor o_GT1 og o_IA2 inntil denne rives.

§ 5.9 Gatetun - o_GT 1-3
Arealet skal være offentlig og skal opparbeides som vrimleareal tilrettelagt for opphold, gående og syklende.

§ 5.10 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_VT 1
Arealet skal være offentlig og opparbeides som trafikkareal.

Det tillates etablering av inntil to HC-parkeringsplasser innenfor formålsområdet i tilknytning til ny driftsstasjon.

§ 5.11 Annen veggrunn – tekniske anlegg o_VT 2-3
Arealet skal være offentlig og opparbeides som trafikkareal.

Det tillates etablering av trapper, ramper og lignende i tilknytning til eksisterende bebyggelse

innenfor formålsområdet.

§ 5.12 Annen veggrunn – grøntareal - o_VG
Arealene skal sås til og beplantes eller opparbeides med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

o_VG skal beplantes med oppstammede trær etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Deler av o_VG langs o_PA kan tilrettelegges som av- og påstigningsareal. Der det anlegges slike soner, skal det benyttes rotvennlig bærelag.

§ 5.13 Parkering – PA
Arealet skal være offentlig og benyttes som bussoppstillingsplass samt være hente- og bringesone for idrettsanlegget.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR pbl § 12-5, punkt 3

§ 6.1 Park o_P 1-2
Arealet skal benyttes som offentlig park. Parken skal være tilrettelagt for opphold og aktivitet etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.2 Grønnstruktur – f_G 1
Arealet skal være felles for gnr/bnr 412/250 og 412/381. Området skal opparbeides parkmessig med trær og annen vegetasjon etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.3 Grønnstruktur – o_G 2
Arealet skal være offentlig og opparbeides parkmessig med trær og annen vegetasjon etter planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 6.4 Turvei o_TV
Arealet skal være offentlig og opparbeides som turvei i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER pbl § 12-6

§ 7.1 Sikringssone – Frisikt
I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER pbl § 12-7

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 og #2
Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres snarvei som forbinder gang- og sykkeltilbudet innenfor planområdet med gang- og sykkelveg langs Lade allé. Snarveiene skal opparbeides med fast grusdekke i minimum bredde 1,2 meter.

§ 9 MILJØFAGLIGE FORHOLD

§ 9.1 Energikrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for energibruk og mulige tiltak for å redusere klimafotavtrykket.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 10.1 Landskapsplan
Detaljert plan i målestokk 1:200 for arealet som skal bygges ut i det enkelte byggetrinn, skal være godkjent av fagmiljø innen både grønnstruktur, idrett og samferdsel i Trondheim kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 10.2 Tekniske planer for park, grønnstruktur, turvei og nærmiljøanlegg
Tekniske planer for park, grønnstruktur, turvei og nærmiljøanlegg innenfor felt o_P1-2, o_NA1-2 og o_G2 skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor disse feltene kan gis.

§ 10.3 Tekniske planer for veg
Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg som skal bygges innenfor hvert byggetrinn skal være godkjent av vegeier (henholdsvis Statens vegvesen eller Trondheim kommune) før igangsettingstillatelse gis. Planene skal redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

§ 10.4 Tekniske planer for vann og avløp
Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 10.5 Tekniske planer for renovasjon
Tekniske planer for avfallsløsning for hvert byggetrinn skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis. Planen må gjøre rede for fremkommelighet for renovasjonsbil.

§ 10.6 Anleggsperioden
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 støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, tilfredsstilles, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

§ 10.7 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.
Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 10.8 Miljøteknisk undersøkelse av grunn
Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, må være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis tillatelse til tiltak. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 10.9 Trafikkavvikling

Før igangsettingstillatelse kan gis for tribuneanlegg innenfor felt o_IA3, skal det framlegges en plan for trafikkavvikling og parkering ved kamper med maks antall tilskuere som anlegget bygges for. Planen skal også vise eventuell disponering av parkeringsplasser utenfor planområdet. Plan for trafikkavvikling skal godkjennes av fagmiljø med samferdselskompetanse i Trondheim kommune.

§ 10.10 Atkomst utrykningskjøretøy, brann- og redningstjeneste

Før igangsettingstillatelse til byggverk innenfor planområdet skal en detaljert plan for adkomst for brann- og redningstjenester godkjennes av Trondheim kommune.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

§ 11.1 Veger

Før det kan gis brukstillatelse for nye idrettsbygg skal det etableres trafikksikre løsninger for henting og bringing av barn og andre brukere av anlegget. Det skal også sikres gang- og sykkelforbindelse fra Lade allé til Haakon VII's gate.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_IA1-3 eller o_OP skal snuplass innenfor felt o_V2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_OP skal felt o_VT1 med tilgrensende annen veggrunn (o_VG) være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_IA2 skal adkomstvei o_V1 med, tilgrensende annen veggrunn (o_VG), annen veggrunn (o_VG) mot Haakon VII's gate samt parkeringsanlegg o_PA1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.2 Gang- og sykkelveger

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt o_IA3 eller o_IA2 skal o_GS1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.3 Sykkelveg med fortau

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt o_IA2 skal sykkelveg med fortau (o_S4, o_F4) fra Lade allé til Haakon VII's gate være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.4 Gatetun

Før det kan gis brukstillatelse for idrettsbygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA2 skal gatetun o_GT1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.
Før det kan gis brukstillatelse for idrettsbygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA3 skal gatetun o_GT2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.
Før det kan gis brukstillatelse for idrettshall innenfor felt o_IA2 skal gatetun o_GT3 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.5 Parkering

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA1 eller o_IA3, skal minimum tre parkeringsplasser for HC innenfor felt o_IA1 være opparbeidet.
Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA2 skal minimum seks parkeringsplasser for HC innenfor felt o_IA2 være opparbeidet.

§ 11.6 Sykkelparkering

Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA1, skal minimum 80 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA1 og/eller innenfor felt o_GT1.
Før brukstillatelse kan gis for bygg innenfor felt o_IA2, skal minimum 150 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA2 og o_GT3.
Før brukstillatelse kan gis for tribunebygg innenfor felt o_IA3, skal minimum 80 plasser for sykkelparkering være opparbeidet innenfor felt o_IA3 og/eller felt o_GT2.
Før brukstillatelse kan gis for tiltak innenfor felt o_NA1, skal minimum 20 plasser sykkelparkering innenfor felt o_NA1 være opparbeidet.
Før brukstillatelse kan gis for tiltak innenfor felt o_NA2, skal minimum 20 plasser sykkelparkering innenfor felt o_NA2 være opparbeidet.

§ 11.7 Landskap
Tilgrensende utendørs oppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.

§ 11.8 Støyskjerm
Før tiltak som øker kapasiteten på idrettsbaner innenfor felt o_IA4, som for eksempel omlegging fra gress til kunstgress, kan tas i bruk, skal støyskjerming mot Haakon VII's gate være etablert.

§ 11.9 Grønnstruktur
Før det kan gis brukstillatelse for bygg innenfor felt o_OP skal o_G2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.9 Turvei
Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt o_IA3 skal turvei o_TV være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

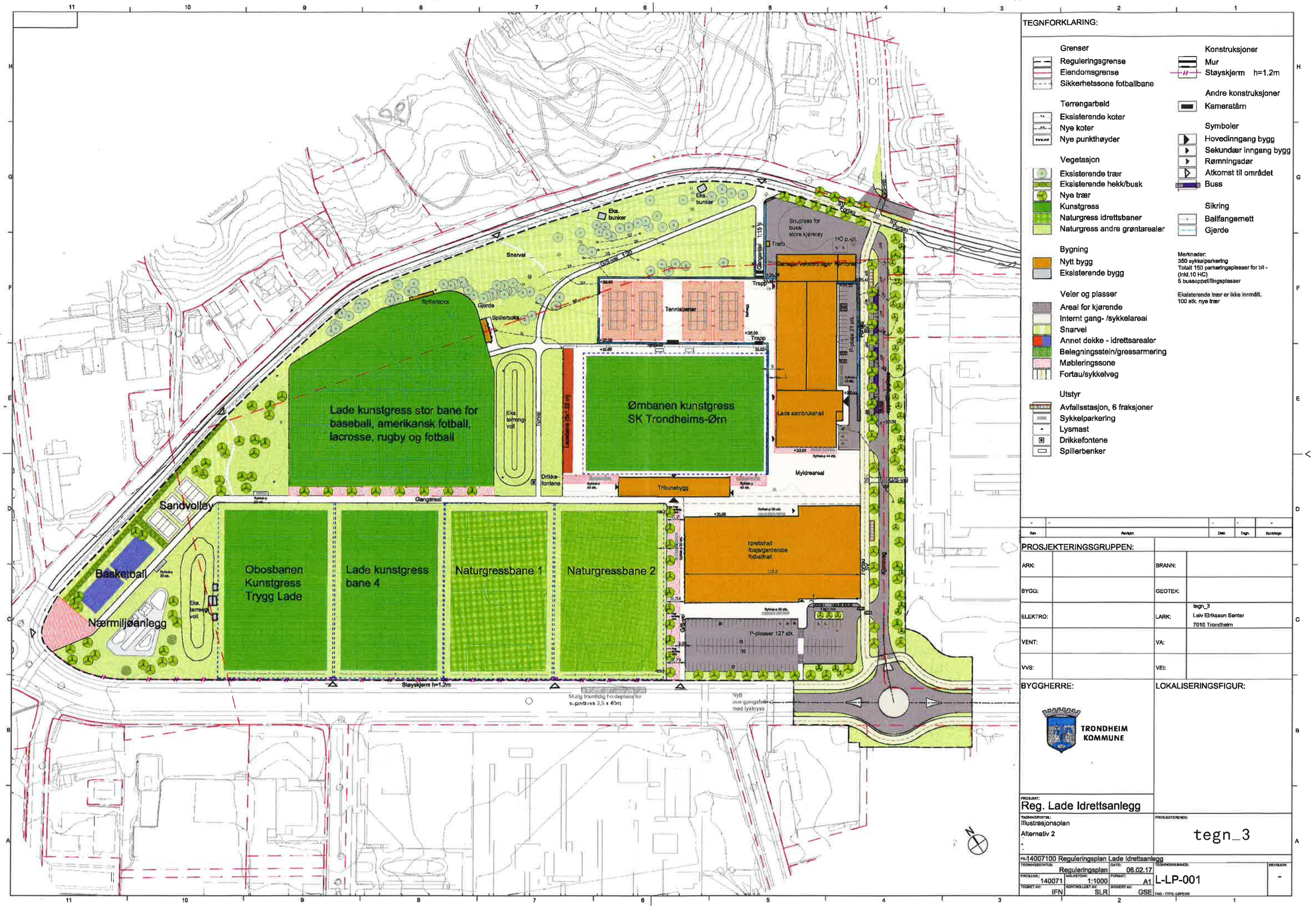
§ 11.10 Snarveger
Før det kan gis brukstillatelse for tribunebygg innenfor felt o_IA3 skal snarveg innenfor #1 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.
Før det kan gis brukstillatelse tiltak innenfor felt o_NA1 eller o_NA2 skal snarveg innenfor #2 være opparbeidet i henhold til teknisk godkjente planer.

§ 11.11 Park
Før nye idrettsbaner innenfor felt o_IA3 kan tas i bruk skal park (o_P1 og 2) være ferdig istandsatt i henhold til planer godkjent av Trondheim kommune.

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak).*

Vedlegg:
Illustrasjonsplanen til reguleringssaken (datert 6.2.2017)

Rita Ottervik



TEGNFORKLARING:

Grenser
- Reguleringsgrense
- Eiendomsgrense
- Sikkerhetssone fotballbane

Terrengarbeid
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Nye punkthøyder

Vegetasjon
- Eksisterende trær
- Eksisterende hekk/busk
- Nye trær
- Kunstgress
- Naturgress idrettsbaner
- Naturgress andre grøntarealer

Bygning
- Nytt bygg
- Eksisterende bygg

Veier og plasser
- Areal for kjørende
- Internt gang- /sykkelareal
- Snarvei
- Annet dekke - idrettsarealer
- Belegningsstein/gressarmering
- Møbleringssone
- Fortau/sykkelveg

Utstyr
- Avfallsstasjon, 6 fraksjoner
- Sykkelparkering
- Lysmast
- Drikkefontene
- Spillerbenker

Konstruksjoner
- Mur
- Støyskjerm h=1.2m

Andre konstruksjoner
- Kameratårn

Symboler
- Hovedinngang bygg
- Sekundær inngang bygg
- Rømningsdør
- Atkomst til området
- Buss

Sikring
- Ballfangernett
- Gjerde

Merknader:
350 sykkelparkering
Totalt 150 parkeringsplasser for bil - (inkl.10 HC)
5 bussoppstillingsplasser

Eksisterende trær er ikke innmålt.
100 stk. nye trær

Rev	Revisjon	Dato	Tegn.	Kontrollert
-	-	-	-	-

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:

ARK:		BRANN:	
BYGG:		GEOTEK:	
ELEKTRO:		LARK:	tegn_3 Leiv Eirksson Senter 7010 Trondheim
VENT:		VA:	
VVS:		VEI:	

BYGGHERRE:

TRONDHEIM KOMMUNE

LOKALISERINGSFIGUR:

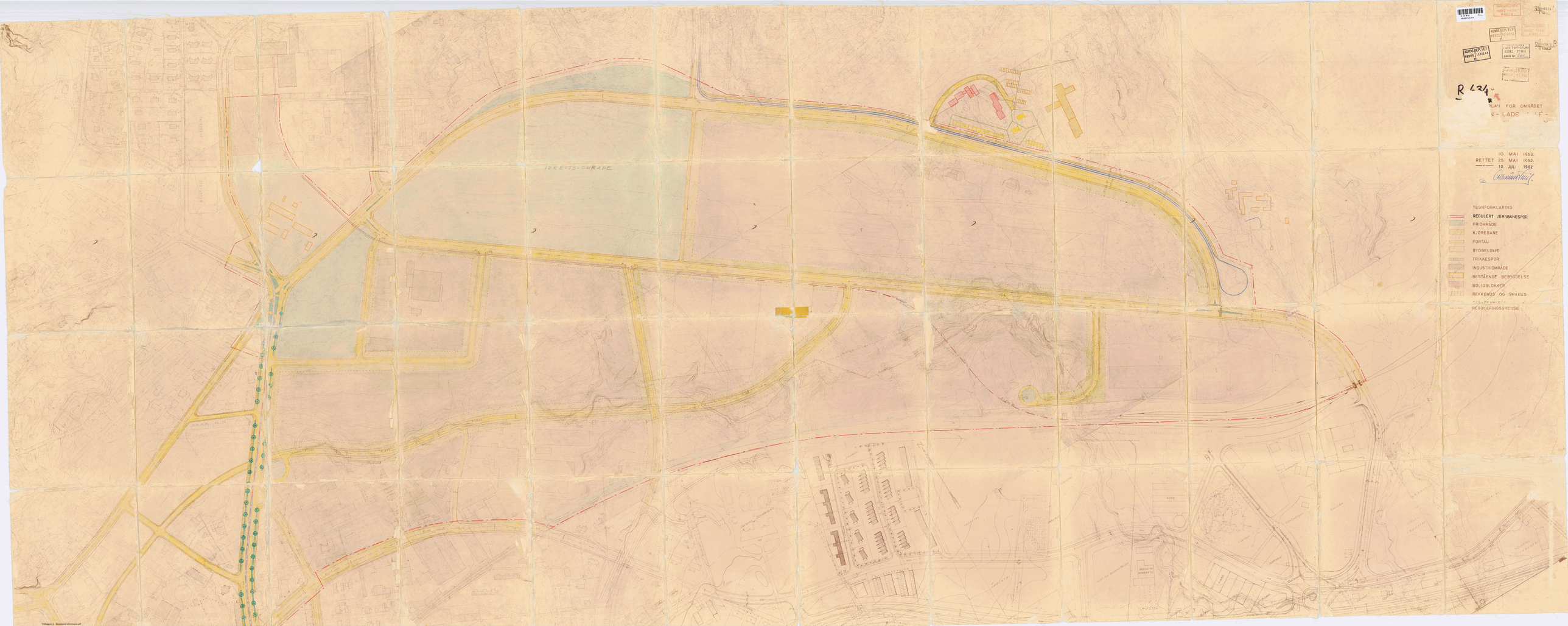
PROSJEKT: Reg. Lade Idrettsanlegg

TEGNINGSTITTEL: Illustrasjonsplan
Alternativ 2
-
-

PROSJEKTERENDE: tegn_3

FIL: 14007100 Reguleringsplan Lade Idrettsanlegg

TEGNINGSSTATUS	DATO	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
Reguleringsplan	06.02.17	L-LP-001	-
PROSJ.NR.: 140071	MÅLESTOKK: 1:1000	FORMAT: A1	
TEGNET AV: IFN	KONTROLLERT AV: SLR	SIGNERT AV: GSE	


IDRETTS-OMRÅDE
10. MAI 1962.
RETTET 25. MAI 1962
10. JULI 1962
TEGNFORKLARING
REGULERT JERNBANESPOR
FRIOMRÅDE
KJØREBANE
FORTAU
BYGGELINJE
TRIKKESPOR
INDUSTRIOMRÅDE
BESTÅENDE BEBYGGELSE
BOLIGBLOKKER
REKKEHUS OG SMÅHUS
REGULERINGSGRENSE

Planident: r20130055
Arkivsak: 20/31

Haakon VII's gate 4, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 26.5.2020
Dato for godkjenning av Kommunal- og moderniseringsdepartement: 9.3.2021
Dato for bystyrets vedtak: 3.9.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket arc arkitekter as, datert 14.5.2018, sist endret 2.6.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, forretning, kontor og tjenesteyting
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Torg
- Gatetun
- Gang- /sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner

- Bevaring kulturmiljø (570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for byggefeltet med tilgrensende uteoppholdsareal, grønnstruktur og samferdselsanlegg i målestokk 1:500.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§3.2 Trær

Det skal etableres trerekke mot tilgrensende samferdselsanlegg i o_SVG3 og o_SVG4. Trærne skal plasseres slik at de ikke er til hinder for frisikt i avkjørslene.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Fellesbestemmelser

§4.1.1 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast skal etableres maks. 50 m fra hovedinngang.

Det skal etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere i gatetun (f_SGT1).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus i felt BKB med atkomst fra f_ SGT1 og/eller f_ ST.

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.2 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planen skal tilkobles fjernvarmenettet.

§4.1.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 50m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA boligformål. Areal til boligformål under terreng skal ikke medregnes i BRA- grunnlaget for beregning av krav til uteoppholdsareal. Areal i felt f_ ST som ikke er i gul støysone eller benyttes til varelevering og renovasjon kan medregnes som uteoppholdsareal.

Minimum halvparten av uteoppholdsareal skal anlegges på terreng og/eller dekke over parkeringsanlegg og være felles for bebyggelse i planområdet. Det må være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal etableres vegetasjon.

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, være sammenhengende, ha gangforbindelser på tvers av formålsgrenser og forbindelser til overordnet vegnett.

Uteoppholdsareal skal ha belysning på sentrale plasser og langs gangveger og stier på kveldstid.

Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy i uteoppholdsareal. Oppstillingsplasser skal utformes som del av uteoppholdsareal og opparbeides med armert gress.

Det skal legges til rette for lekeplass for småbarn på terreng i nærhet til innganger til boligene, maks. 50m fra inngangssone.

Det skal minimum være en sandkasse eller lignende installasjon beregnet på småbarn på lekeplassene, og det skal være benker eller andre sitteplasser i umiddelbar nærhet til lekeplassen.

Lekeplasser skal ha variert innhold og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet.

§4.1.4 Parkering

For bolig skal det etableres min. 0,2 plasser og maks. 0,8 parkeringsplasser pr. 100m² BRA boligformål, men ikke mer enn 111 parkeringsplasser samlet.

For forretning, kontor og tjenesteyting tillates det etablert maks. 1 plass pr. 100m² BRA, men ikke mer enn 10 plasser samlet.

Bilparkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller i f_ SPH.

Det tillates inntil 10 besøks- og gjesteparkeringsplasser på terreng i gatetun (f_SGT1) for boliger, forretninger og tjenesteyting. Parkering for bil på terreng tillates ikke i øvrige byggeområder og uteoppholdsareal.

Parkering for ansatte skal etableres i felles parkeringskjeller (f_ SPH).

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal være forbeholdt og utformet for personer med nedsatt funksjonsevne. De skal etableres i umiddelbar nærhet til heis- og trapperom i kjeller der boligene er tilknyttet felles parkeringskjeller og/eller til hovedinngang for publikumsrettet virksomhet.

Det skal være mulighet for lading av elbil ved alle parkeringsplasser for bil i felles parkeringskjeller til boliger.

Det skal etableres minimum 4 parkeringsplasser for sykkel pr. 100m² BRA boligformål, hvis det etableres 0,2-0,5 parkeringsplasser for bil. Det skal etableres minimum 3 sykkelplasser, hvis det etableres 0,5-0,8 plasser for bil. Minimum halvparten av parkeringsplasser for sykkel skal være under tak. Det skal etableres plass for vask og reparasjon av sykler i tilknytning til parkeringsareal for sykkel innendørs.

Heis fra parkeringskjeller skal utformes med tilstrekkelig plass til sykkel.

§4.1.5 Universell utforming

Publikumsbygg, opparbeidet uteområde og offentlige og felles samferdselsanlegg skal være universelt utformet. Det tillates avvik for BBB3 dersom universell utforming ikke er forenelig med bygningsvernet. Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.

Ved beplantning i uteområder skal det benyttes allergivennlige planter.

§4.1.6 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 180 nye boliger i planområdet.

§4.1.7 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og skal ikke overskride maks. kotehøyde som angitt i plankartet. Der byggegrense ikke fremkommer av plankartet er byggegrense i formålsgrense.

Balkonger tillates utkraget inntil 1,8m utenfor byggegrense fra andre etasje og oppover. Tekniske rom, heis- og trapperom tillates opptil 2,5m over angitt maks kotehøyde på maksimum 10 % av takflaten. De skal være inntrukket minimum 2,5m fra gesims.

Parkeringsanlegg for sykkel tillates etablert utenfor byggegrense i BBB3, og/eller i f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 i tilknytning til o_SGS1, f_ ST eller f_SGT1. Parkeringsanlegg for sykkel kan oppføres med maksimum høyde 3,5m.

§4.1.8 Overvannshåndtering

Overvann fra bebyggelsen skal håndteres innenfor planområdet. I f_G1 kan det etableres åpen fordrøyning av overvann. Overvannsanlegg skal opparbeides parkmessig. I BKB og f_ST, i forlengelse av f_G1, kan det etableres fordrøyning under terreng.

§4.1.9 Nettstasjon

Ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg i BBB1, BBB2 eller BKB. Nettstasjonen skal være tilgjengelig fra enten Haakon VII' s gate, f_SGT1, f_ ST eller f_SKV2.

§4.1.10 Støy

Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Det tillates etablert stille side ved spesiell bygningsutforming og lokale skjermingstiltak.

Det tillates også boliger i rød støysone inntil Lden ≤ 70 dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side med støynivå under 55 dBA og tilgang til egnet uteplass med støynivå under 55dBA. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.

§4.1.11 Luftkvalitet

Det tillates ikke boenheter med fasade mot Haakon VII' s gate i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Det tillates ikke uteoppholdsareal i gul eller rød sone for luftkvalitet.

Med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon på at det er tilfredsstillende luftkvalitet.

§4.1.12 Bokvalitet

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord eller øst.

§4.1.13 Leilighetsfordeling

Maks. 15 % av boligene i samlet ny bebyggelse kan være ettroms. Min. 40 % av boligene i samlet ny bebyggelse skal være treroms eller større. Boliger i BBB3 kan unnlates fra bestemmelsen om leilighetsstørrelse, dersom det går på bekostning av bevaring kulturmiljø.

§4.1.14 Riving

All eksisterende bebyggelse i planområdet, med unntak av bebyggelse i BBB3 (Autronicabygget), forutsettes revet.

§4.2 Boligbebyggelse

§4.2.1 Adkomst

Del av eiendommen nord for planområdet skal ha adkomst fra o_SKV1 ved o_SVG2 som angitt med pil i plankartet. Boliger i BBB1, BBB2, BBB3 og BKS skal ha atkomst til hovedinngang for nytte- og utrykningskjøretøy via f_SKV2/ f_SGT1/f_ ST, som vist med pil på plankartet.

§4.2.2 Nedkjøring til felles parkeringskjeller

Nedkjøring til felles parkeringskjeller (f_ SPH) skal etableres integrert i bygg i BBB1 og/eller BKB fra f_SKV2. Foran bom til parkeringsgarasje skal det være areal til en ventende bil, uten å komme i konflikt med gående.

Minst en nedkjøring skal ha eget felt for gående og syklende med minimum 1,5 m bredde, som skal være separert fra kjørefelt for bil med rekkverk eller kantstein.

§4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

§4.3.1 Formål

- Bolig
- Tjenesteyting
- Forretning
- Kontor

§4.3.2 Luftforurensning og støy

Det tillates ikke boliger i første etasje i område BKB. Det kan tillates små serviceareal for bolig i første etasje dersom de er vendt mot f_BUT3 eller f_BUT4.

Det tillates ikke boligarealer for støyømfintlig bruk i andre og tredje etasje i den delen av bebyggelsen som vender mot Haakon VII's gate og som ligger i gul og rød sone for luftforurensing. Disse arealene kan benyttes til boder, møtelokaler etc.

Utearealer på tak mot Haakon VII's gate må ha tett rekkverk mot Haakon VII's gate. Balkonger, terrasser, soveromsvinduer og luftinntak skal vende bort fra Haakon VII's gate. Luftinntak plasseres slik at støy fra ventilasjonsanlegget ikke er til sjenanse for boliger.

§4.3.3 Formål første etasje

Det tillates inntil 150 m² BRA forretning i første etasje. Det tillates inntil 1.000 m² BRA samlet til tjenesteyting, forretning eller kontor i første. etasje. Øvrig areal i første etasje kan benyttes til boligrelaterte funksjoner som ikke inkluderer boenheter.

§4.3.4 Tilgjengelighet

Første etasje ut mot Haakon VII's gate skal ha åpen og aktiv fasade som bidrar til byliv. I første etasje skal det etableres tre innganger. Fasadene i første etasje mot Haakon VII's gate skal ha minimum 1/3 vindusflater. Innganger skal være i plan med gatenivå. Det skal også etableres en ulåst trinnfri passasje mellom Haakon VII's gate og gatetun (f_SGT1) og en mellom Haakon VII's gate og torg (f_ ST). Passasjene skal være min. 4 m bred og ha tilstrekkelig høyde for allmenn ferdsel.

Varelevering til virksomheter skal foregå fra f_SGT1 og/eller f_ST.

§4.4 Uteoppholdsareal

§4.4.1 f_BUT1

f_BUT1 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Det skal etableres gangsti mellom o_SGS1 og f_SGT1 gjennom f_BUT1.

§4.4.2 f_BUT2

f_BUT2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Det kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplantes med trær og/eller større busker.

Det skal etableres kjørbar gangveg mellom o_SGS1 og f_ST over området. Det tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter der dette ikke er i konflikt med tiltenkt bruk av området.

Feltet skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

§4.4.3 f_BUT3 og f_BUT4

Feltene skal være felles for alle boligene i planområdet. Feltene kan ha en bymessig karakter med hardt dekke og beplanting med trær og/eller store busker.

Det kan tillates uteservering fra tilgrensende virksomheter.

Feltene skal møbleres rikelig med benker og/eller lignende installasjoner med sittemuligheter.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

Områdene o_SKV1, o_SVG2 og 3, o_SGS3 og o_SGS1 skal være offentlige. f_SKV2 med tilhørende sideareal og f_SGT1 skal være felles for bebyggelse i planområdet.

§5.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1

o_SGS1 skal etableres som en videreføring av eksisterende offentlig gang- og sykkelveg i Julianus Holms veg og opparbeides med tilsvarende dekke og utforming. Vegen skal ha belysning.

§5.3 Gatetun, f_SGT1

f_SGT1 skal etableres som bygate med særskilt hensyn til myke trafikanter, og er felles for all bebyggelse i planen.

Det skal avsettes min. 2,5 m sone for gangareal på hver side av kjøreareal. Arealet mellom kjøreareal og gangareal skal markeres med tosidige trerekker.

Gatetunet skal ha belysning.

Det skal etableres en vendehammer for større kjøretøy tilknyttet f_SGT1.

§5.4 Torg, f_ ST

f_ ST skal etableres som torg med et tydelig skille i dekke i overgangen fra f_SGT1 i øst og kjøreveg i vest.

f_ ST skal møbleres med sittemuligheter og beplantes med trær og/eller større busker.

Torget er felles for all bebyggelse i planen.

Uteservering fra tilliggende virksomheter kan tillates, der dette ikke er i strid med bruken av området.

Torget skal være fysisk stengt for gjennomkjøring med unntak av varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy.

Torget skal ha belysning.

§5.5 Parkeringshus/-anlegg, f_ SPH

Parkeringsgarasjen er felles for alle boligene og næringsareal i planområdet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 Felles grønnstruktur (f_G1)

Feltet skal beplantes med trær og annen vegetasjon og tillates opparbeidet som del av uteoppholdsareal for tilgrensende boliger.

Det tillates åpen/underjordisk fordrøyning av overvann i området.

§7 HENSYNSSONER

§7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelse merket bevaring på plankartet tillates ikke revet. Ved ombygging skal byggets arkitektoniske uttrykk bevares. Materialer i det eksisterende bygget som inneholder miljøgifter tillates utskiftet med bygningsdeler av samme karakter. Balkonger på utsiden av bygget tillates utvidet, til maksimalt 170 cm dybde, dersom øvrige arkitektoniske kvaliteter blir ivaretatt. Den tette karakteren til balkongene og åpne/transparente felt skal ivaretas. Det tillates inntrukket oppbygg på tak for trapp og heis til takhage. Eksisterende uttrykk med store vindusfelt skal beholdes. Vinduer tillates ikke foliert eller på annet vis permanent tildekket.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

Det tillates ikke selvstendige boenheter i første etasje i felt BBB3. Første etasje i BBB3 skal brukes til utadrettet virksomhet felles for boligene i feltet.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Anleggsperioden

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

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-1442/2016, eller nyere tilsvarende retningslinjer, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk detaljprosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§8.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§8.4 Vann- og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§8.5 Dokumentasjon av bygg

Før tillatelse for rivnings- og/eller byggearbeider på eksisterende bygg i planområdet kan gis, skal dagens utforming, dimensjonering og detaljer av bygget dokumenteres med fotografi og tegning.

§9 REKKEFØLGEKRAV

§9.1 Uteoppholdsareal

Før brukstillatelse for nye boliger kan gis skal tilhørende uterom være opparbeidet. Kravet skal oppfylles på tilgrensende egen grunn og/eller innenfor tilgrensende del av felles/offentlig uteoppholdsareal/ grønnstruktur.

§9.2 Veg

o_SKV1 med avkjørsel og nedkjørsel til parkeringskjeller i f_SKV2 og o_SVG2 og 3, o_SGS3 og o_SGS1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i området kan gis.

§9.3 Avkjørsel

Avkjørsel mellom o_SVG1 og o_SGS2 skal være etablert før brukstillatelse for ny bebyggelse i BBB1 kan gis.

§9.4 Gatetun/torg

f_SGT1 og f_ ST skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKB kan gis.

§9.5 Gangveg

o_SGS1 skal være opparbeidet før ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1-BBB3 og BKS kan gis.

§9.6 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.7 Nettstasjon

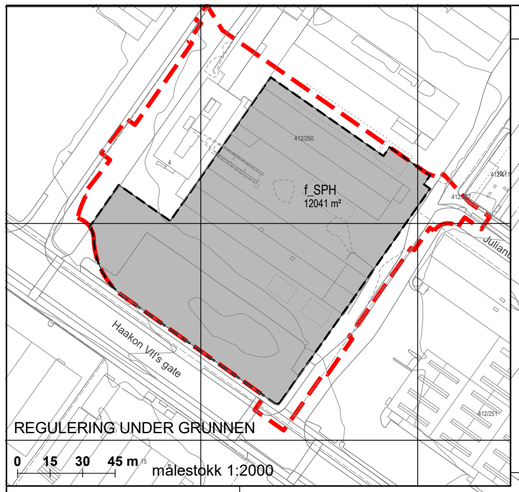
Plassering av ny nettstasjon skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§9.8 Sosial infrastruktur

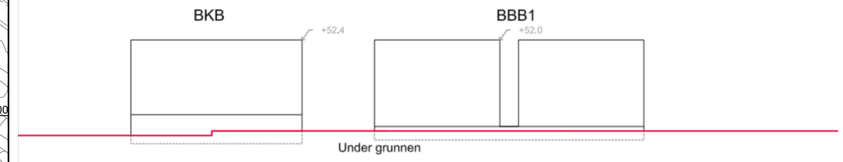
Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

Dato og signatur

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf



VERTIKALSNITT PÅ OG UNDER GRUNNEN



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) bolig/forretning/kontor/tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Grønnstruktur (3002)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (570)

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynsoner
- Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Eksisterende bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Illustrasjonslinje:

- Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: juni 2020
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Haakon VII's gate 4

Regulering på- og under grunnen

Målestokk
1:1000 (A2)
(1:2000,kjeller,A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon for teknisk godkjennelse	22.05.2018	HÅH	Revisjon etter offentlig ettersyn	14.05.2020	HÅH
Revisjon for innsendelse	29.08.2018	HÅH	Til sluttbehandling	02.06.2020	BM/Tk
Revisjon ifb. Behandling	18.09.2018	HÅH			
Revisjon etter offentlig ettersyn	23.05.2019	HÅH			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	26.09.2017	HÅH

Forslagsstiller:

arc arkitekter as

Dato: 14.05.2018

Reguleringsplannr:
r20130055

Kommunens saksnr:
12/31968, 20/31

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kommunal- og moderniseringsministeren

Statsforvalteren i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref	Vår ref	Dato
	20/4523-15	9. mars 2021

Trondheim kommune - innsigelse til reguleringsplan for Haakon VII's gate 4

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner detaljregulering for Haakon VII's gate 4 i Trondheim. Departementet legger avgjørende vekt på at planen åpner for bygging av 300 nye boliger i et sentrumsnært område med god kollektivdekning. Innsigelsene fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Trøndelag tas ikke til følge.

Bakgrunn for saken

Detaljregulering for Haakon VII's gate 4 er oversendt fra Fylkesmannen i Trøndelag (nå Statsforvalteren i Trøndelag) i brev av 24. oktober 2020. Saken er oversendt for behandling etter plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd, på grunn av uløste innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Trøndelag.

Reguleringsplanen for Haakon VII's gate 4 er del av et større transformasjonsområde på Lade-Leangen. Planområdet avgrenses av Haakon VII's gate, Lade idrettsanlegg, regulert forlengelse av Julianus Holms veg ut i Haakon VII's gate, og Haakon VII's gate 6. Opprinnelig planforslag omfattet mellom 500 og 600 boliger. Etter høring har forslaget blitt vesentlig redusert, ved at nordre halvdel av eiendommen har blitt tatt ut. Reguleringsplanen omfatter et første byggetrinn med inntil 302 boliger. I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er planområdet vist som område for næringsvirksomhet. Eksisterende bebyggelse i planområdet er på ca. 10.000 m² BRA, og omfatter kontorer, industri og lagerlokaler.

Området mellom Lade allé og Haakon VII's gate er i løpet av de siste årene transformert fra et rent næringsområde til et kombinert nærings- og boligområde. Området ligger nært sentrum og langs bussmetroen. Formannskapet i Trondheim vedtok i møte 18. juni 2019 at igangsatt arbeid med kommunedelplan for Lade og Leangen fra 2013 skulle stilles i bero, og at videre overordnet planlegging skulle tas i forbindelse med kommende rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble presisert at igangsatte reguleringsplaner skulle fullføres

Postadresse: Postboks 8112 Dep 0032 Oslo
Kontoradresse: Akersg. 59 Telefon* 22 24 90 90
Org no.: 972 417 858

på ordinær måte. I høringsforslag til ny kommunedelplan for Lade og Leangen fra 2013 er planforslaget vist som kombinert bebyggelse for bolig og kontor.

Statens vegvesen og **Fylkesmannen i Trøndelag** v/klima- og miljøavdelingen har omforent innsigelse til planen inntil det er gjennomført kapasitetsberegninger og følsomhetsanalyse for krysset mellom Haakon VII's gate 4 og 6. Ved beregninger og analyse må det legges til grunn en årsdøgntrafikk som omfatter planlagt bebyggelse i området, herunder trafikken fra nye utbyggingsfelt i Trondheim øst.

Fylkesmannen i Trøndelag fremmet innsigelse i brev av 24. oktober 2020. Fylkesmannen viser til sin høringsuttalelse til kommunedelplan Lade-Leangen i 2013: Fylkesmannen pekte allerede her på at trafikken på Lade-Leangen ville øke, og at vegnettet muligens ikke vil ha ledig kapasitet når området utvikles til et handels- og boområde. Fylkesmannen viser videre til at Trondheim kommune jobber med å utarbeide en mobilitetsanalyse som også omfatter Lade-Leangen. Denne er ikke sluttført, og fylkesmannen mener det ikke foreligger et godt nok grunnlag til å kunne vurdere fremtidig trafikkbilde, for blant annet Haakon VII's gate.

Statens vegvesen har også vist til uttalelse gitt i forbindelse med kommunedelplan for Lade-Leangen i 2013. Det er også vist til at det er viktig å ta med i vurderingen at Haakon VII's gate er omkjøringsveg til Rv. 706 og Strindheimstunnelen, når denne stenges. Statens vegvesen mener at planforslaget ikke tydelig nok viser tiltak som vil løse overbelastningen i trafikksystemet, og at den økte trafikken vil være til hinder for effektiv kollektivtransport.

Statens vegvesen og Fylkesmannen i Trøndelag legger vekt på at metrobussen må sikres tilfredsstillende fremkommelighet i Haakon VII's gate. Begge er bekymret for at trafikken fra planområdet vil føre til redusert trafikkavvikling i krysset mellom Haakon VII's gate 4 og 6, og at dette kan redusere fremkommeligheten for metrobussen.

Trondheim kommune uttaler i brev av 13. februar 2020 at reguleringsplanens omfang er redusert til ca. 302 boliger i et første byggetrinn. Kommunen viser videre til nye trafikk-analyser, og mener at trafikk til Haakon VII's gate ikke vil øke nevneverdig i forhold til dagens situasjon. Trondheim kommune har derfor bedt om at Statens vegvesen og fylkesmannen frafaller sine innsigelser.

I brev fra Statens vegvesen av 21. februar 2020, og i brev fra fylkesmannen av 24. mars 2020, fremkommer at disse fortsatt ikke finner grunnlag for å frafalle innsigelsen. Det vises til at det fremdeles mangler en helhetlig analyse av trafikksituasjonen i området, og en oversikt over hvilke konkrete tiltak som skal sikre kollektivtrafikkens fremkommelighet gjennom Haakon VII's gate.

Mekling ble gjennomført 26. august 2020. Det ble ikke oppnådd enighet.

Trondheim kommune v/bystyret vedtok reguleringsplanen 3. september 2020, uten å imøtekomme innsigelsene.

Fylkesmannen i Trøndelag har oversendt saken til Kommunal- og moderniserings-departementet ved brev av 24. oktober 2020. Fylkesmannen viser til at utbygging på Lade er i tråd med målene nedfelt i kommunens forslag til byutviklingsstrategi, og er et riktig grep for å nå nullvekstvekstmålet. Området har god kollektivdekning og har lett tilgang for både gående og syklende, med nærhet til servicefunksjoner. Fylkesmannen viser også til at

kommunen har foreslått å redusere omfanget på utbyggingen til 300 boliger. Fylkesmannen mener at dette vil redusere trafikkbelastningen noe, men det vil fortsatt være trafikale utfordringer for Haakon VII's gate knyttet til andre utbyggingsfelt i Trondheim øst. Fylkesmannen legger vekt på at det mangler en helhetlig analyse av trafikksituasjonen i området, og en oversikt over hvilke konkrete tiltak som skal sikre kollektivtrafikkens fremkommelighet gjennom Haakon VII's gate. På bakgrunn av dette, og etter en samlet vurdering, tilrår fylkesmannen at innsigelsene fra Statens vegvesen og fylkesmannen v/klima- og miljøavdelingen tas til følge.

Digitalt møte ble holdt 19. januar 2021, med representanter fra Trondheim kommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Statens vegvesen, Trøndelag fylkeskommune, Samferdselsdepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Klima- og miljødepartementet og Miljødirektoratet. Utbygger deltok også på møtet.

Klima- og miljødepartementet tilrår i sin uttalelse av 15. februar 2021 at innsigelsene ikke tas til følge. Klima- og miljødepartementet har forståelse for statsforvalterens bekymring knyttet til kapasitetsutfordringer i området generelt, og virkningene for kollektivtrafikkens fremkommelighet spesielt. Samtidig mener departementet at utbygging av boliger på Lade er i tråd med målene i kommunens forslag til byutviklingsstrategi, og et riktig grep for å nå nullvekstmålet: Området har god kollektivdekning, og sentrale servicefunksjoner er innen sykkel- og gangavstand. Videre peker Klima- og miljødepartementet på at det er gjennomført utredninger for de største byområdene som viser at mer konsentrert bebyggelse, slik det er lagt opp til i Haakon VII's gate 4, vil kunne redusere bilbruken betydelig. Departementet viser til at det legges opp til restriktive parkeringsnormer, og at det stilles minimumskrav til sykkelparkering. Dette er tiltak som departementet mener kan bidra til å redusere bilandelen.

Samferdselsdepartementet tilrår i sin uttalelse av 3. mars 2021 at innsigelsene ikke tas til følge. Samferdselsdepartementet er enig i at det er viktig med helhetlige analyser for å vurdere de trafikale virkningene av utbygginger i hele området, og at dette bør legges til grunn for videre planlegging. Videre er det viktig å sikre fremkommelighet for kollektiv-trafikken i denne sentrale kollektivtraséen, bl.a. som et viktig bidrag til nullvekstmålet i byvekstavtalen for Trondheimsområdet. Departementet peker likevel på at Trondheim kommune har halvert antall boliger som skal bygges, slik omfanget av boligutbygging ikke vil føre til økt trafikk isolert sett. Ut fra en helthetlig vurdering mener Samferdselsdepartementet derfor at den konkrete utbyggingen bør kunne gjennomføres. Det er også lagt vekt på at utbyggingen skjer i et område der det er bred enighet om at det skal bygges.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering
Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal ta stilling til om detaljreguleringen for Haakon VII's gate 4 kan godkjennes, eller om innsigelsene fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Trøndelag skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Departementet har vurdert saken med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I henhold til retningslinjene er det et mål at regional og kommunal planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Utbyggings-

mønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det er enighet mellom partene om at konsentrert boligbygging på Lade-Leangen vil være et riktig grep for å nå nullvekstmålet for personbiltransport. Etter departementets vurdering bør det legges særlig vekt på hensynet til raskt å kunne realisere sentrumsnære byggeprosjekter som ligger godt til i forhold til metrobusslinjene, og som ligger innenfor området for bymessig fortetting og transformasjon.

Departementet har også lagt vekt på at detaljreguleringen for Haakon VII's gate 4, slik planen nå foreligger, ikke vil føre til trafikkvekst i særlig omfang. Reguleringsplanen omfatter kun første byggetrinn, og det er lagt opp til en restriktiv parkeringspolitikk. En mobilitetsanalyse for området er under arbeid, og mobilitetsplanen for Lade skal foreligge før det fremmes forslag til detaljregulering for andre byggetrinn. Kommunen legger til grunn at mobilitets-planen vil kunne gi føringer for atkomstløsninger for eiendommene langs Haakon VII's gate, når planen er vedtatt. På denne bakgrunn godkjenner Kommunal- og moderniserings-departementet detaljreguleringen for Haakon VII's gate 4.

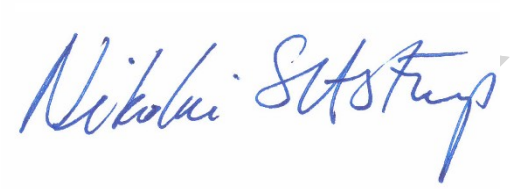
Økt boligbygging på Lade-Leangen vil samlet sett vil kunne gi økt belastning på veisystemet i området. Departementet oppfordrer derfor statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter til å samarbeide om konkrete løsninger som ivaretar metrobussens fremkommelighet, og som vil være i tråd med mobilitetsanalysen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd, godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Trondheim bystyre sitt vedtak av 3. september 2020 av kommunedelplan detaljreguleringsplan for Haakon VII's gate 4.

For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Med hilsen



Nikolai Astrup

Kopi

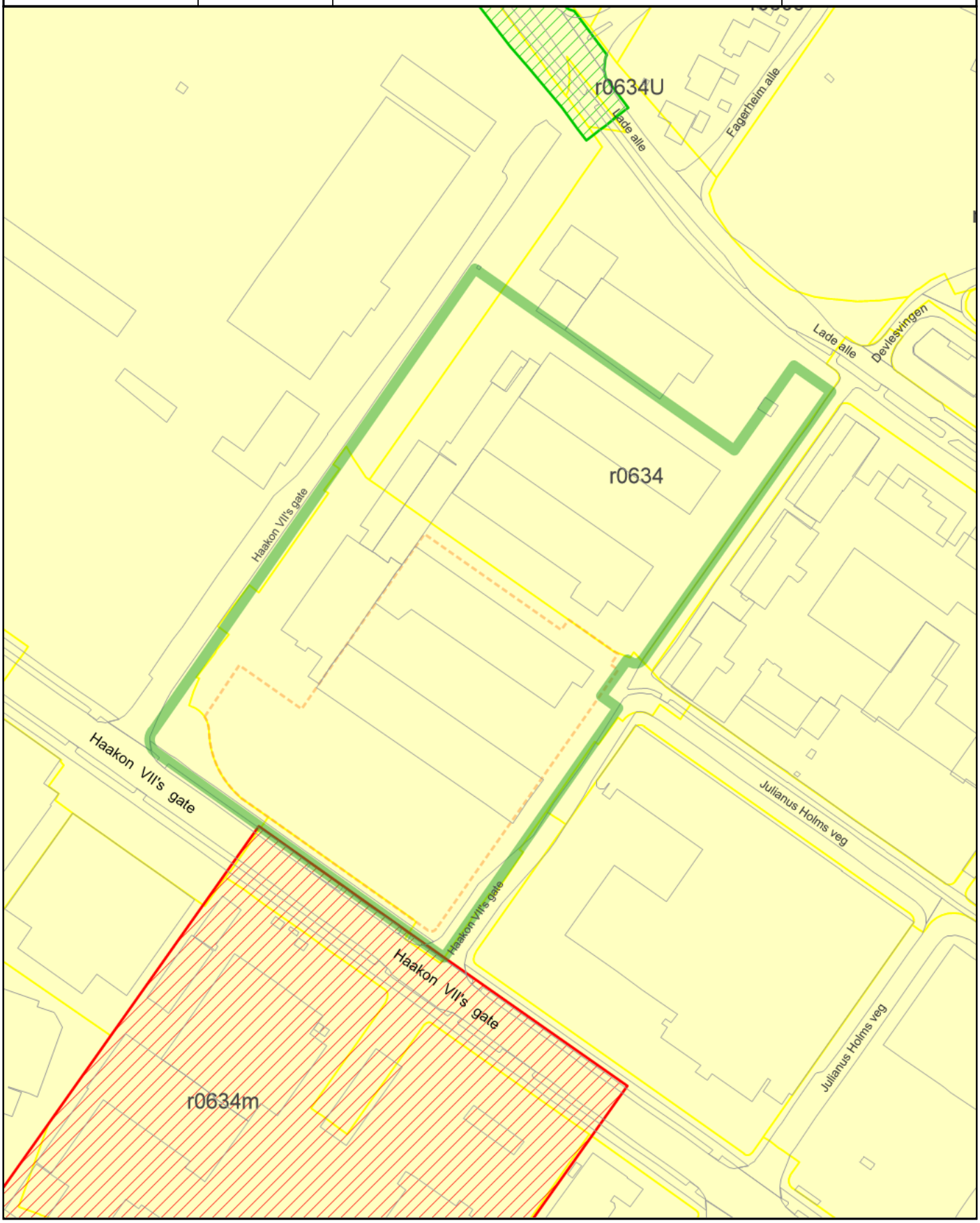
Klima- og miljødepartementet
Samferdselsdepartementet
Trondheim kommune

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Tegnforklaring

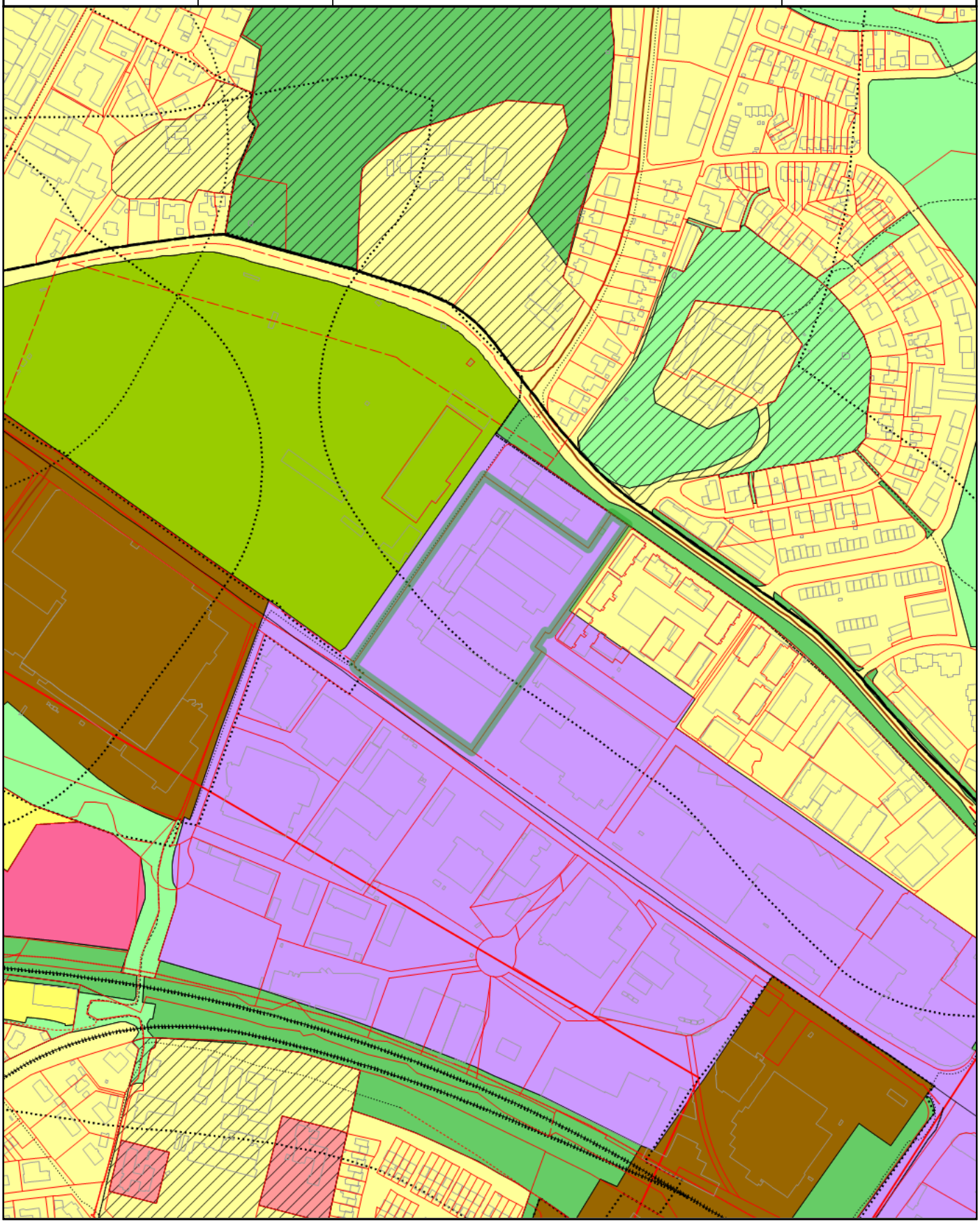
- Udefinert bygning
- Bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Sykkelveg - Bro - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Gang- og sykkelveg
- Veg

TRONDHEIM KOMMUNE

Vedtatt av Bystyret 21.03.13

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2012-2024





Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Forord

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens forvaltningsbaser, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen

Kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr

Byplansjef

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Innhold

Forord 3

Generelle bestemmelser 6

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 6

1. Forholdet til kommunedelplaner 6
2. Forholdet til reguleringsplaner 6
3. Krav om reguleringsplan 6
4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur 6
5. Innholdet i utbyggingsavtaler 7

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse 7

6. Barn og unge 7
7. Kriminalitetsforebygging 8
8. Folkehelse 8

Byform og kulturmiljø 8

9. Byforming og arkitektur 8
10. Kulturminner og kulturmiljø 9

Landskap og grønnstruktur 10

11. Blå og grønne verdier 10
12. 100-metersbeltet i strandsonen 10

Transport og parkering 11

13. Transport 11
14. Parkering 11

Handel 14

15. Lokalisering og handelsareal 14

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 14

16. Vann i by 14
17. Flomveier 15
18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang 15
19. Forurenset grunn 15
20. Elektromagnetiske felt 15
21. Støy 16
22. Luftkvalitet 16
23. Krav til bygge- og anleggsfasen 17
24. Energibruk i bygg 17
25. Husholdningsavfall og næringsavfall 17

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

26. Deponi 18

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål 19

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter 19
28. Bokvalitet 19
29. Variert boligsammensetning 20
30. Uterom for bolig 20
31. Offentlig tjenesteyting 21
32. Kombinert bebyggelse og anlegg 22
33. Grønnstruktur 22
34. Næringsbebyggelse 22
35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR) 23

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 24

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap 24
37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor 24
38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann 25

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder 26

39. Bestemmelsesområde lokalsenter 26
40. Bestemmelsesområde marka 26
41. Bestemmelsesområde havnivåstigning 27
42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren 27

Flertallsmerknader 27

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Generelle bestemmelser

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet til kommunedelplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

- Kommunedelplan for havneområdene, vedtatt 28.06.01, med unntak av område B1.
- Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.05, med unntak av endring i området langs Lade Allé.

Kommunedelplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanene. Kommuneplanens bestemmelser om parkering og uterom gjelder foran kommunedelplanene.

§ 1.2 For bestemmelsesområde Tunga gjelder bestemmelser i bystyrets vedtak i sak 132/12, vedtatt 30.08.2012, om endring av kommuneplanens arealdel.

2. Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR) og i områder regulert til naturvern gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

3. Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og forholdet til transportnett og øvrige bestemmelser ivaretas.

Trondheim kommunes veiledningsmateriale skal benyttes ved utarbeidelse av planforslag.

§ 3.2 Områder vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNFR) er unntatt fra plankrav.

4. Rekkefølgekrav for etablering av samfunnsservice og teknisk infrastruktur

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

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

§ 4.2 Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert tiltak for trafikksikker skoleveg.

§ 4.3 Før feltene N7 og N8 på Tiller kan tas i bruk skal det gjennomføres en trafikkanalyse som viser atkomstløsning, trafikale virkninger og behov for avbøtende tiltak for området i sin helhet. Trafikkanalysen og avbøtende tiltak skal godkjennes av veieier.

§ 4.4 Detaljregulering og utbygging av N8 på Tiller skal avvente lokalisering av logistikknutepunkt (godsterminal). Dersom logistikknutepunkt skal etableres ved Torgård, skal planlegging og utbygging av N8 skje i sammenheng med planlegging og utbygging av logistikknutepunktet.

§ 4.5 Ved regulering innenfor hensynssone ras og skredfare H310 på Tiller skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket i henhold til gjeldende regler for bygging i områder med ras- og skredfare.

5. Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 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 plan- og bygningsloven § 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/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 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.

Barn og unge, kriminalitetsforebygging og folkehelse

6. Barn og unge

§ 6.1 Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

7. Kriminalitetsforebygging

§ 7.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

8. Folkehelse

§ 8.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.

Virkemidler for å fremme folkehelsen kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

Byform og kulturmiljø

9. Byforming og arkitektur

Veileder for byform utdyper bestemmelsene og retningslinjene om byforming og arkitektur.

§ 9.1 Stedskarakter og gode helhetsløsninger skal vektlegges i fortettingsprosjekter. Der høy tetthet gir brudd med eksisterende karakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter.

Særlig gater og uteoppholdsplasser skal ha god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at hele bebyggelsesstrukturen i området omformes med tilsvarende tetthet.

§ 9.2 Reguleringsplaner skal definere rammer for helhetlig utforming av byrom, grønne forbindelser og trafikkløsninger innenfor området som helhet. I fortettingsprosjekter skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen.

§ 9.3 Bebyggelsen skal underordnes viktige landskapstrekk og landemerker.

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

Høyhus tillates kun i eksisterende høyhusområder eller der det skal markere en viktig fellesskapsfunksjon. Det skal ikke plasseres høyhus i Midtbyens landskapsrom.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

§ 9.4 Byrom skal ha god form, være universelt utformet, ha god sammenheng med eksisterende og planlagt bystruktur, kollektivholdeplasser, historiske strukturer og grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer.

Bystrukturen skal utformes slik at den gir kortest mulig avstander for gående og syklende. Byrom skal invitere til opphold for alle brukergrupper.

§ 9.5 Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.

Dette er spesielt viktig i områder med sentrumsfunksjoner og i gater som er hovedårer og binder sammen mange andre gater. Byrommene skal formes med vekt på trygghet og attraktivitet. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 9.6 Arkitektonisk utforming skal forholde seg til bygningens funksjon og betydning for allmennheten og være i samspill med omgivelsenes karakter og form. Signalbygg tillates kun for felleskapsbygg.

Bebyggelsen skal ha en helhetlig form- og volumoppbygging som bidrar til å understreke og forsterke gate- eller plassrommet.

§ 9.7 For tiltak inntil eksisterende bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, skal hensynet til slike verdier vektlegges.

Det skal legges vekt på å legge til rette for bruk av historisk verdifulle bygninger.

§ 9.8 Bygninger og utomhusanlegg som vil være tilgjengelig for publikum, skal være universelt utformet.

10. Kulturminner og kulturmiljø

§ 10.1 Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

§ 10.2 Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på *"Aktsomhetskart kulturminner"*. skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Kartvisning av kjente fredede fornminner, bygninger og områder med mer finnes på kulturminnesok.no og kommunens "Aktsomhetskart kulturminner".

Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren.

§ 10.3 Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. *)

*) Flertallsmerknad, se side 27

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Landskap og grønnstruktur

11. Blå og grønne verdier

§ 11.1 Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet.

Arter som er svartelistet og definert som problemart i Trondheim skal unngås i grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

§ 11.2 Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kapittel.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og i kommunens forvaltningsbase for naturdata.

§ 11.3 I områder registrert med verdi A, B, C og D for naturtyper og vilt i kommunens forvaltnings-base for naturdata**,** samt større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert med verdi A og B for naturtyper og vilt.

§ 11.4 Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

For vassdrag med årssikker vannføring, avmerket på temakart "vannforekomster", gjelder generelle kantsoner fra normal strandlinje på begge sider: et 10-metersbelte innenfor tettbebygde områder og et 50-metersbelte innenfor LNFR-områder. For noen utvalgte vassdrag er kantsoner arrondert for å ivareta viktige økologiske funksjoner.

Krav til minstebredden for vegetasjonsbeltet er beskrevet i Kantsoneveileder og levende skog-standarden.

12. 100-metersbeltet i strandsonen

§ 12.1 I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, vist i temakart "vannforekomster" er det forbudt med byggetiltak. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Regionale mål i "Strandsoneplan for Trondheimsregionen" (inntatt i fylkesdelplan "Ny giv") skal legges til grunn.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Transport og parkering

13. Transport

§ 13.1 Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

§ 13.2 Kollektivtransportens framkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Der det er nødvendig skal det settes av areal til reserverte kjørefelt for kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet må alltid vurderes før det etableres nye kjørefelt for kollektivtrafikk.

§ 13.3 Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedvegnettet. Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 13.4 Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Hovedstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 13.5 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

§ 13.6 Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

§ 13.7 Atkomstveger skal som hovedregel reguleres som felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

§ 13.8 I planforslag og søknader om tiltak som berører arealer inntil 50 meter på hver side av dagens jernbanespor mellom Trondheim S og Malvik grense skal det tas hensyn til framtidig utbygging av dobbelspor.

§ 13.9 Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant.

14. Parkering

§ 14.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn for utformingen.

Plasseringen og fordelingen mellom plasser for biler og sykler skal vises på en egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boenhet		Min 0,5	Min 0,8	Min 1,2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,25	Maks 0,5	Min - Maks 0,5 - 1	Min - Maks 1 - 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Maks 1,25	Min - Maks 1 - 1,5	Min - Maks 1,5 - 4

Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Boligparkering bør samles og plasseres ved inngang til felt. Atkomst til boliger skal være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Midtbyen	Indre sone	Midtre sone	Ytre sone
Bolig	70 m2 BRA el. boligenhet	Min 2	Min 2	Min 2	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,75	Min 1,5
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 2	Min 2	Min 1,5	Min 1

Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng i eller i fellesbod. Virksomheter skal fortrinnsvis ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet og under tak.

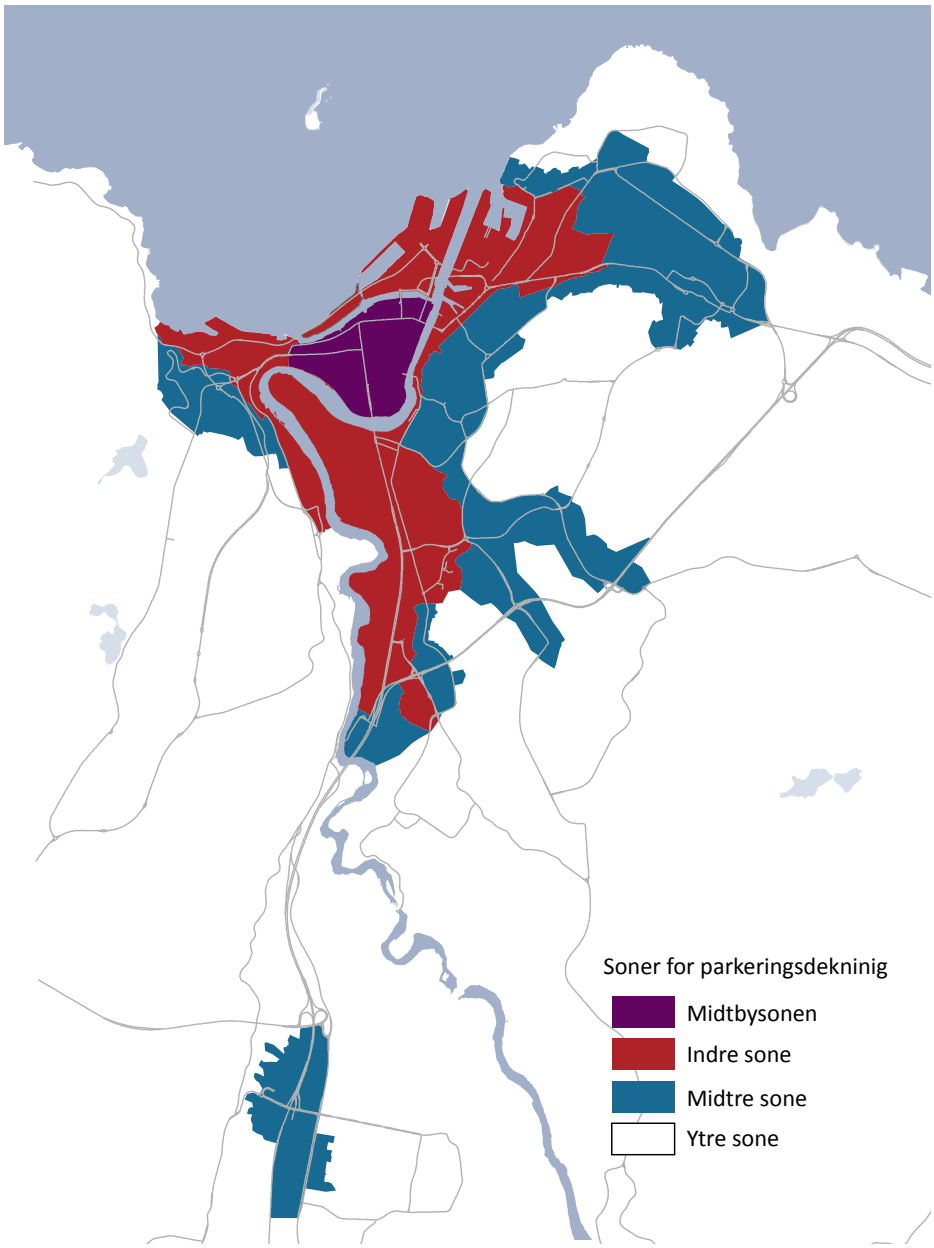
§ 14.2 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m^2 BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

§ 14.3 Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 7 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I avlastningssentrene (områdene med sentrumsformål på Tiller, Lade og Leangen/Rotvoll) tillates ikke parkering på terrengnivå.

§ 14.4 Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 7 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

§ 14.5 Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf



Figur 1 Soner for parkeringsdekning.

§ 14.6 Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte.

Unntatt er:

Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger.

Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor områder med kollektivdekning.

Ved helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:

For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet

For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 - 0,5 parkeringsplasser per boenhet

Handel

15. Lokalisering og handelsareal

§ 15.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal med samlet BRA over 2000m^2 tillates kun i områder angitt som bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Spesialiserte og unike forretnings- og servicetilbud som har kommunen eller et større område som omland, bør lokaliseres i bestemmelsesområde regionalt handelssenter i Midtbyen.

Arealkrevende handelskonsepter, bør primært lokaliseres innenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter på Tiller og Lade-Leangen. Med arealkrevende handelskonsepter menes eksempelvis møbler og hvitevarer samt arealkrevende detaljhandel, eksempelvis stormarked.

§ 15.2 Etablering for plasskrevende varegrupper tillates i tillegg i områdene N2 og N3 på Tiller og områder avsatt i kommunedelplan Lade, Leangen og Rotvoll. Som plasskrevende varegrupper regnes for eksempel biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, byggevarer og planteskole/hagesentre.

§ 15.3 Etablering av forretningsareal med samlet BRA over 2000 m^2 i fremtidig sentrumsformål Tempe, Sluppen/Nidarvoll forutsetter utarbeidelse av overordnet plan. Samlet tillatt handelsareal for disse områdene må være tilpasset befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

§ 15.4 Nærbutikker med dagligvareprofil og et forretningsareal på inntil 2000 m^2 BRA kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor bestemmelsesområde regionalt handelssenter og bestemmelsesområde lokalsenter.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

16. Vann i by

§ 16.1 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

§ 16.2 I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Trondheim kommunes VA-norm.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter og alle øvrige bygninger og anlegg der overordnet VA-plan ikke foreligger, skal vann- og avløpsløsninger avklares med kommunen. Ved behov kan overordnet VA-plan kreves utarbeidet.

17. Flomveier

§ 17.1 Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier.

§ 17.2 Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder for flomveier kartlagt i aktsomhetskart for flomveier, berører en flomvei som ikke er kartlagt, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter NVE's retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar og aktsomhetskart for flomveier i Trondheim kommunes kartløsning.

18. Kvikkleireskred, jordskred og steinsprang

§ 18.1 Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 18.2 Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje2-2011,eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

19. Forurenset grunn

§ 19.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

20. Elektromagnetiske felt

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

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder 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. Støy

§ 21.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Lydnivå (L_{den})i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 21.2 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 21.3 I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

22. Luftkvalitet

§ 22.1 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 planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

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

§ 22.2 I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing.

§ 22.3 I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering. Uteareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

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

23. Krav til bygge- og anleggsfasen

§ 23.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

24. Energibruk i bygg

§ 24.1 Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av framtidig større utbyggingsprosjekt.

For nye reguleringsplaner som omfatter areal som ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, skal det vurderes å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme.

I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

I reguleringsplaner for større utbygginger skal det i planbeskrivelsen redegjøres for prosjektets totale energiforbruk og for planer for miljøoppfølging av anleggsvirksomheten. Med større utbygginger menes boligprosjekt med mer enn 50 boenheter og andre typer bygg på mer enn 5000 m² BRA.

25. Husholdningsavfall og næringsavfall

§ 25.1 I alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 25.2 Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

§ 25.3 Krav til avfallsløsning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Småbeholder på hjul	under 10 boliger
Nedgravd bunntømt	10-50 boliger
Mobilt avfallssug	50-300 boliger
Stasjonært avfallssug	mer enn 300 boliger

§ 25.4 Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

26. Deponi

§ 26.1 Bygninger over søppelfylling/deponi angitt i kommunens forvaltningsbase "Aktsomhet- forurenset grunn" må være tette uten innlekkasje av gass fra grunnen. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boliger eller annen følsom bebyggelse.

§ 26.2 Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/ stedskvalitet og biologisk mangfold.
Bestemmelse § 23 om bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

27. Krav til tetthet for arealformålene boligbebyggelse, sentrumsformål, og bestemmelsesområder kollektivåre og lokalsenter

Boligbebyggelse omfatter i hovedsak boliger, men også mindre næringsvirksomhet og offentlig og privat service. Områdene for boligbebyggelse skal utvikles som boligområder, men andre formål kan tillates, særlig i områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter. Sentrumsformål omfatter også boliger.

§ 27.1 Ved regulering av områder på **1,5 - 6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **3 boliger per dekar**.

§ 27.2 Ved regulering av nye områder for boligbebyggelse eller ved regulering av mer enn **6 dekar** i eksisterende boligbebyggelse skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger per dekar**.

§ 27.3 I områder for sentrumsformål skal det være en arealutnyttelse på minimum **10 boliger per dekar**.

§ 27.4 I områder over **1,5 dekar** vist som bestemmelsesområde lokalsentre og langs bestemmelsesområder kollektivåre skal det være en arealutnyttelse på minimum **6 boliger** per dekar.

§ 27.5 På Byneset, Klett og Bratsberg skal det være en arealutnyttelse på minimum **1,5 bolig** per dekar.

70 m ² BRA brukes som gjennomsnittstørrelse på en bolig ved beregning av tetthet. I eksisterende byggeområder skal nytt byggeareal med tilhørende uterom, parkering og atkomst legges til grunn for beregning av antall boenheter. I framtidige utbyggingsområder skal areal vist på plankartet legges til grunn ved beregning av antall boliger.

28. Bokvalitet

§ 28.1 I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

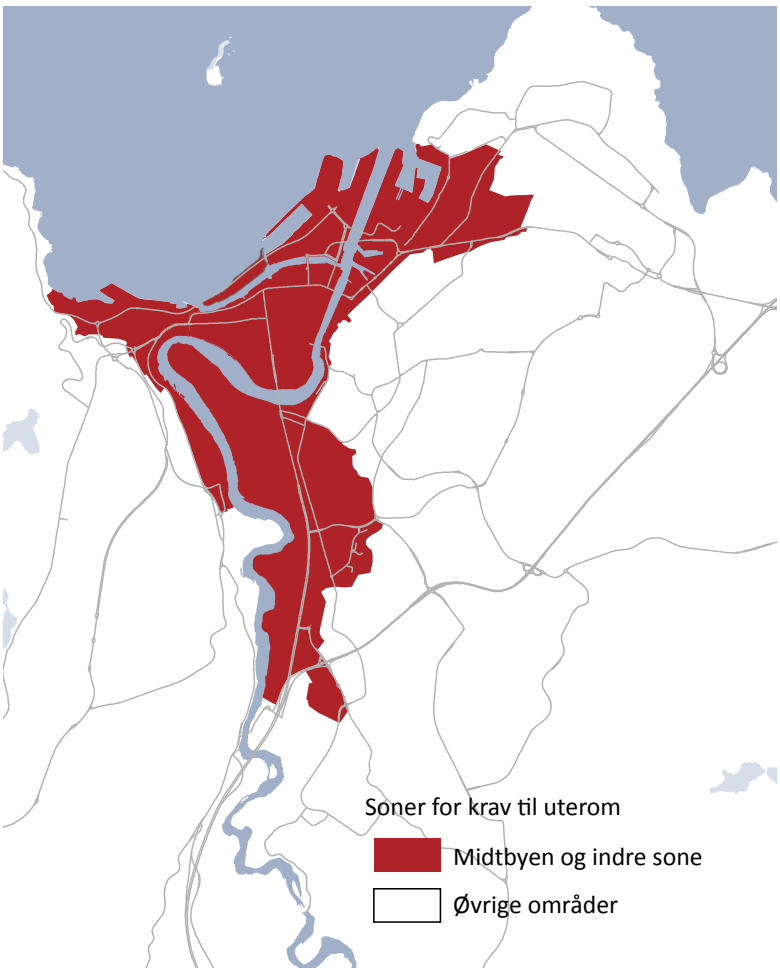
Med småhus menes eneboliger, to - til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

29. Variert boligsammensetning

§ 29.1 Det skal vektlegges varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligstruktur. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.



Figur 2 Soneavgrensning for krav til uterom

30. Uterom for bolig

§ 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

§ 30.2 Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Uterom bør utformes i samsvar med Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

§ 30.3 Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav:

		Midtbyen og indre sone	Midtre og ytre sone
Minimumskrav til samlet uterom	Grunnlag per 100 m² BRA boligformål eller boenhet	30 m²	50 m²

§ 30.4 Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m² eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Uterom kan lokaliseres på tak over bakkeplan i områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar), hvis det kan oppnås gode sol -, støy og miljøforhold. Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes busker og annen vegetasjon.

Fellesareal kan avsettes på planlagt eller eksisterende offentlig friområde med god standard, kapasitet og tilgjengelighet dersom avstanden er maksimalt 200 m langs trygg gangveg.

Eventuelt behov for opprusting for å tåle økt bruk eller oppnå trafikksikker atkomst må sikres som vilkår for å frafalle kravet til felles uterom.

§ 30.5 Ved søknad om tiltak for nye småhus i eksisterende boligbebyggelse er uteromskravet 70 m² per boenhet eller per 100 m² BRA, når det er mer enn 200 meter trygg gangveg til nærmeste offentlige lekeplass med tilstrekkelig standard og kapasitet.

31. Offentlig tjenesteyting

§ 31.1 Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Retningslinjer for uterom for offentlig tjenesteyting

Barnehager: *Det bør settes av minimum 25 m² uteoppholdsareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.*

Skole: *Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.*

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

Helse- og velferdssenter: *Det bør settes av minimum 25 m2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m2 bruksareal.*

§ 31.2 Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlige tjenesteyting og idrett. Dersom arealene overstiger størrelsene angitt under, skal følgende arealbruk vurderes:

- *Ved arealer over 3 daa skal behovet for barnehage vurderes.*
- *Ved arealer over 8 daa skal behovet for barnehage og helse- og velferdssenter vurderes.*
- *Ved arealer over 18 daa skal behovet for barnehage, helse- og velferdssenter og barne-/ungdomsskole vurderes.*

Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og større arbeidsplasskonsentrasjoner. Skole- og barnehagetomter skal så fremt det er mulig lokaliseres i direkte tilknytning til offentlige friområder, turdrag, idrettsanlegg eller markaområder som kan benyttes av barna. Skoler og barnehager bør av hensyn til støy- og støvproblematikk ikke lokaliseres i direkte tilknytning til sterkt trafikkerte trafikkårer.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Skolekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging

§ 31.3 Ved opphør av eksisterende virksomhet innenfor områder vist som bestemmelsesområde offentlig tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til offentlig tjenesteyting vurderes.

32. Kombinert bebyggelse og anlegg

§ 32.1 Kombinert bebyggelse og anlegg er en samlekategori for flere typer arealbruk, men omfatter i all hovedsak offentlig tjenesteyting kombinert med boligområder. Mindre næringsvirksomhet og privat tjenesteyting kan tillates.

33. Grønnstruktur

Grønnstruktur som er offentlig eller inngår i sammenhengende grøntdrag er vist på plankartet.

§ 33.1 Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

34. Næringsbebyggelse

§ 34.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.

§ 34.2 Næringsvirksomhet skal primært bygges i arealformålene næringsbebyggelse og sentrumsformål. Det kan bygges næringsvirksomhet på arealer avsatt til andre arealformål der det lar seg forene med omgivelsene.

Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål. Kontor kan også lokaliseres i områder med god kollektivtilgjengelighet, definert som midtre sone for parkeringsdekning. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet forbeholdes lager- og industrivirksomhet.

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

§ 34.3 Innenfor områdene vist som næringsbebyggelse tillates ikke boliger, forretning og handel.

§ 34.4 Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet.

Ved planlegging og utbygging i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, bør arealutnyttelsen være minimum 140 % BRA.

Ved planlegging og utbygging i områder med lav kollektivtilgjengelighet og lav tilgjengelighet for fotgjengere kan arealutnyttelsen være under 100 % BRA.

Alle planforslag og søknad om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster kan bidra til maksimal utnytting av tomta.

35. Landbruks, natur og friluftsområder (LNFR)

§ 35.1 Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring.

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 som ligger på tunet tillates ikke.

Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

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

Vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder

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.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruks- virksomheten og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

36. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø og kulturlandskap

*I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. *)*

Alle planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og/eller kulturlandskap innenfor hensynssonene, skal forelegges byantikvaren.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan disse verdiene i området vil bli ivaretatt.

I førkrigsområder som Elgeseter, Ila og Lademoen bør gater utformes som symmetriske bygater.

For hensynssone Midtbyen gjelder i tillegg følgende:

Midtbyens særpreg og helhetsmiljø skal bevares og videreutvikles. Det kreves detaljregulering ved nybygg.

Arealene i Midtbyen skal utnyttes så godt som mulig, innenfor hensynet til verneverdiene.

Gatestrukturen skal bevares slik at Cicignons byplan fra 1681 opprettholdes.

Bygningsmiljøet og byrommene er kulturhistorisk verdifullt, og det skal derfor legges stor vekt på bevaring av dette. Den historiske trehusbebyggelsen skal tas spesielt hensyn til.

Utforming av ny bebyggelse, særlig høyder, skal fastsettes etter følgende hensyn:

- *For å bevare Nidarosdomens dominans i landskapet, skal virkningen på Midtbyens silhuett vurderes.*
- *Den historiske eiendoms- og bebyggelsesstrukturen skal være førende for skalering av ny bebyggelse, forstått som rytmen i gatene og oppdeling av volumer.*
- *For å sikre gode gaterom og videreføring av de offentlige rommenes karakter, skal virkninger i gatebildet vurderes.*
- *For å sikre de lave trehusenes betydning i byrommet skal virkninger for disse vurderes.*

37. Retningslinjer for hensynssone viltkorridor

Innenfor hensynssone viltkorridor bør det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonskjermer innenfor korridoren.

**) Flertallsmerknad, se side 27*

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

38. Bestemmelser for hensynssone drikkevann

§ 38.1 Drikkevannet i Trondheim skal ha høy kvalitet.

§ 38.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser ovenfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden Jonsvatnet, samt nedbørsfeltet:

- Bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt.
- Det er forbudt å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir innenfor en sone på 100 meter fra Jonsvatnet. Forbudet mot telting og leirslagning gjelder også på øyene i Jonsvatnet.
- Det er forbudt å arrangere sportsstevner eller andre arrangementer ute på Jonsvatnet. I en sone på 100 m fra vannkanten er arrangementer forbudt uten tillatelse fra kommunen.
- Hund skal holdes i bånd nærmere vannkanten enn 50 meter. Avføring fra hund skal innenfor sonen på 50 meter samles opp og bringes ut av virkeområdet. De samme regler gjelder også for ferdsel på Jonsvatnet når dette er islagt.
- Riding er forbudt i en sone på 50 meter fra Jonsvatnet. Offentlig vei, adkomstveier samt god kjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudsonen. Når Jonsvatnet er islagt, er det forbudt å ta hest med ut på isen.
- Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing av Jonsvatnet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som med fører fare for forurensing.
- I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde oljetanker. Dette for budet gjelder også for oljetanker som er mindre enn 3200 liter.
- I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer som ved å etablere levedyktige be stander kan innvirke negativt på vannkvaliteten i Jonsvatnet.
- Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha godkjent biologisk toalett, forbrenningstoalett eller annen løsning godkjent av Trondheim kommune.
- Uten særskilt tillatelse er det forbudt å bruke motorfartøy på Jonsvatnet. Forbudet gjelder alle typer motorer.

Bestemmelser og retningslinjer for bestemmelsesområder

39. Bestemmelsesområde lokalsenter

§ 39.1 Lokalsentre skal utvikles innenfor områder markert som bestemmelsesområde lokalsenter og planlegges helhetlig.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig stedutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

§ 39.2 Lokalsentre skal ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Lokalsentre skal samlokalisere boliger, varehandel og andre servicefunksjoner. Handels- og serviceområdet skal lokaliseres sentralt og samlet innenfor bestemmelsesområdet.

Lokalsenteret skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret. Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer.

Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service.

§ 39.3 Tjenesteyting skal vurderes etablert i eller i tilknytning til områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter.

§ 39.4 Innenfor områder angitt som bestemmelsesområde lokalsenter tillates etablert nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal (BRA) i samsvar med følgende tabell:

Tabellen er retningsgivende for omfanget av handel i hvert område. Endelig forretningsareal avklares ved helhetlig plan.

For øvrige etableringer skal samlet tillatt forretningsareal tilpasses befolkningsgrunnlaget i det lokale omland.

Lokalsenter	Maksimalt forretningsareal (BRA lokalsenter)
Byåsen	6000 m²
Hallset	6000 m²
Flatåsen	6000 m²
Saupstad	6500 m²
Risvollan	7000m²
Nardo	8000 m²
Moholt/Vegamot	16 500 m²
Valentinlyst	11 500 m²
Østmarkvegen	7500 m²
Munkvoll	7000 m²
Stavset	5000 m²
Ranheim	8500 m²
Dragvoll nord	5000 m²

40. Bestemmelsesområde marka

§ 40.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Søknad om tilbygg/påbygg på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

41. Bestemmelsesområde havnivåstigning

§ 41.1 Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører bestemmelsesområde havnivåstigning skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

For reguleringsplaner som berører bestemmelsesområde for havnivåstigning skal det gjennomføres ROS-analyse.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging" og ved bruk av ***hensynssone for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning vist i kommunens forvaltningsbase****.*

42. Bestemmelsesområde Nidelvkorridoren

§ 42.1 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

§ 42.2 Innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren oppstrøms Stavne jernbanebru og langs Gaula og Vikelva er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a, d, f, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje jf. temakart "vannforekomster"**.**

Flertallsmerknader fra Bystyrevedtaket 21.03.13

§ 10.3: FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, Sp:

I mange tilfeller lar det seg gjøre på en estetisk og funksjonell måte å fremme tilgjengelighet også i bygninger med kulturminneverdi. Derfor mener Bystyret at denne bestemmelsen skal tolkes dit hen at det i størst mulig grad skal oppnås universell utforming, og at hensynet til vern ikke skal kunne gå foran dette kravet.

§ 36: FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, H, MDG, Sp, KRF, R, FrP, V, MDG:

Merknadsstiller vil understreke at hensynssonen for Gløshaugen skal ivareta bebyggelse og Gløshaugens markering av bybildet. Dette må ikke komme til hinder for en videre utbygging og utnyttelse av området. Dette gjelder spesielt områdene sør for Realfagbygget og Richard Birkelands vei mot jernbanelinja

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

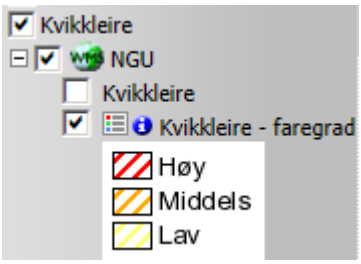
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr	412	Bruksnr	250	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haakon VII`s gate 4						
Dato:	21/9-2021		Målernummer:				

FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg?		X
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	6 anlegg på denne adressen.	
2 stk er kontrollert, 1 er provisorisk og 3 er ikke kontrollert.(skulle gjerne hatt navn på kunde)		

TrønderEnergi Nett AS

Telefon: 74 12 15 00
Telefaks:

Postadresse:
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim

Besøksadresse:
Tempeveien 15
7031 Trondheim

www.tensio.no
Dle.ts@tensio .no
Org.nr: NO 978 631 029 MVA

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 412 **Bruksnr.:** 250
Adresse: Haakon VII's gate 4, 7041 TRONDHEIM
Referanse: 49180379

6166017

Merknad

Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmapper 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
Byggesakskontoret

ARKITEKTVÆRELSET AS

Bjerregaards gate 13A
0172 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Vera Gravråkmo	BYGG-19/81283 oppgis ved alle henvendelser	Grethe Løland	30.04.2019

Haakon VII's gate 4, godkjent riving av fasade

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250/0/0
Bygningsnummer:	182072605
Ansvarlig søker:	ARKITEKTVÆRELSET AS
Tiltakshaver:	HAAKON VII'S GT 4 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 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

Vera Gravråkmo
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HAAKON VII'S GT 4 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 15.04.2019.

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

Søknaden gjelder riving av fasader på et eksisterende næringsbygg («Autronica-bygget»)

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som næværende næringsvirksomhet.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan K0467 – Lade, Leangen – Rotvoll (28.04.2005). Området er vist som framtidig erverv.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0634 Jarleveien-Lade Allé-Bygrensen-Stjørdalsveien, vedtatt 21.02.1963. Eiendommen er regulert til industri, men er uten bestemmelser. Det er for øvrig igangsatt arbeid med ny reguleringsplan r20130055, der det planlegges boliger på den aktuelle eiendommen.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til 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 varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Søker beskriver at bygget skal tas vare på videre og etter hvert bygges om til boliger. Fasaden skal rives. Bygget inneholder miljøskadelige stoffer og det er utarbeidet en miljøsaneringsrapport. Søknad om fasadeendring kommer senere.





Vurdering/begrunnelse
Byantikvaren har vært med på forhåndskonferanse. Det foreligger ikke noe formelt vern eller antikvarisk klassifisering på bygget, men Byantikvaren har uttalt at bygningens autensitet blir videreført. Foto av eksisterende fasader arkiveres på denne saken. Søker har redegjort for miljøsanering samt avklarte forhold rundt dagens leietakere.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

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.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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.

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.

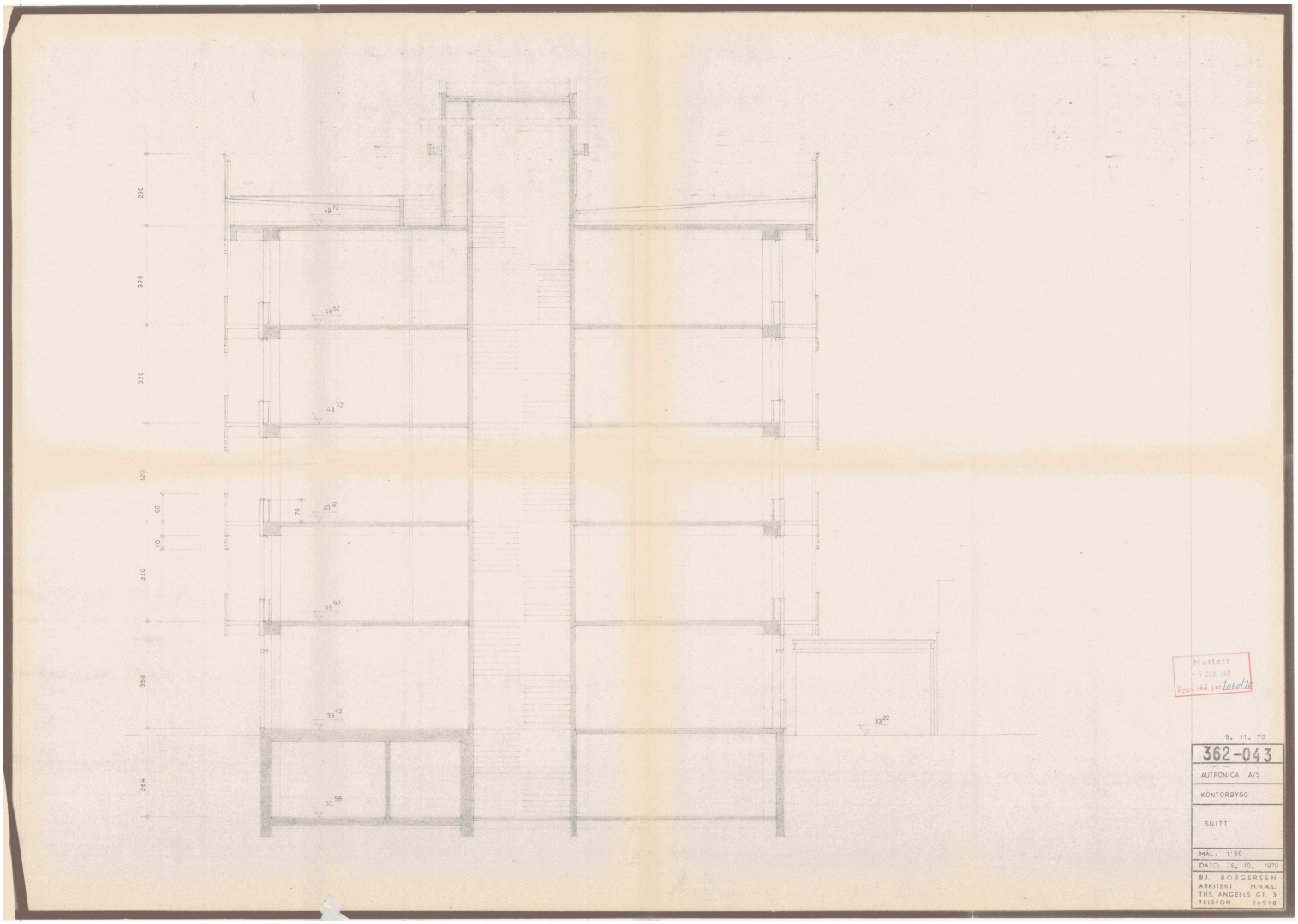
Klagen må undertegnes.

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.

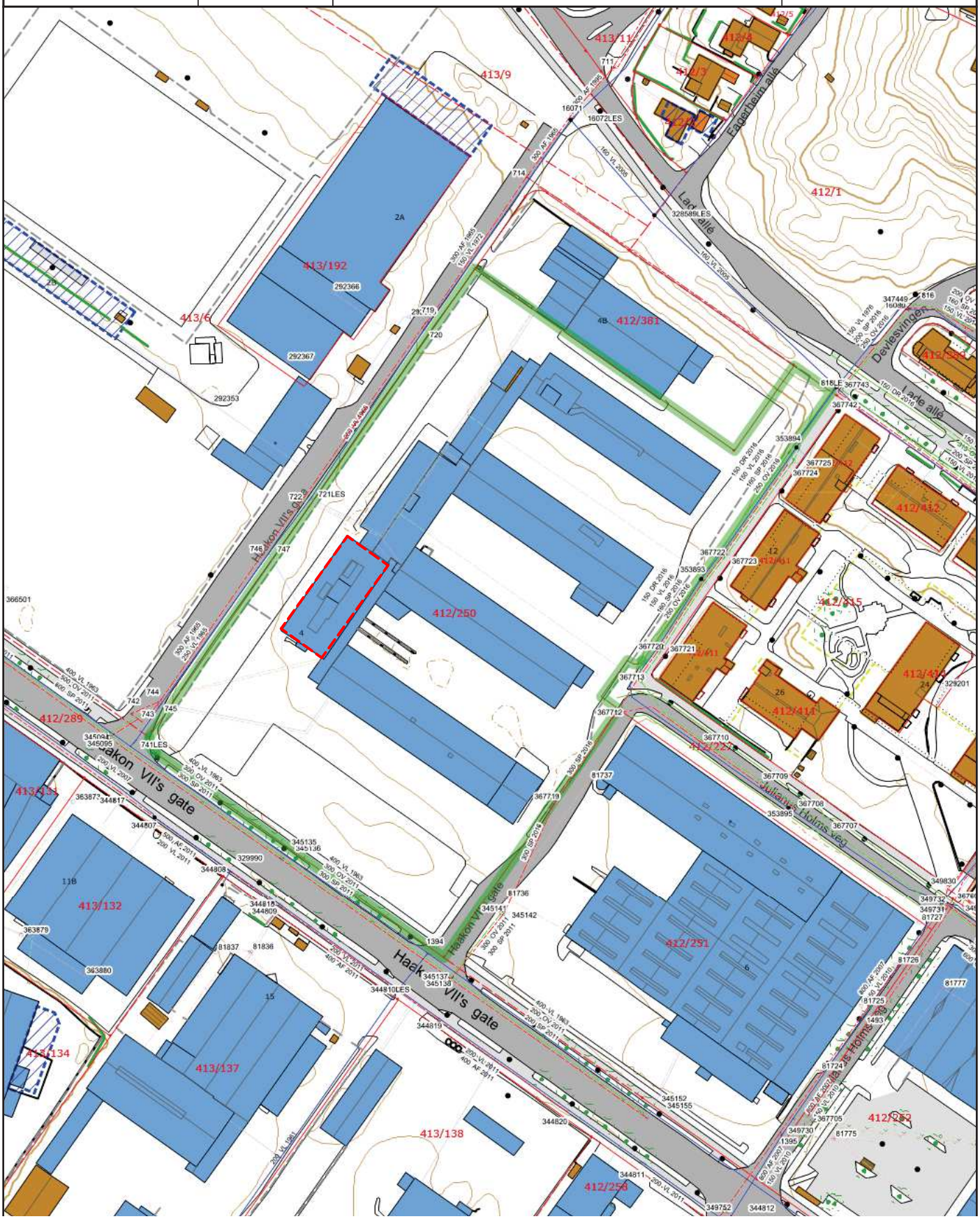

Mottatt
- 5 JUNI 1971
Byggesak jm
9. 11. 70
362-043
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
SNITT
MÅL: 1:50
DATO: 25. 10. 1970
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 26918

KARTUTSNITT

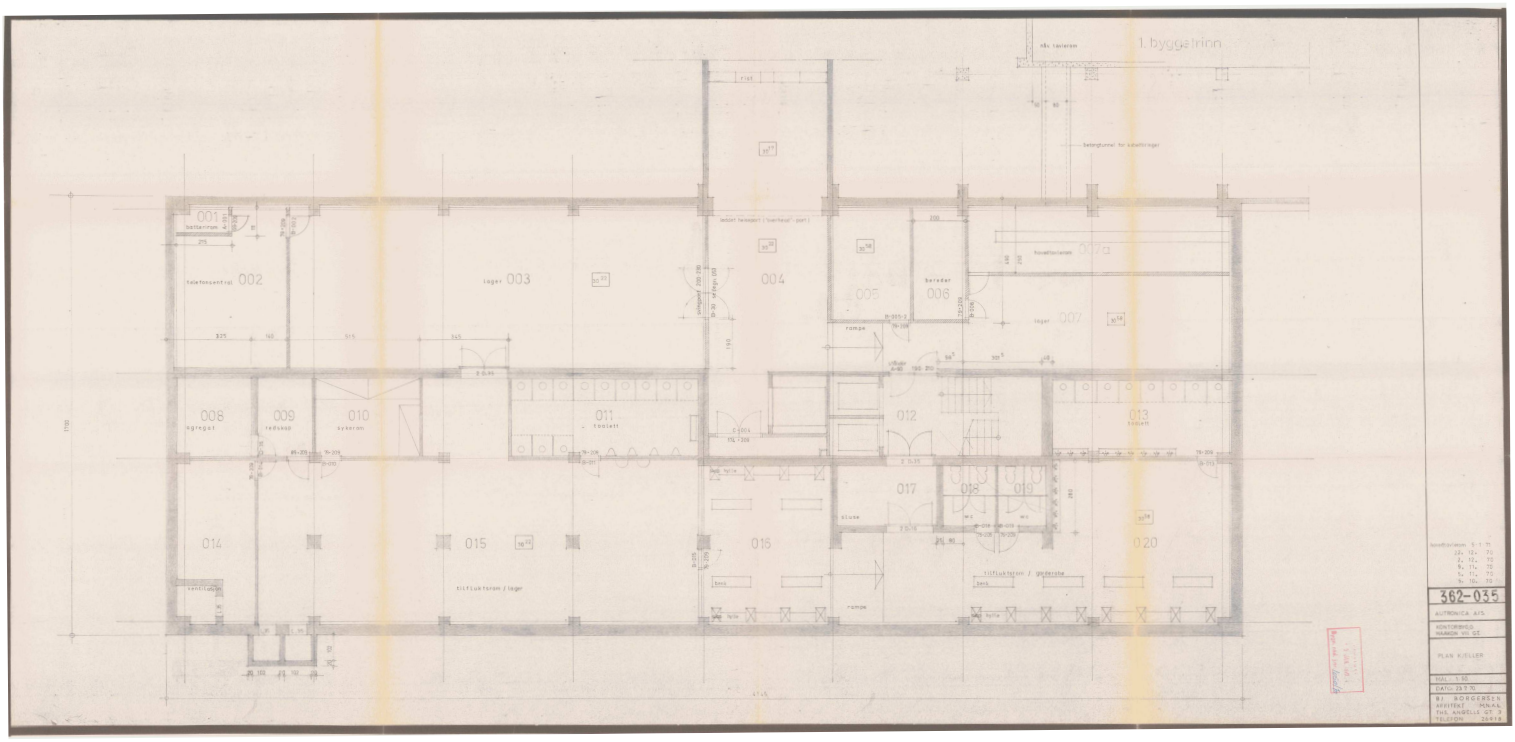
Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 250	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haakon VII's gate 4 7041 TRONDHEIM			
Annen info:	Nabovarsel for riving / miljøsanering av Autronica			

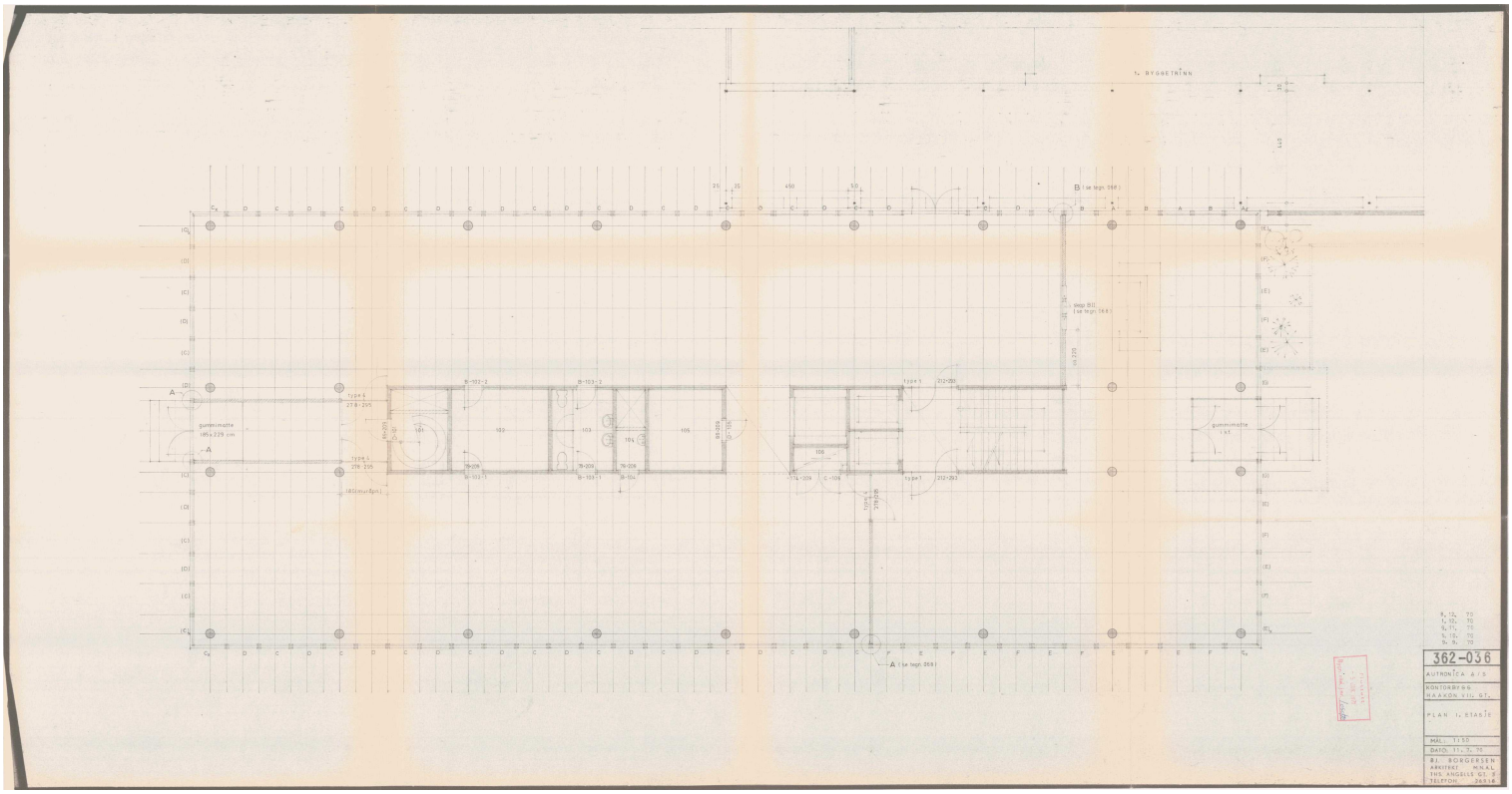
Trondheim

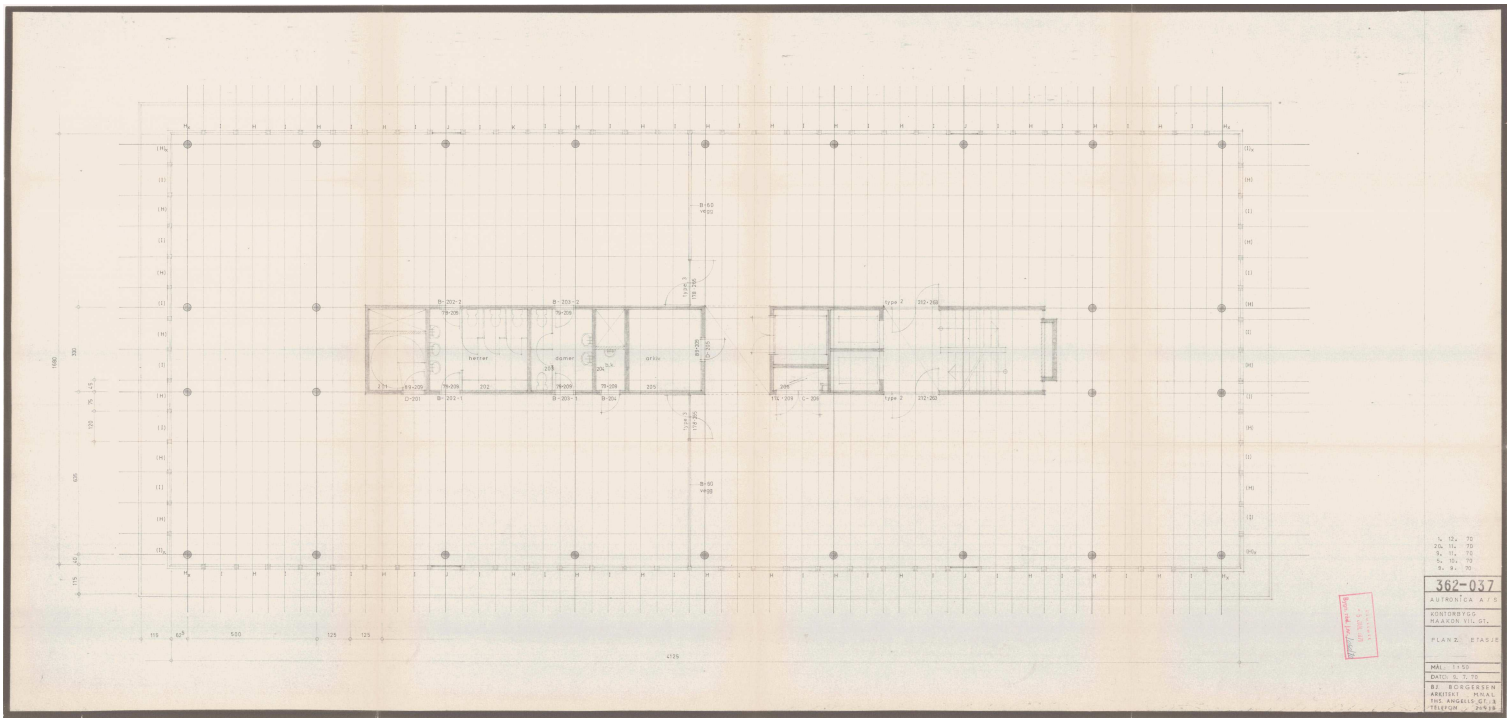
Målestokk
1:2000

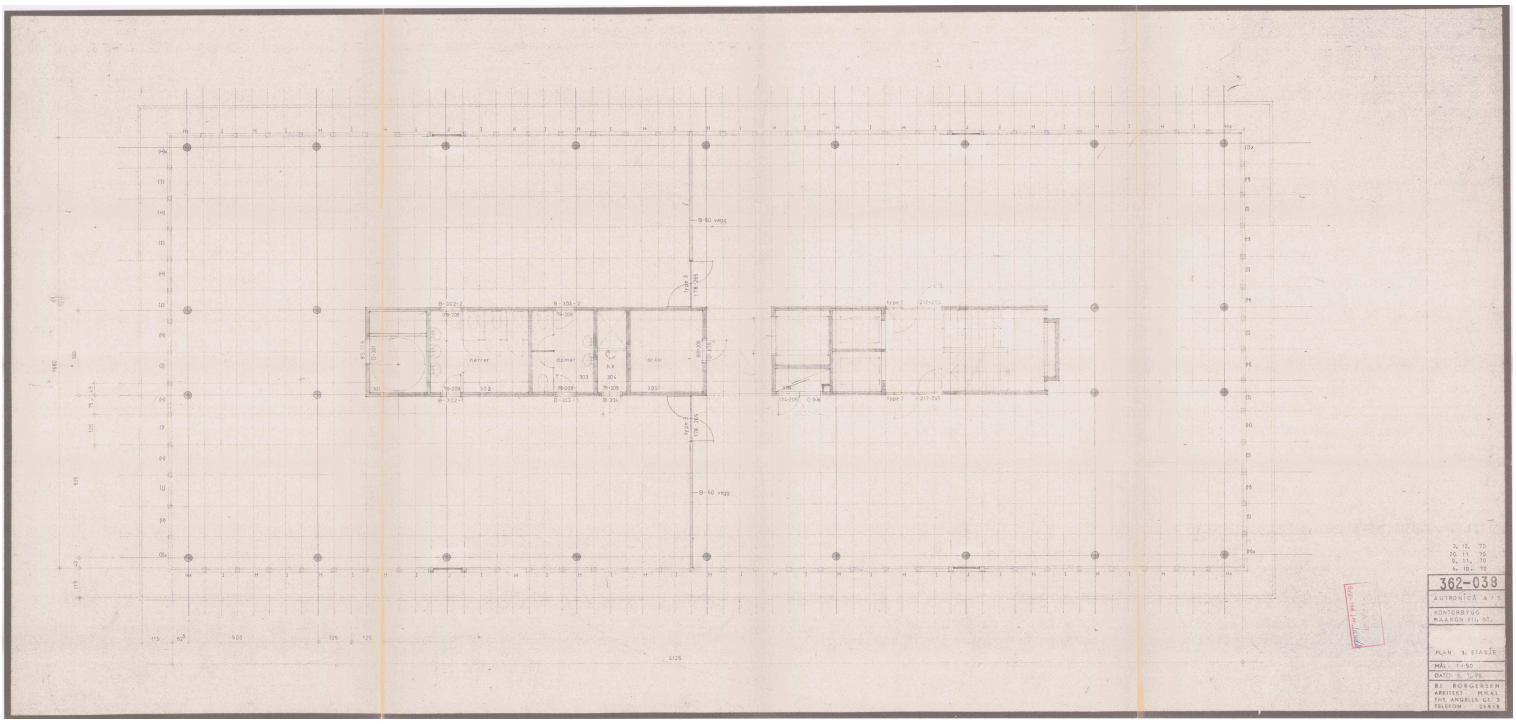


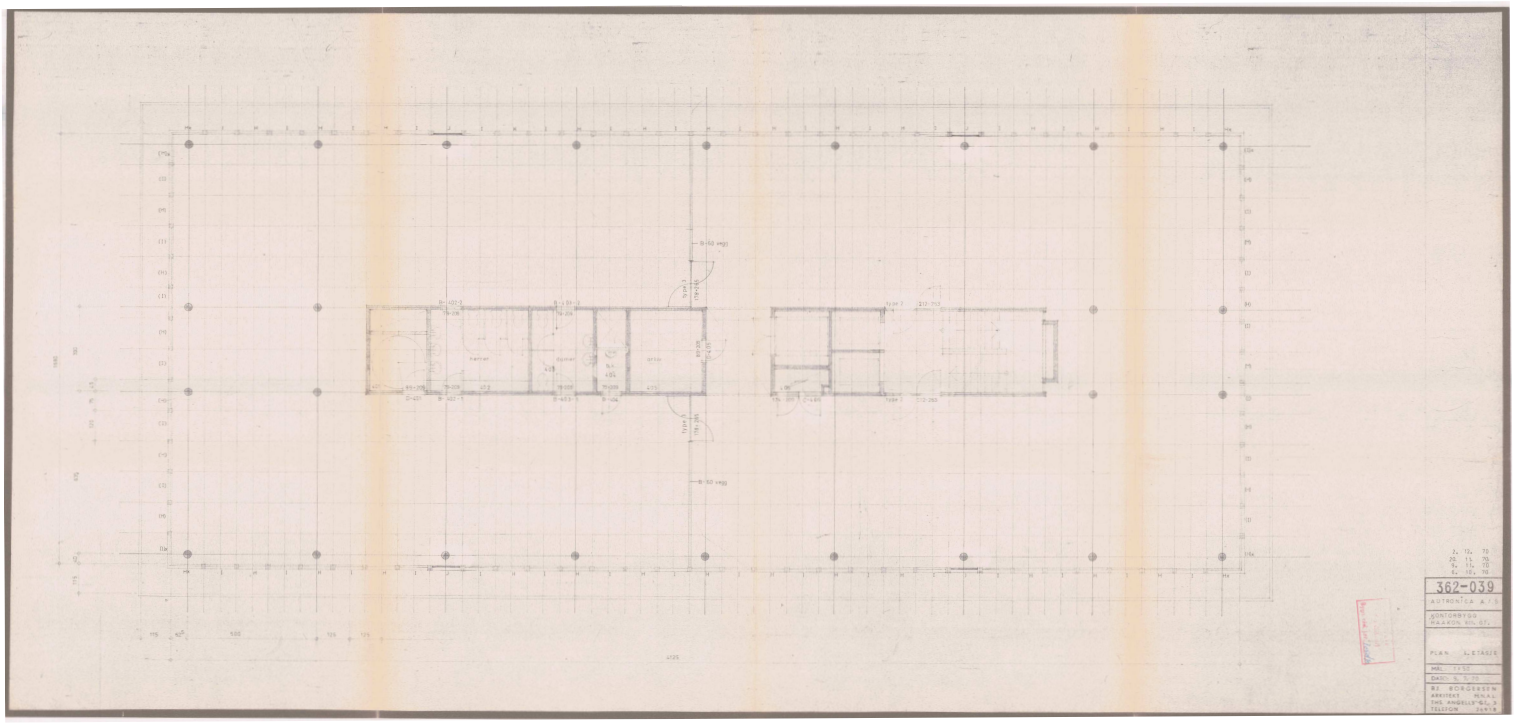
Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

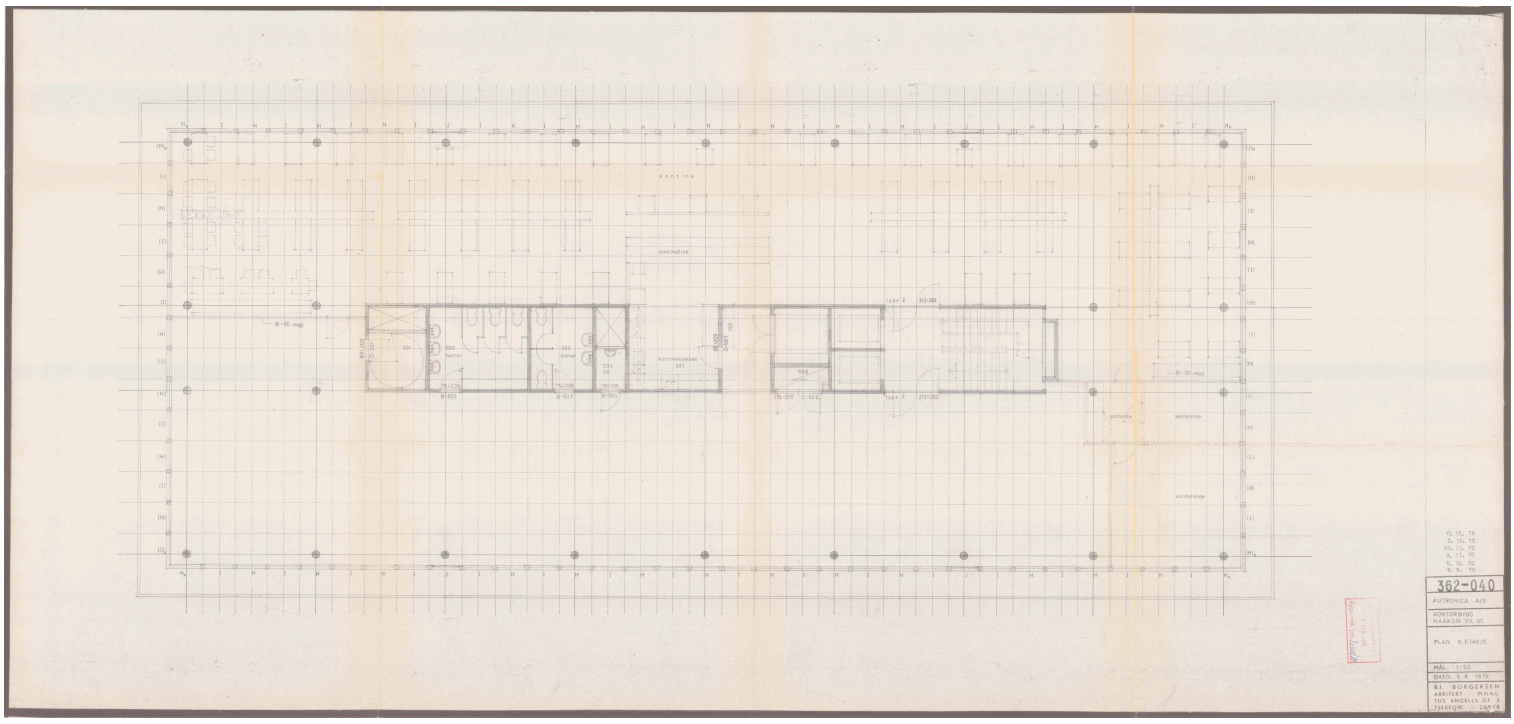

1. byggetrinn
001
002
003
004
005
006
007
008
009
010
011
012
013
014
015
016
017
018
019
020
362-035
AUTRONICA A/S
PLAN KJELLER

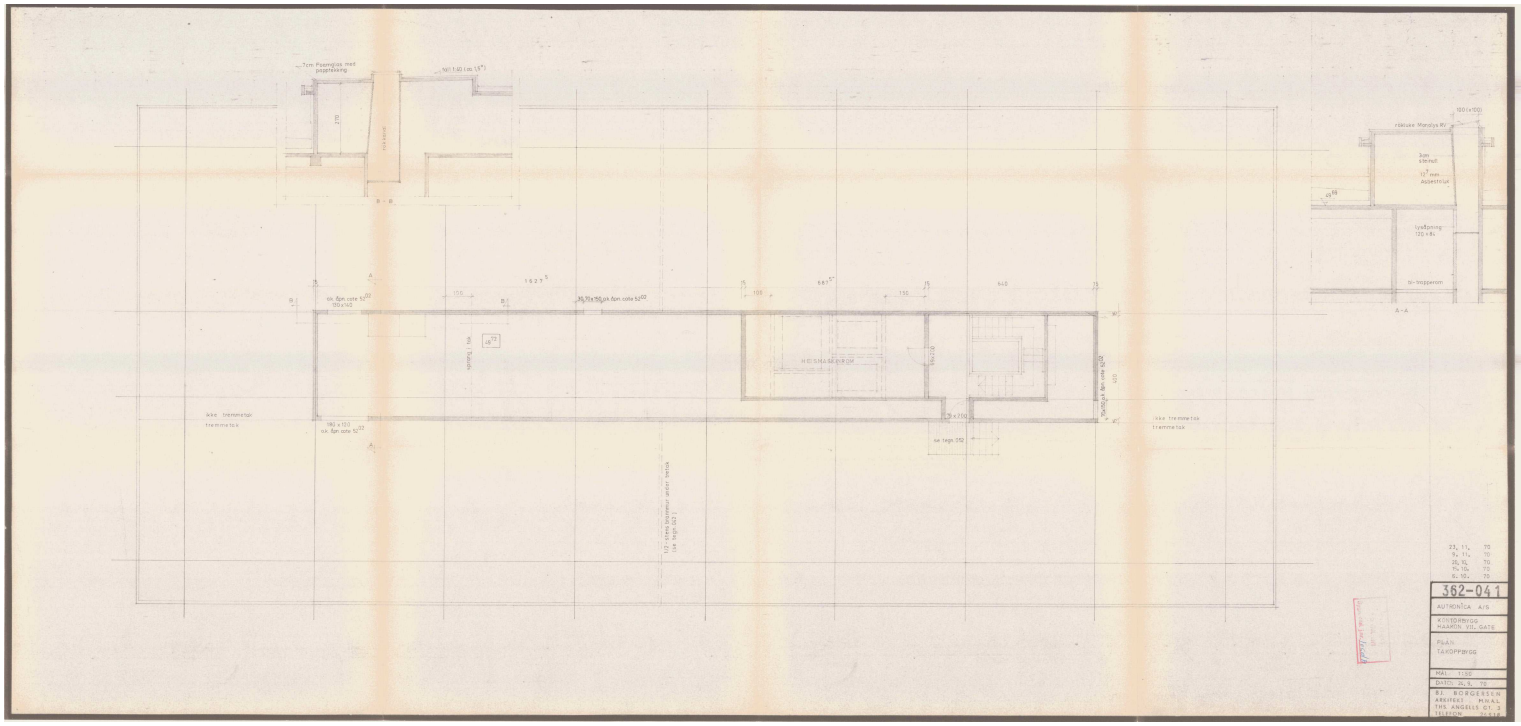

h. BYGGETRINN
B (se tegn 368)
A (se tegn 368)
gummimatte
185x229 cm
gummimatte
1x1
362-036
AUTRONICA A/S
MONTEBRYNN
HAAKON VII. GT.
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:50
DATO 11.X.70
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
THS ANGELLS GT. 8
TELEFON 26516

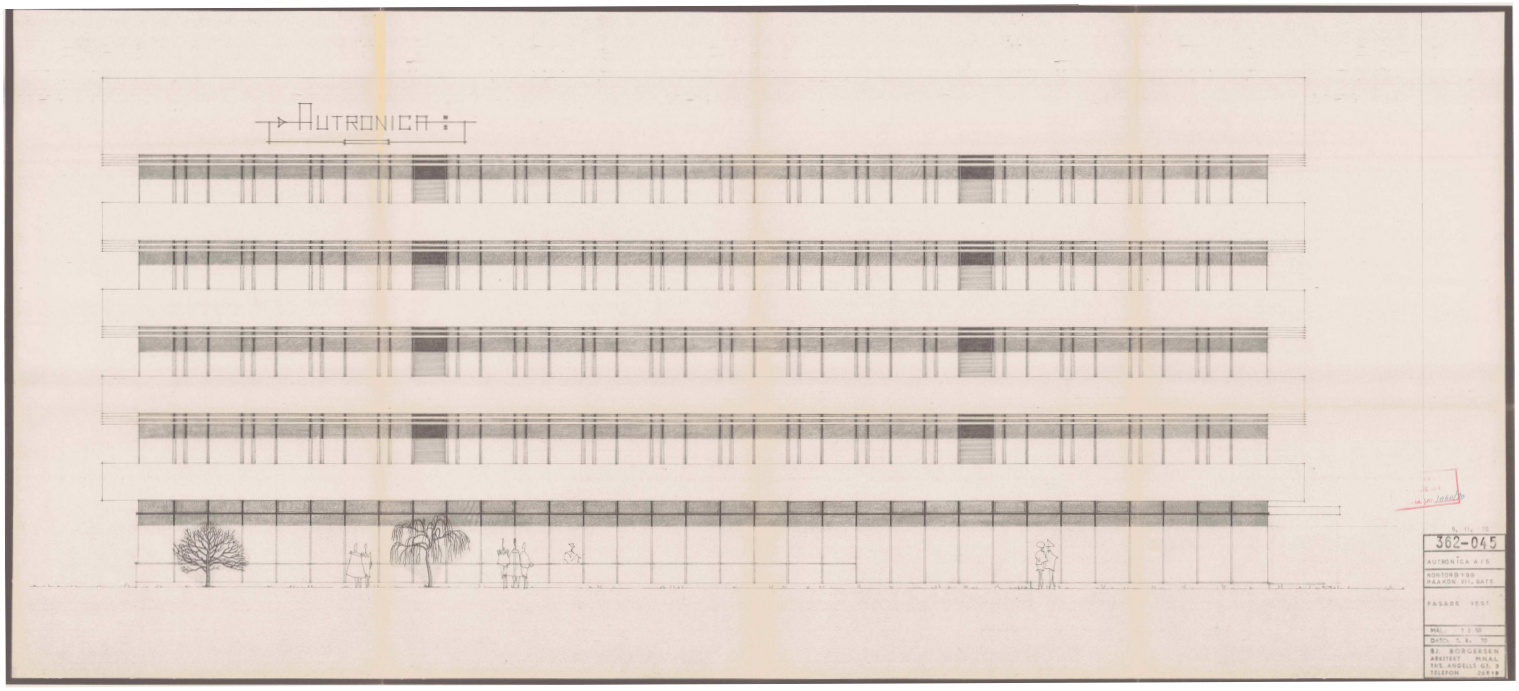

herrer
damer
arkiv
362-037
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
MAAKON VIL. ST.
PLAN 2. ETASJE
MÅL 1:50
DATO: 6. 7. 70
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
TRS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 24918

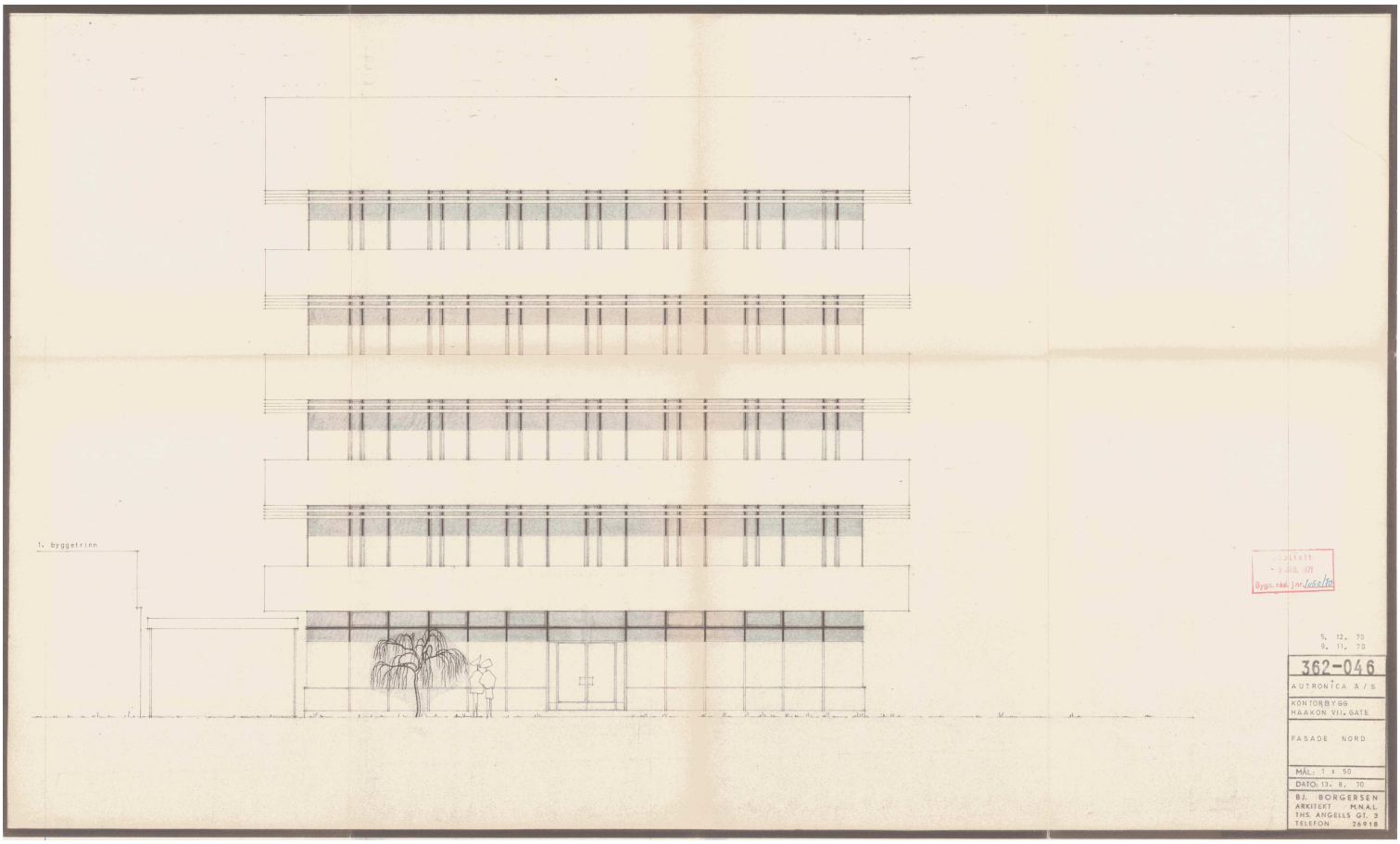

362-038
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
MAGERØYVEI 67.
PLAN 4. ETASJE
MÅL 1:50
DATO 5.12.75
BJ. BØRGERSEN
ARKITEKT MNAL
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 24618


362-039


362-040
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
HAAKON VII. GT.
PLAN 5.ETASJE
MÅL 1:50
DATO. 5. 8. 1970
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 24078


362-041
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
KARMØY VEI. GATE
PLAN
TAKOPPBYGG
MÅL 1:100
DATO: 26.9. 72
A.J. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
TRS. ANGELLS GT. 2
TELEFON 52 18
23. 11. 70
9. 11. 70
26. 10. 70
15. 10. 70
6. 10. 70
A-A
B-B
HEISMASKINROM
Ikke tremmetak
tremmetak


AUTRONICA
362-045
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
HAAKON VII. GATE
FASADE VEST
M. 1:100
DATO: 5. 6. 70
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 32919



Mottatt
- 3 DES. 1970
Bygn.rådj.kontoret

5. 12. 70
9. 11. 70

362-046

AUTRONICA A/S

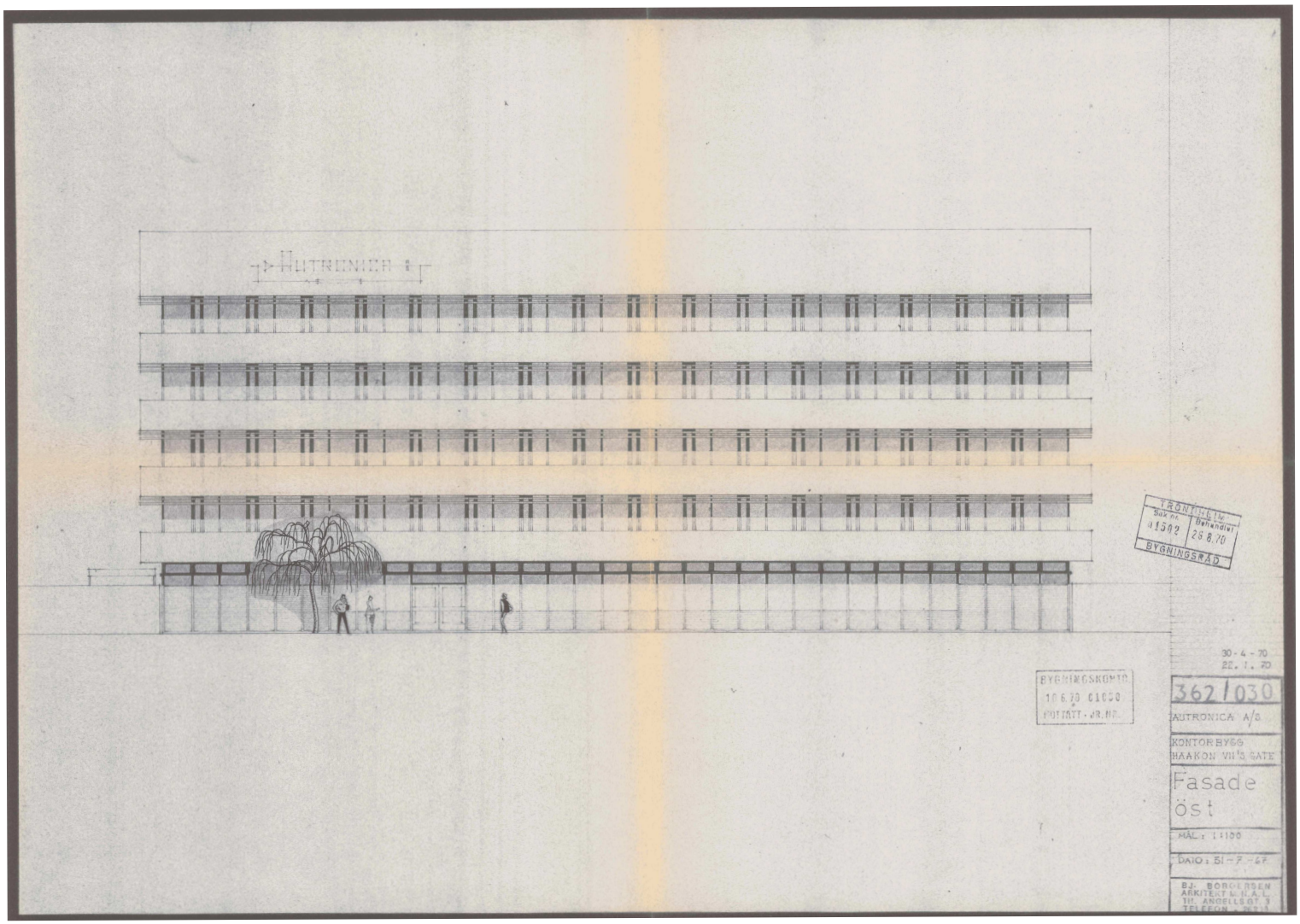
KONTORBYGG
HAAKON VII. GATE

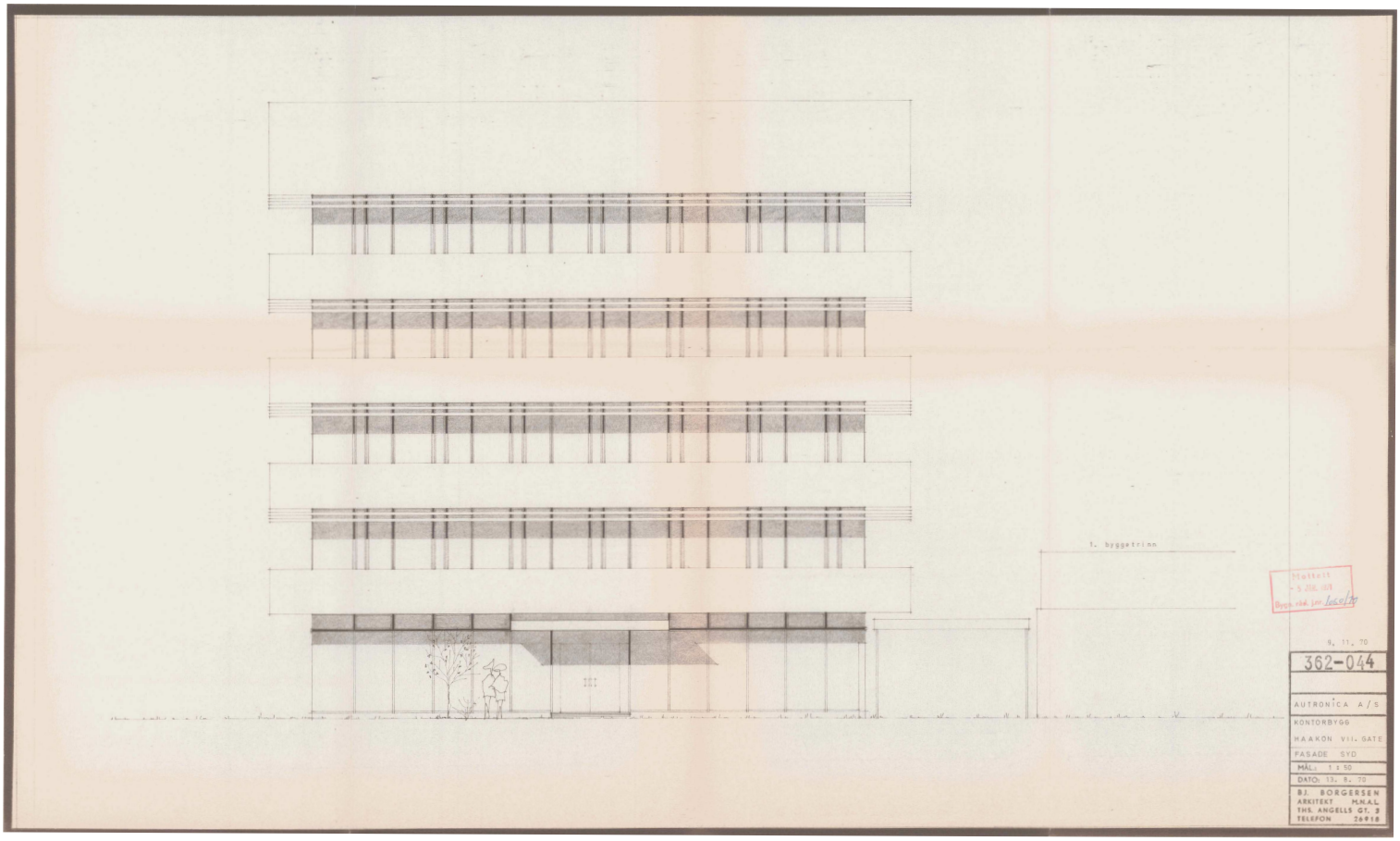
FASADE NORD

MÅL: 1 : 50

DATO: 13. 8. 70

BJ. BORGERSEN
ARKITEKT MNAL
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 26918


HEITRINICH
TRONDHEIM
Saks nr. 01502
Behandlet 26.8.70
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTO
10 6 70 01000
MOTTATT - JR. NR.
30 - 4 - 70
22. 1. 70
362/030
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
HAAKON VII'S GATE
Fasade
öst
MÅL: 1:100
DATO: 31-7-67
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
TELEFON


1. byggetrinn
Mottatt
Bygg.råd jm
9. 11. 70
362-044
AUTRONICA A/S
KONTORBYGG
HAAKON VII. GATE
FASADE SYD
MÅL: 1:50
DATO: 13. 8. 70
BJ. BORGERSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
THS. ANGELLS GT. 3
TELEFON 26918

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARC ARKITEKTER AS

Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-21/81420 oppgis ved alle henvendelser	H. H. Skarshaug	23.09.2021

Haakon VII's gate 4, godkjent dispensasjon for dispensasjonssøknad - skolekapasitet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250/0/0	
Bygningsnummer:	182072605 (m.fl. omsøkte)	
Ansvarlig søker:	ARC ARKITEKTER AS	
Tiltakshaver:	HAAKON VII'S GT 4 AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 9.8 om skolekapasitet

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om dispensasjon.

Vi gir dispensasjon fra rekkefølgekrav om skolekapasitet 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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HAAKON VII'S GT 4 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Tegninger og dokumentasjon mottatt 19.04.2021 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. .

Planstatus
Eiendommene er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som nåværende næringsvirksomhet. Den er i tillegg omfattet av K467 kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen for Haakon VII's gate 4, r20130055, vedtatt 03.09.2020. Eiendommene er regulert til konsentrert «småhusbebyggelse og blokkbebyggelse» samt «kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig / forretning / tjenesteyting».

Krav om sosial infrastruktur i kommuneplanens arealdel og nærmere beskrevet i reguleringsplanen er fokus nå: §9.8 «Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.»

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til 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 om dispensasjonen.

Kommunen vurderer at det primært er kommende beboere som berøres mest av dispensasjonen og de er ikke varslingspliktige. Øvrige parter som kanskje kan anses noe berørt (egentlig samtlige barnefamilier i aktuell skolekrets dersom det gjøres senere tiltak for å justere skolekapasitet, som endring av skolekrets, etablering av midlertidige klasseromspaviljonger/brakkerigger mv.) er for tallrike til at det er hensiktsmessig å nabovarsle dem. Det ligger heller ikke til rette for å skille vanlige hjemmelshavere fra dem med barn i skolepliktig alder i systemet for å bestille nabovarslingsinformasjon. I tillegg antas disse tiltakene hvis aktuelle å bli vurdert primært av kommunedirektørens skolefaglige stab og må forventes varslet/formidlet via skolesystemet.

Berørte myndigheter
Uten at det er å anse som en ekstern myndighet som Byggesakskontoret har samordningsplikt mot, har dispensasjonen vært lagt fram for kommunedirektørens fagstab (med ansvar for skole) i forkant av politisk behandling av dispensasjonen.

Dispensasjon
Søknaden gjelder dispensasjon fra rekkefølgekrav §9.8 i reguleringsplan for Haakon VII's gate 4, r20130055:

> **§9.8 Sosial infrastruktur**
> Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis.

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.

Utbygger redegjør i sin søknad om dispensasjon:
Reguleringsplanprosessen for prosjektet har tatt lang tid, bl.a. med bakgrunn i innsigelser. Utbygger gjør rede for at det ved starten av planprosessen var akseptabel skolekapasitet, noe som følge av mange senere utbygginger har endret seg.

Det er sendt inn to søknader om rammetillatelser i Haakon VIIs gate 4 med saksnr.: BYGG21/81841, Autronicabygget og 9 rekkehus (41 boliger) og BYGG-21/81641 ("Ringve Pluss / Autronicakvartalet") 4 bygg med 124 boliger, til sammen 165 boenheter. Det er kun dispensasjon som skal tas stilling til nå; ikke rammesøknadene.

Utbygger legger i sin argumentasjon for dispensasjon vekt på følgende, gjengitt i korthet: forsinkelsene i planprosessen, at skolekapasiteten i Lilleby-Ladeområdet har vært politisk tema i senere tid, og at utvidelse av Lilleby skole allerede er inne i kommunens investeringsbudsjett.

Det vises til mulighet for oppgradering av Ringve skole. Skoleetablering henger etter utbyggingstakt for boliger, men at kommunen jobber for å ta etter dette, bl.a. ved å forutsette ny barneskole på Smelteverket. Man henviser til at Bygningsrådet i lignende dispensasjonsssaker, for eksempel Øvre Nyhavna og Haakon VII's gate 14, har pekt på at skolekapasitet bør vurderes på bydelsnivå, siden skolekretser kan endres.

Videre retter boligkonseptet ifølge utbygger i stor grad mot eldre kjøpergrupper uten barn i skolepliktig alder, i tillegg til at tilflytting kan frigjøre familieboliger andre steder. Utbyggingen vil ellers ta tid, og siste boliger menes ferdigstilt til en tid hvor kommunen kan ha utbedret skolekapasiteten. Med bakgrunn i dette mener utbygger at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig dersom det gis dispensasjon.

Det pekes på behov for forutsigbarhet, påløpte kostnader ved planleggingsprosessen, og at det vil være en fordel i seg selv dersom utbyggingen kan gjennomføres på dispensasjon. Behovet for boliger er det samme uavhengig av skolekapasitet, og dersom boligbyggingen stanser i områder med lav skoledekning, vil utbygging i andre områder hvor det ikke er kurant på overordnet byutviklingsnivå kunne øke.

Utbygger mener at ulemper som følge av en dispensasjon er usikre, men med noe risiko for at utbedring av skolekapasiteten kan forsinkes ut over det som er estimert. De mener at dette har begrenset ulempe ettersom det også er andre forhold (som vegkapasitet) som kan redusere ytterligere skolebelastende utbygging i dette nærområdet. Søker argumenterer for at opprettholdelse av utbyggings- og transformasjonstakten gir by- og miljømessige fordeler som er klart større enn ulempene ved lav skolekapasitet.

Dispensasjonssøknaden konkluderer på utbyggers vegne at begge de samtidige vilkår etter pbl. § 19-2 er innfridd. Vi viser til søknad i sin helhet.

Kommunen vurderer dispensasjonssøknaden slik:

Dispensasjonen har vært behandlet politisk, der administrasjonens innledende saksframlegg om hva som anses å utgjøre en vesentlig tilsidesettelse, samt vurdering av fordeler og ulemper har blitt svart ut (utdrag fra saksprotokoll, sak 214/21):

«[…] *Bygningsrådet finner å godkjenne søknaden og viser til sak 22/21 - Skolestruktur Lilleby - Lade - føringer for videre planlegging. Med bakgrunn i at ladeområdet er en av de områdene som har vokst raskt og vil vokse fremover, har kommunen både kjøpt skoletomt for fremtidig utvidelse av skolekapasiteten og har gamle Ringve videregående skole disponibel. Det er også avsatt oppstartsmidler i budsjett og økonomiplan for en ny skole i 2024. Avklaring av bruk av disse kommer i skolebehovsplanen i desember 2021 og kommunen vil ha nok skolekapasitet på sikt gjennom de vedtak som er fattet. En utvidelse av skolekapasiteten dersom det er behov kan gjøres gjennom grensejustering mot Rosenborg ungdomsskole som har noe ledig kapasitet.*

Bygging av Granås ungdomsskole og ny skolekrets der vil også kunne frigjøre noe ledig skolekapasitet på Rosenborg ungdomsskole, gjennom grensejusteringer mot Blussuvoll skole. Bystyret har vedtatt at skolegrensene skal være dynamiske og elever i ungdomsskolealder er mer fleksible på avstander og raske endringer så justeringer av skolegrenser for å oppnå bedre utnyttelse av kommunal infrastruktur skal være mulig å gjennomføre oftere der.»

Byggesakskontoret tar de politiske føringer og instrukser om at det er og skal etableres tilstrekkelig skolekapasitet for denne og samtidige utbygginger behandlet samtidig til etterretning.

Det er kommunens politiske styre som selv vedtar reguleringsbestemmelsen om rekkefølgekrav for skolekapasitet, og som nå vurderer at kravet er å anse som innfridd gjennom prioritering av ulike kapasitetsøkende grep. Når kapasiteten skal være god nok, reduseres også åpenbart ulempene ved utbyggingen – mens fordelene mht. boligetablering, sysselsetting, mv. åpenbart gir større fordeler. Likeledes: når det politisk slås fast at kapasiteten skal være ivaretatt gjennom kommunale disposisjoner, vil det ikke medføre noen større tilsidesettelse av rekkefølgekravet.

Konklusjon:
Kommunen ved Bygningsrådet og byggesakskontoret vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 for å innvilge dispensasjon, er dermed tilstede. Vi vurderer også at det er klart større fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjon.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra bestemmelse §9.8 om skolekapasitet for de tilhørende byggeprosjektene i Haakon VII's gate 4 (også omtalt som Ringve Pluss / Autronicakvartalet).

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på at øvrig saksbehandling av byggetiltak gjøres med tanke på ramme- og igangsettingstillatelse i byggesak med våre referansenr.:

- Haakon VIIs gate 4; BYGG21/81841, Autronicabygget og 9 rekkehus (41 boliger) og BYGG-21/81641 ("Ringve Pluss /Autronicakvartalet") 4 bygg.

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.

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.

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 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.

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.

Saksframlegg

Haakon VII's gate 4, politisk behandling av dispensasjon skolekapasitet

Saksnummer eByggesak: BYGG-21/81420

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bygningsrådet har fått forelagt seg søknad om dispensasjon fra bestemmelse §9.8 i reguleringsplan r20130055 der det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet før det kan godkjennes boligbygging i planområdet.

Bygningsrådet finner å avslå søknaden da vilkår etter plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 settes vesentlig til side og det ikke foreligger en klar nok overvekt av fordeler ved å dispensere.

Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.

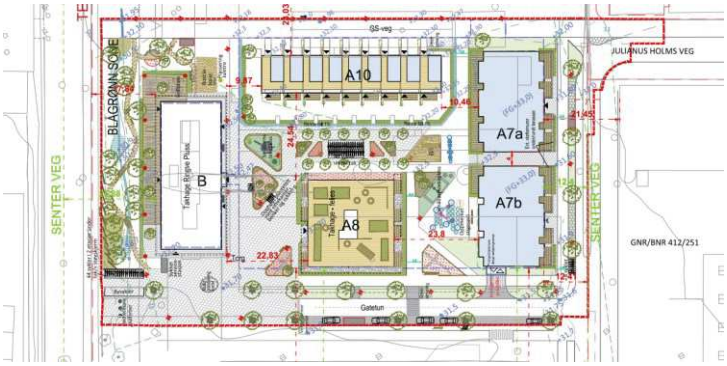
::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saken gjelder

Behandling av prinsippsak. Byggesakskontoret mottok 19.04.2021 søknad om dispensasjon fra kravet om tilstrekkelig skolekapasitet før tillatelse til tiltak for 165 nye boliger kan gis slik §9.8 angir i gjeldende reguleringsplan. Se utsnitt av reguleringsplan- og utomhusplankart under:





Planstatus

Eiendommene er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som nåværende næringsvirksomhet. Den er i tillegg omfattet av K467 kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt 28.04.2005. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplanen for

Haakon VII's gate 4, r20130055, vedtatt 03.09.2020. Eiendommene er regulert til konsentrert «småhusbebyggelse og blokkbebyggelse» samt «kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig / forretning / tjenesteyting». Krav om sosial infrastruktur i kommuneplanens arealdel og nærmere beskrevet i reguleringsplanen er fokus nå: §9.8 «*Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt trygg skoleveg, skal dokumenteres før tillatelse til tiltak for nye boliger kan gis*.»

Bakgrunn

Utbygger redegjør i sin søknad om dispensasjon:

Reguleringsplanprosessen for prosjektet har tatt lang tid, bl.a. med bakgrunn i innsigelser. Utbygger gjør rede for at det ved starten av planprosessen var akseptabel skolekapasitet, noe som følge av mange senere utbygginger har endret seg.

Det er sendt inn to søknader om rammetillatelser i Haakon VIIs gate 4 med saksnr.: BYGG-21/81841, Autronicabygget og 9 rekkehus (41 boliger) og BYGG-21/81641 ("Ringve Pluss / Autronicakvartalet") 4 bygg med 124 boliger, til sammen 165 boenheter. Det er kun dispensasjon som skal tas stilling til nå; ikke rammesøknadene.

Utbygger legger i sin argumentasjon for dispensasjon vekt på følgende, gjengitt i korthet: forsinkelsene i planprosessen, at skolekapasiteten i Lilleby-Ladeområdet har vært politisk tema i senere tid, og at utvidelse av Lilleby skole allerede er inne i kommunens investeringsbudsjett.

Det vises til mulighet for oppgradering av Ringve skole. Skoleetablering henger etter utbyggingstakt for boliger, men at kommunen jobber for å ta etter dette, bl.a. ved å forutsette ny barneskole på Smelteverket. Man henviser til at Bygningsrådet i lignende dispensasjonsssaker, for eksempel Øvre Nyhavna og Haakon VII's gate 14, har pekt på at skolekapasitet bør vurderes på bydelsnivå, siden skolekretser kan endres.

Videre retter boligkonseptet i følge utbygger i stor grad mot eldre kjøpergrupper uten barn i skolepliktig alder, i tillegg til at tilflytting kan frigjøre familieboliger andre steder. Utbyggingen vil ellers ta tid, og siste boliger menes ferdigstilt til en tid hvor kommunen kan ha utbedret skolekapasiteten. Med bakgrunn i dette mener utbygger at hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig dersom det gis dispensasjon.

Det pekes på behov for forutsigbarhet, påløpte kostnader ved planleggingsprosessen, og at det vil være en fordel i seg selv dersom utbyggingen kan gjennomføres på dispensasjon. Behovet for boliger er det samme uavhengig av skolekapasitet, og dersom boligbyggingen stanser i områder med lav skoledekning, vil utbygging i andre områder hvor det ikke er kurant på overordnet byutviklingsnivå kunne øke.

Utbygger mener at ulemper som følge av en dispensasjon er usikre, men med noe risiko for at utbedring av skolekapasiteten kan forsinkes ut over det som er estimert. De mener at dette har begrenset ulempe ettersom det også er andre forhold (som vegkapasitet) som kan redusere ytterligere skolebelastende utbygging i dette nærområdet. Søker argumenterer for at opprettholdelse av utbyggings- og transformasjonstakten gir by- og miljømessige fordeler som er klart større enn ulempene ved lav skolekapasitet.

Dispensasjonssøknaden konkluderer på utbyggers vegne at begge de samtidige vilkår etter pbl. § 19-2 er innfridd. Vi viser til søknad i sin helhet i vedlegg.

Kommunedirektøren vurdering av skolekapasitet:
Lade skole hadde skoleåret 2020-21 på barnetrinnet 441 elever og på ungdomstrinnet 175 elever, totalt 616. Antallet innbyggere i området har økt betydelig de siste årene. Nye Lade skole ble tatt i bruk i 2018 og kapasiteten ved naboskolen Lilleby ble økt fra august 2021. Det fremgår av formannskapssak 22/21, Skolestruktur Lilleby-Lade - føringer for videre planlegging, at de to skolene forventes å ha tilstrekkelig skolekapasitet i 5-10 år, før nye kapasitetsøkende tiltak må være gjennomført. Skolekapasitetskartet viser at Lade skolekrets forventes å mangle 42 plasser på barnetrinnet om seks til ti år.

Kommunedirektøren vil understreke at skolekapasitetskartet viser effekten av allerede gitte byggetillatelser. Nye byggetillatelser vil øke elevtallsveksten ytterligere og innebærer at kapasitetsøkende tiltak må gjennomføres enda tidligere enn anslått over.

Begge utbyggerne [uttalelsen refererer her til samtidig sak i Haakon VII's gate 3 og 7]peker i sine dispensasjonssøknader på at det er ledig kapasitet på ungdomstrinnet ved Rosenborg skole. Rosenborg har kapasitet til 480 elever mens elevtallet forrige skoleår var 490.

Denne situasjonen forventes å vedvare og det gjennomføres for tiden kostbare, midlertidige tiltak for at skolen skal takle den krevende situasjonen frem til avlastende tiltak er gjennomført.

Elevtallet i Rosenborg skolekrets forventes å øke ytterligere og i formannskapssak 22/21, Skolestruktur Lilleby-Lade - føringer for videre planlegging, legger kommunedirektøren til grunn at ungdomsskoleelevene fra Lilleby skolekrets må flyttes fra Rosenborg til Lade. Dette ligger også til grunn for elevtallsprognosene i skolekapasitetskartet. Mens endringen gir bedre kapasitet ved Rosenborg, slik at det kan åpnes for noe boligbygging i området omkring Midtbyen, fremskynder justeringen altså behovet for kapasitetsøkende tiltak på ungdomstrinnet i området Lilleby-Lade.

Det er i vedtatt handlings- og økonomiplan (2021-2024) ikke avsatt midler til å starte planleggingen av noen ny skole i området Lilleby-Lade. Kommunedirektøren vil legge frem en revidert skolebehovsplan nærmere jul. Aktuelle kapasitetsøkende tiltak i dette området, for eksempel på Smelteverkstomten, vil da vurderes opp mot nødvendige tiltak i andre deler av byen.

Siden det ikke er avsatt investeringsmidler til noen kapasitetsøkning i området, fraråder kommunedirektøren at det gis dispensasjoner til de 342 boenhetene i de to søknadene. Dersom det gis dispensasjon, vil boligene trolig ferdigstilles og gi en økning i elevtallet, lenge før det er mulig å bygge en ny skole i området.

Fakta
Dispensasjonen må behandles etter pbl. § 19.2 som angir at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal samtidig være klart større enn ulempene.

Det er til orientering gitt vurdering av skolekapasitet for to ulike utbygginger samtidig. Den andre utbyggingen, Ladebyhagen byggetrinn 6 og 7, ligger vis-a-vis skrått på andre siden av Haakon VII's gate i nr. 3 og 7 utgjør 177 boenheter. Begge sakene omfatter dermed 342 boliger.

Sakene er ulik på den måten at Ladebyhagen står ovenfor sine siste byggetrinn, mens byggeprosjektene på Autronicatomten ikke har startet opp. Kommunedirektøren framholder at likebehandling anses som et viktig tema i begge sakene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen
Kommunedirektøren vurderer at saken kan medføre store kostnader ved at kapasitetsøkende tiltak må gjennomføres enda tidligere enn ellers og at kostbare, midlertidige tiltak må gjennomføres frem til avlastende tiltak er gjennomført.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon
Å dispensere fra kravet om tilstrekkelig skolekapasitet kan uthule bestemmelsens generelle gyldighet. Å dispensere forskyver grensene for hva som anses tilstrekkelig, rent skolefaglig – og gir dermed en begrensning i videre forvaltning av bestemmelsen. Rekkefølgebestemmelsen reverseres med bolig før skoledekning ved dispensasjon, altså motsatt av hva som er ment først.

Kommunedirektøren konstanterer at skolekapasitetsøkende tiltak må gjennomføres tidligere enn ellers anslått. De angir videre at det ikke er avsatt nødvendige investeringsmidler for økt kapasitet i området, og at det frarådes å gi dispensasjon for de 342 boligene som omsøkt samtidig. I sum vurderes dette som en vesentlig tilsidesettelse av § 9.8. Første dispensasjonsvilkår er ikke innfridd.

Kommunedirektøren har redegjrt for ulempene av dispensasjon og de økonomiske konsekvensene. Fordelene ved å dispensere både for utbygger og ved bedret boligdekning utjevner disse. Kommunedirektøren vurderer at denne balansen ikke gir tilstrekkelig klar overvekt av fordeler, noe som er et vilkår. Ingen av de to samtidige vilkårene i pbl. § 19-2 vurderes innfridd og dispensasjonen avslås derfor.

Kommunedirektøren i Trondheim, 12.8.2021

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Søknad om dispensasjon, datert 13.04.2021
Vedlegg 2: Uttalelse om skolekapasitet fra Kommunedirektøren, datert 05.07.2021
Vedlegg 3: Reguleringsplankart, stadfestet 03.09.2020
Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser, stadfestet 03.09.2020
Vedlegg 3: Utomhusplan fra rammesøknad BYGG-21/81641 , datert 20.08.2020

... Sett inn saksutredningen over denne linja

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	25.08.2021
Sak:	214/21
Tittel:	**Saksprotokoll - Haakon VII's gate 4, politisk behandling av dispensasjon skolekapasitet**
Resultat:	Saken utsatt
Arkivsak:	21/25412

Behandling:
Saken ble utsatt til bygningsrådets møte 07.09.2021.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

201448/21 210000475241

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	07.09.2021
Sak:	214/21
Tittel:	**Saksprotokoll - Haakon VII's gate 4, politisk behandling av dispensasjon skolekapasitet**
Resultat:	Annet forslag vedtatt
Arkivsak:	21/25412

Vedtak:
Bygningsrådet har fått forelagt seg søknad om dispensasjon fra bestemmelse §9.8 i reguleringsplan r20130055 der det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet før det kan godkjennes boligbygging i planområdet.

Bygningsrådet finner å godkjenne søknaden og viser til sak 22/21 - Skolestruktur Lilleby - Lade - føringer for videre planlegging. Med bakgrunn i at ladeområdet er en av de områdene som har vokst raskt og vil vokse fremover, har kommunen både kjøpt skoletomt for fremtidig utvidelse av skolekapasiteten og har gamle Ringve videregående skole disponibel. Det er også avsatt oppstartsmidler i budsjett og økonomiplan for en ny skole i 2024. Avklaring av bruk av disse kommer i skolebehovsplanen i desember 2021 og kommunen vil ha nok skolekapasitet på sikt gjennom de vedtak som er fattet. En utvidelse av skolekapasiteten dersom det er behov kan gjøres gjennom grensejustering mot Rosenborg ungdomsskole som har noe ledig kapasitet.

Bygging av Granås ungdomsskole og ny skolekrets der vil også kunne frigjøre noe ledig skolekapasitet på Rosenborg ungdomsskole, gjennom grensejusteringer mot Blussuvoll skole. Bystyret har vedtatt at skolegrensene skal være dynamiske og elever i ungdomsskolealder er mer fleksible på avstander og raske endringer så justeringer av skolegrenser for å oppnå bedre utnyttelse av kommunal infrastruktur skal være mulig å gjennomføre oftere der.

Bygningsrådet vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 for å innvilge dispensasjon, er dermed tilstede. Bygningsrådet mener at det er klart større fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjon.

Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.

Behandling:

210987/21 210000501625

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Marte Løvik (Sp) alternativt forslag på vegne av Sp, Ap, H, MDG, FrP, V:
Bygningsrådet har fått forelagt seg søknad om dispensasjon fra bestemmelse §9.8 i reguleringsplan r20130055 der det kreves dokumentasjon av tilstrekkelig skolekapasitet før det kan godkjennes boligbygging i planområdet.
Bygningsrådet finner å godkjenne søknaden og viser til sak 22/21 - Skolestruktur Lilleby - Lade - føringer for videre planlegging. Med bakgrunn i at ladeområdet er en av de områdene som har vokst raskt og vil vokse fremover, har kommunen både kjøpt skoletomt for fremtidig utvidelse av skolekapasiteten og har gamle Ringve videregående skole disponibel. Det er også avsatt oppstartsmidler i budsjett og økonomiplan for en ny skole i 2024. Avklaring av bruk av disse kommer i skolebehovsplanen i desember 2021 og kommunen vil ha nok skolekapasitet på sikt gjennom de vedtak som er fattet. En utvidelse av skolekapasiteten dersom det er behov kan gjøres gjennom grensejustering mot Rosenborg ungdomsskole som har noe ledig kapasitet.
Bygging av Granås ungdomsskole og ny skolekrets der vil også kunne frigjøre noe ledig skolekapasitet på Rosenborg ungdomsskole, gjennom grensejusteringer mot Blussuvoll skole.
Bystyret har vedtatt at skolegrensene skal være dynamiske og elever i ungdomsskolealder er mer fleksible på avstander og raske endringer så justeringer av skolegrenser for å oppnå bedre utnyttelse av kommunal infrastruktur skal være mulig å gjennomføre oftere der.
Bygningsrådet vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.
Vilkårene i plan og bygningsloven (pbl) § 19-2 for å innvilge dispensasjon, er dermed tilstede.
Bygningsrådet mener at det er klart større fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjon.
Bygningsrådets vedtak bygger på de vurderinger og konklusjoner som framgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillingen og Løviks forslag ble Løviks forslag enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedleggsnr. 6 - Kommunal informasjon.pdf

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2021

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 412 **Bruksnr.:** 250
Adresse: Haakon VII's gate 4, 7041 TRONDHEIM
Referanse: 49180379

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.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARC Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-21/81641 oppgis ved alle henvendelser		24.05.2022

Haakon VII's gate 4 - byggetrinn 1, igangsettingstillatelse for oppføring av 4 boligbygg, #2 graving

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250/0/0, 412/250/0/0
Ansvarlig søker:	ARC Arkitekter AS
Tiltakshaver:	HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

Sivert Melhuus
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HAAKON VII'S GATE 4 UTVIKLING AS
TRONDHEIM BYDRIFT AVLØP
TRONDHEIM BYDRIFT

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 06.04.2022. Søknaden er komplettert 20.05.2022.

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

Søknaden gjelder igangsetting av graving i forbindelse med oppføring av 4 boligblokker i Haakon VII's gate 4. Det er gitt rammetillatelse 24.09.2021 i delegasjonssak BYGG-21/81641-12.

Byggesakskontoret har tidligere gitt igangsettingstillatelse for riving i forbindelse med tiltaket i vedtak med dokumentnummer BYGG-21/81641-21, vedtatt 08.04.2022.

Ansvarsrett

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

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing (Byggesakskontoret kan ikke se at dette har blitt registrert på saken etter det ble etterspurt ved forrige igangsettingstillatelse BYGG-21/81641-21):

- Ettersend gjerne bildevedlegg på nytt, i dialog med våre arkiveringskollegaer mht. format tlf.: 72542500 / byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
- Ev. revisjon av plan for ivaretakelse av omgivelsene – med mulig større grad av samsvar med prosjektets støynotat
- Dokumentasjon av naboinformasjon knyttet til anleggsarbeid, arbeidstider mv.

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.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

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

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Tilsynsbehovet og god dokumentasjon av ivaretatte støykrav antas å øke ved behov for håndtering av nabomerknader om anleggsstøy.

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.

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.

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 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.

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.

kjeldsberg

Ringve PLUSS HUS A - Budsjett 1. Driftsår

Leil.nr	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/ Internett	Akonto fjernvarme	Selaag PLUSS serviceavgift	Selvaag PLUSS FK	Utenomhusanlegg	P-kjeller	SUM FELLESKOSTNADER
A1	75	kr 1 606	kr 350	kr 671	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 877**
A2	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A3	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A4	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A5	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A6	60	kr 1 376	kr 350	kr 537	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 512**
A7	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A8	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A9	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A10	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A11	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A12	39	kr 1 053	kr 350	kr 349	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 002**
A13	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A14	60	kr 1 376	kr 350	kr 537	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 512**
A15	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A16	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A17	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A18	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A19	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A20	39	kr 1 053	kr 350	kr 349	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 002**
A21	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A22	60	kr 1 376	kr 350	kr 537	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 512**
A23	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A24	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A25	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A26	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A27	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A28	39	kr 1 053	kr 350	kr 349	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 002**
A29	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A30	60	kr 1 376	kr 350	kr 537	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 512**
A31	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A32	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A33	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A34	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A35	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A36	39	kr 1 053	kr 350	kr 349	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 002**
A37	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A38	60	kr 1 376	kr 350	kr 537	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 512**
A39	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A40	41	kr 1 084	kr 350	kr 367	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 050**
A41	64	kr 1 437	kr 350	kr 572	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 610**
A42	61	kr 1 391	kr 350	kr 546	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 537**
A43	45	kr 1 145	kr 350	kr 402	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 148**
A44	39	kr 1 053	kr 350	kr 349	kr 1 000	kr 150	kr 100	kr -	**kr 3 002**

Vedleggsnr. 8 - Budsjett.pdf

kjeldsberg

Ringve PLUSS HUS A - Budsjett 1. Driftsår

Inntekter	1 driftsår	Fordelings-nøkkel
Oppstartsinntekter	478 500	Enhet
Felleskostnader til sameiet	611 280	Eierbrøk
Serviceavgift Selvaag PLUSS	528 000	Enhet
Felleskostnader Selvaag PLUSS	79 200	Enhet
Felleskostnader Utenomhusanlegg	52 800	Enhet
Felleskostnader p-plasser	0	Enhet
Akonto fjernvarme	238 812	Eierbrøk
Fellesavtale TV og Bredbånd	184 800	Enhet
Sum inntekter	**2 173 392**	

Kostnader		
Styrehonorar	80 000	Enhet
Arbeidsgiveravgift	11 280	Enhet
Revisjonshonorar	10 000	Enhet
Forretningsførerhonorar	38 500	Enhet
Diverse forvaltning	5 000	Enhet
Andre honorarer	25 000	Enhet
Kommunale avgifter	4 000	Eierbrøk
Adm.kostnader og porto	4 000	Enhet
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	50 000	Eierbrøk
Heis	20 000	Eierbrøk
Brannalarm	10 000	Eierbrøk
Mobilt vakthold og nøkkeloppbevaring	4 500	Eierbrøk
Vaktmester/ driftstilsyn	57 000	Eierbrøk
Felleskostnader til annet boligsameie (Serviceavgift Selvaag PLUSS)	528 000	Enhet
Felleskostnader til annet boligsameie (FK Selvaag PLUSS)	79 200	Enhet
Felleskostnader til driftsselskap (Utenomhusanlegg)	52 800	Enhet
Felleskostnader til driftsselskap (BS P-anlegget)	0	Enhet
Renhold og matteleie	55 000	Eierbrøk
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	5 000	Eierbrøk
Filterskifte	22 000	Enhet
Strøm	50 000	Eierbrøk
Fjernvarme	238 812	Eierbrøk
Fellesavtale TV og bredbånd	184 800	Enhet
Forsikringspremier	89 000	Eierbrøk
Avsetning til framtidig vedlikehold	66 000	Eierbrøk
Bank- og kortgebyr	5 000	Enhet
Oppstartskostnader	38 500	Enhet
Sum kostnader	1 733 392	

Resultat	**440 000**

Antall enheter	44
Sum eierbrøk	2 225
Antall leiligheter tilknyttet Selvaag PLUSS	
Antall p-plasser	

Felleskostnader, kr pr kvm pr mnd	**kr**	**24**
TV og internett, kr pr enhet pr mnd	**kr**	**350**
Fjernvarme, kr pr kvm pr mnd	**kr**	**9**
Felleskostnader garasje, kr pr stk pr mnd	**kr**	**300**
Utenomhusanlegg er planlagt ferdigstilt medio 2024. Estimat FK pr seksjon pr mnd i 2	**kr**	**100**
Serviceavgift Selvagg PLUSS , kr pr leilighet pr mnd	**kr**	**1 000**
Driftskostnader Selvaag PLUSS, kr pr leilighet pr mnd	**kr**	**150**

Forutsetninger:

Ovennevnte budsjett er et forslag basert på mottatt, innhentet og kjent informasjon på utarbeidelsestidspunktet.
Budsjettet er basert på stipulerte kostn. Det tas forbehold om endringer i behov, priser på tjenester, prisjusteringer og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/eierbrøk.
Budsjettet baserer seg på årskostnader.
Det foretas årlig avregning av fjernvarme iht. faktisk forbruk. Eier av seksjonen må påregne å motta avregning for sitt faktiske forbruk påfølgende år.
Det tas forbehold om antall p-plasser og driftskostnader per p-plass per mnd.
P-plass fordeles av utbygger ifm. kjøp.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg. Faktureres fra Trondheim kommune til den enkelte eier.
Forretningsfører krever inn startkapital på vegne av Plusskonseptet lik 3 mnd Serviceavgift

Utarbeidet 12.10.2021 - Kjeldsberg Boligforvaltning AS
revidert 25.10.2021

BUDSJETTET GJØRES GJELDENDE FRA OVERTAKELSE