Vedlegg

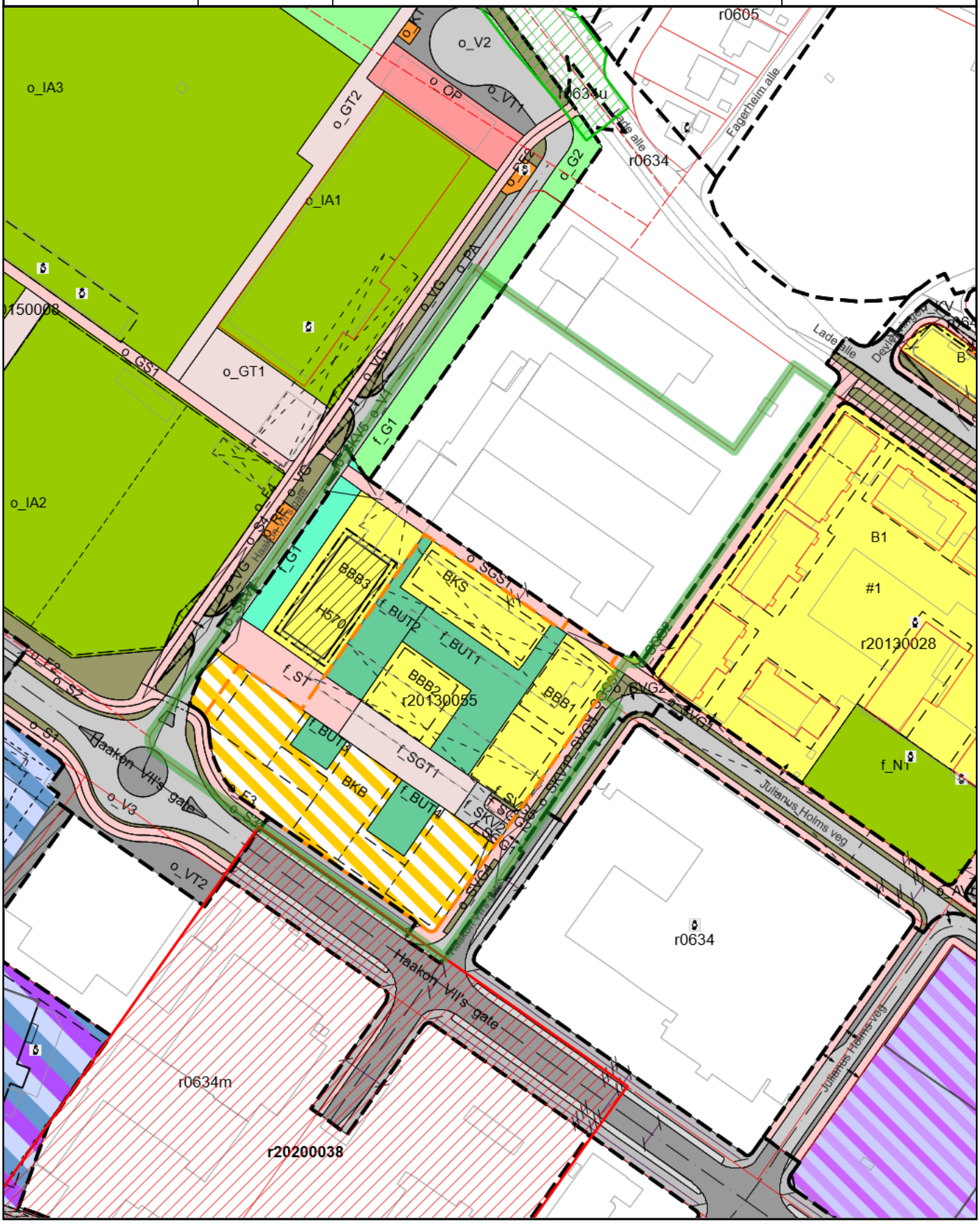
Vedleggsnr. 1: Egendefinert - Kommunal info.pdf
Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Igangsettingstillatelse.pdf
Vedleggsnr. 3: Egendefinert - Rammetillatelse.pdf
Vedleggsnr. 4: Egendefinert - Reguleringsbestemmelser.pdf
Vedleggsnr. 5: Egendefinert - Tinglyste erklæringer.pdf
Vedleggsnr. 6: Egendefinert - Vedtekter - Parkeringskjeller.pdf
Vedleggsnr. 7: Egendefinert - Vedtekter - Uteareal.pdf
Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Serviceavtale Ringve Pluss.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. 1 - Kommunal info.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:

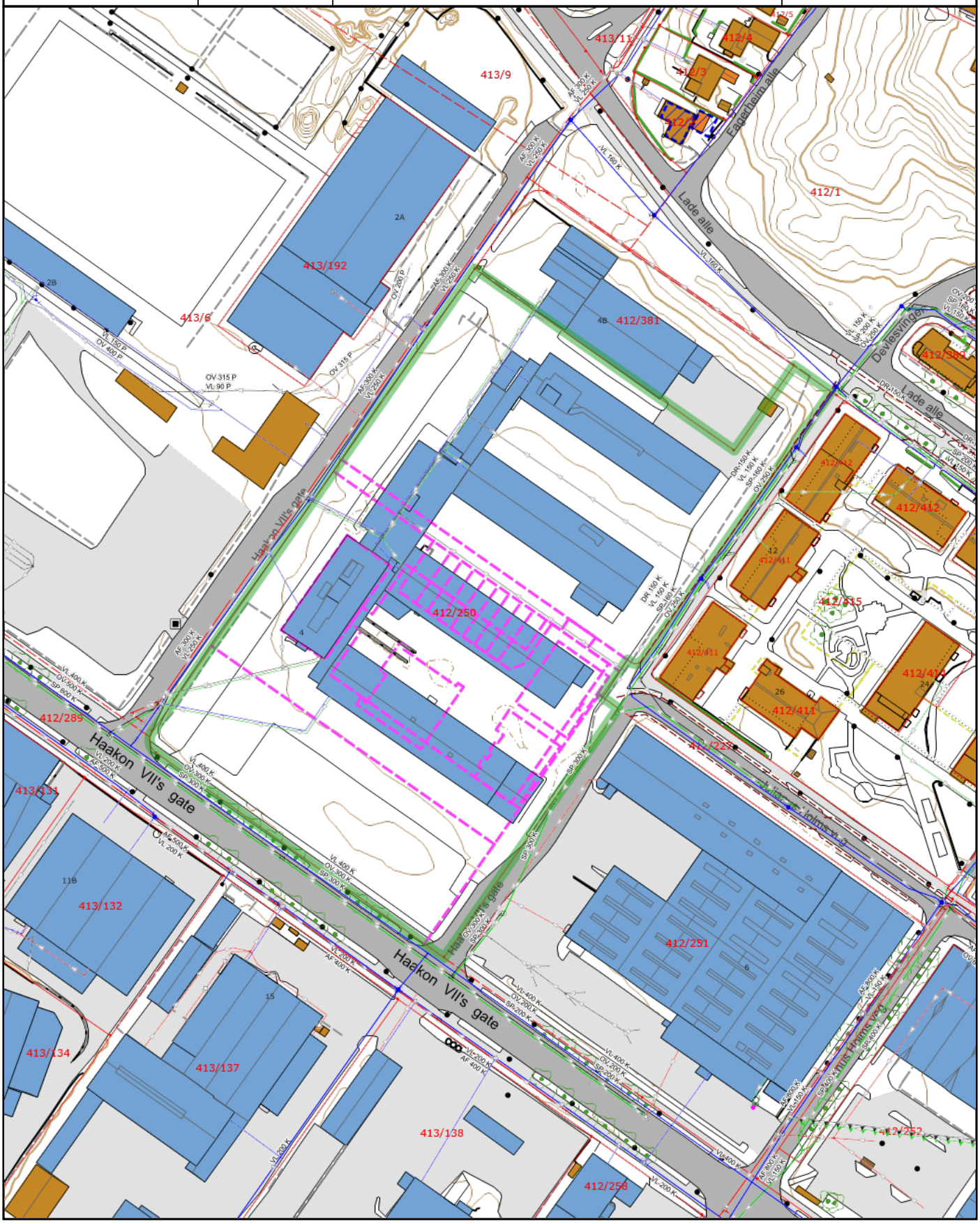
Dette skjemaet er et samleskjema for produktene WI50010101 SKATTETAKST, WI50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER, WI50011800 TILKNYTTING OFFENTLIG VANN OG KLOAKK, WI50012000 LEGALPANT og WI50011810 VANNMÅLER.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil. Status for vann og avløp bør sjekkes mot kart 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. 1 - Kommunal info.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

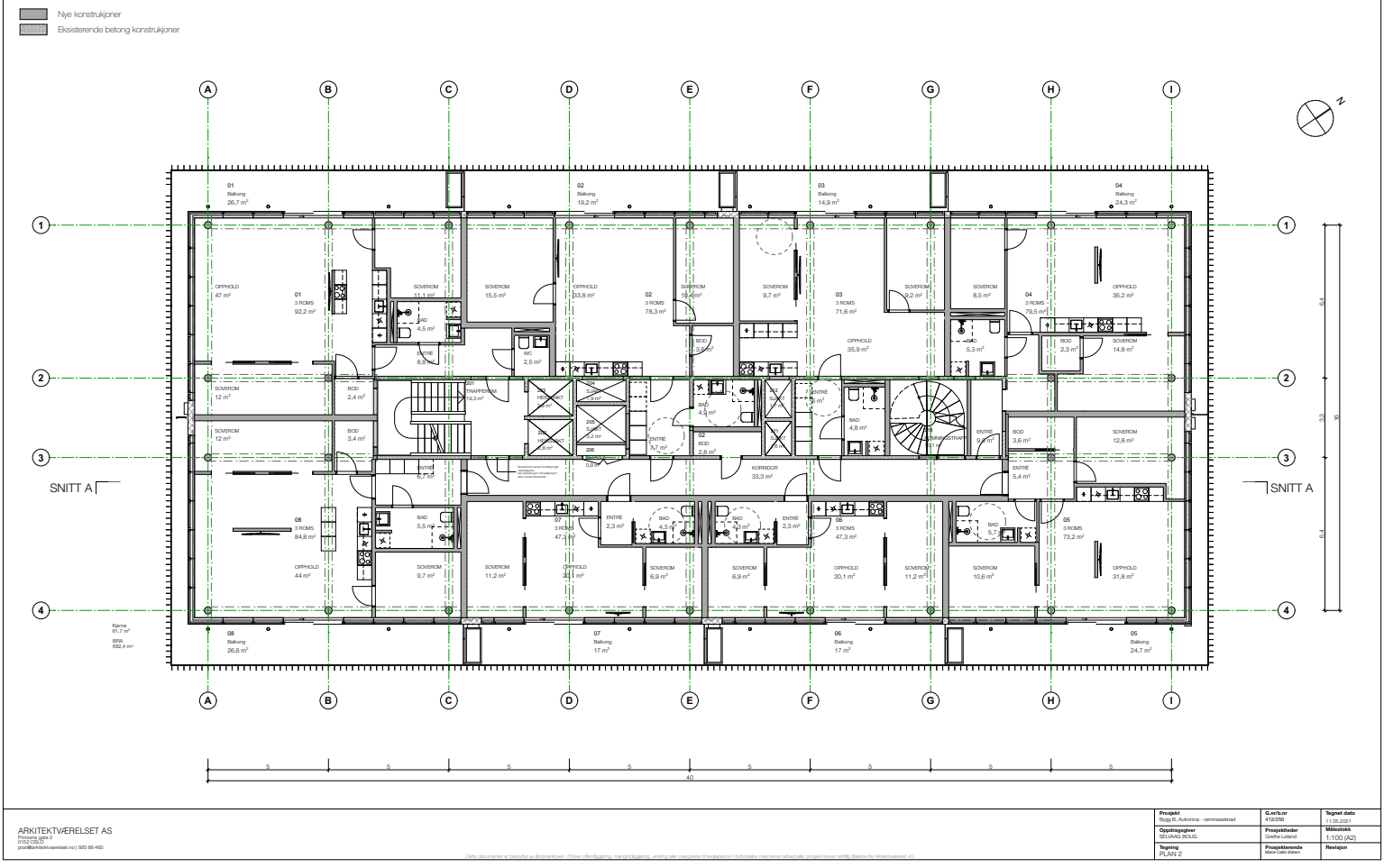
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SELVAAG BOLIG ASA

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/81841	04.06.2021

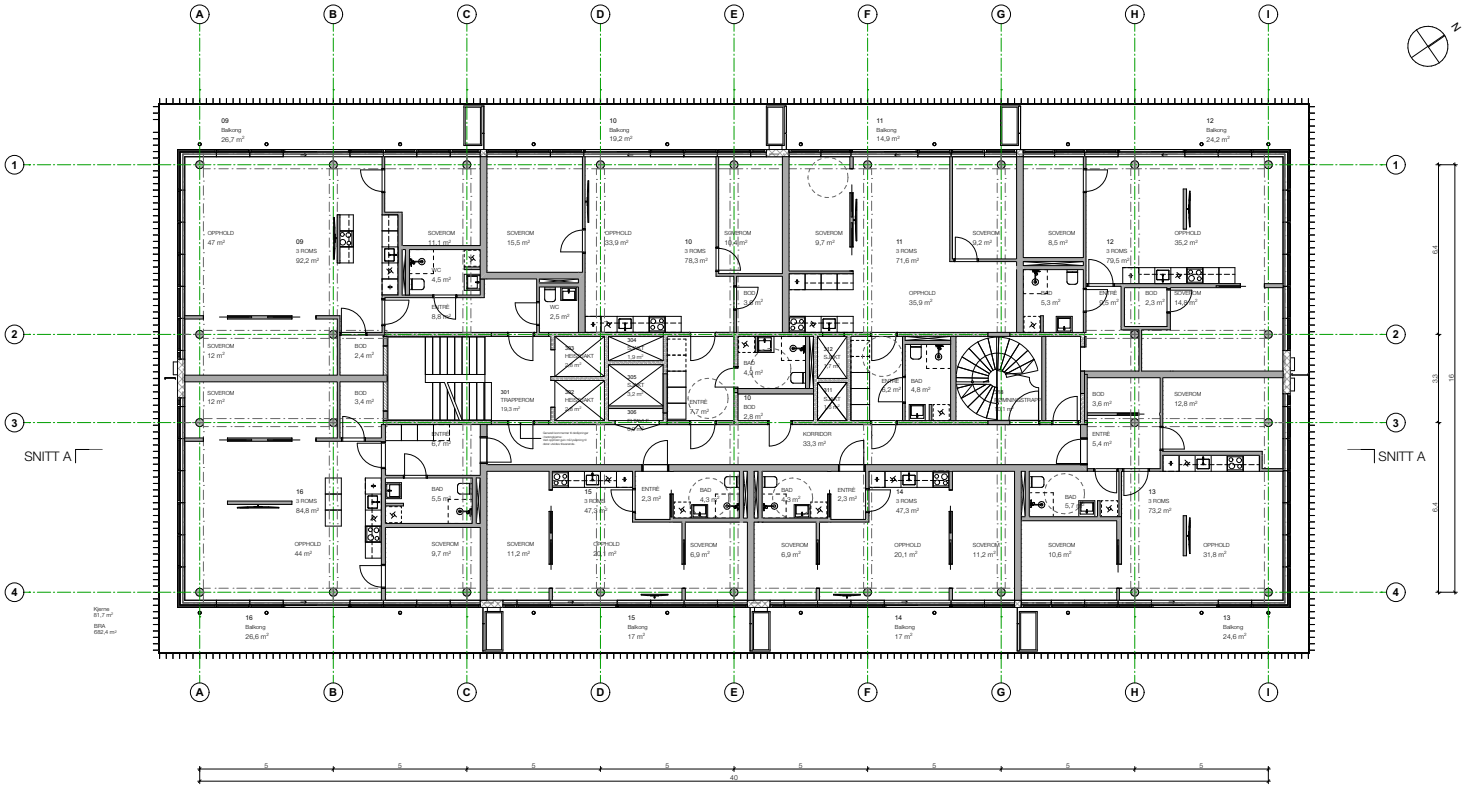


ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

Prosjekt Bygg B, Aalvonica - 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**

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.

Nye konstruksjoner
Eksisterende betong konstruksjoner

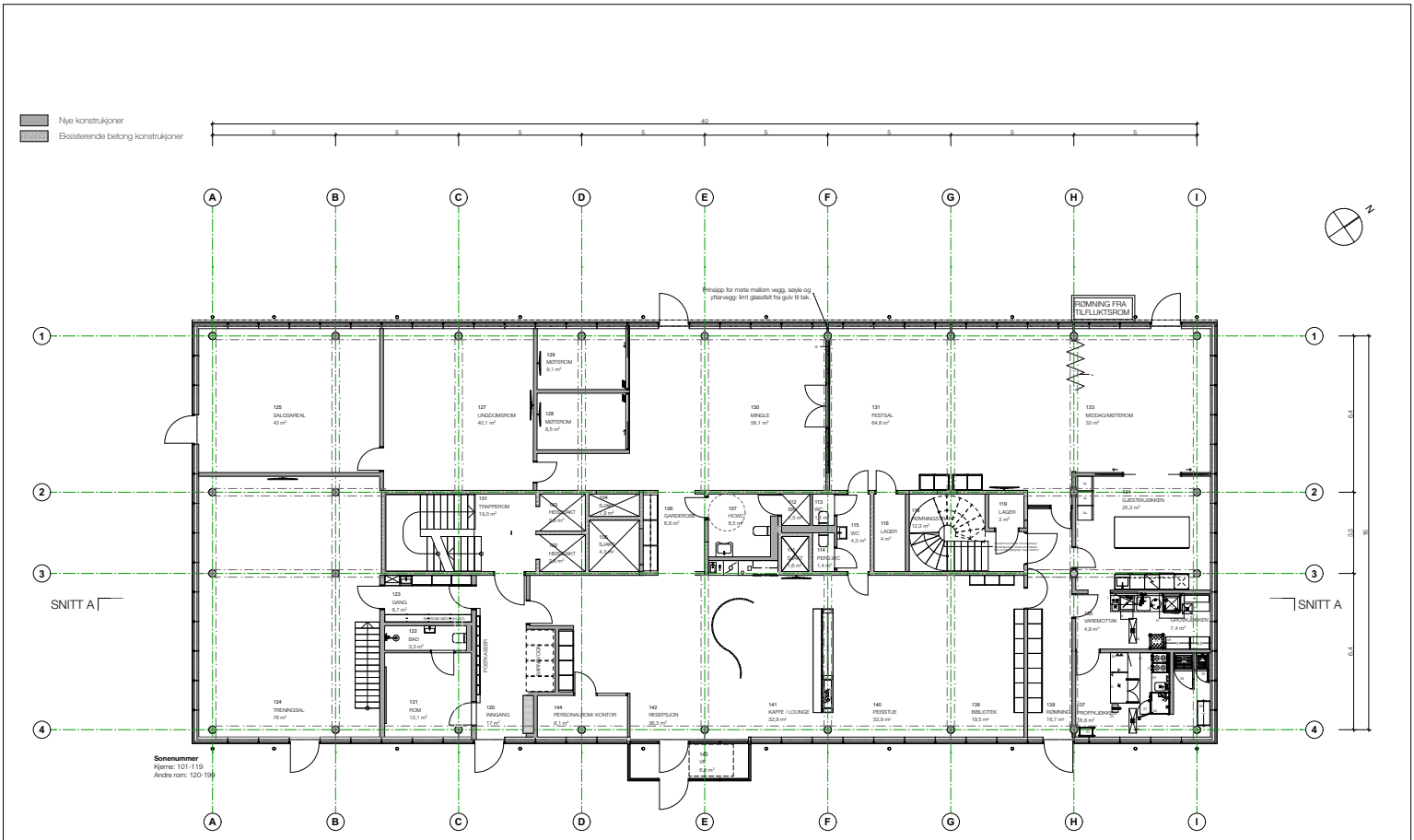


Kjerne 61,7 m²
BRA 682,4 m²

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

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.

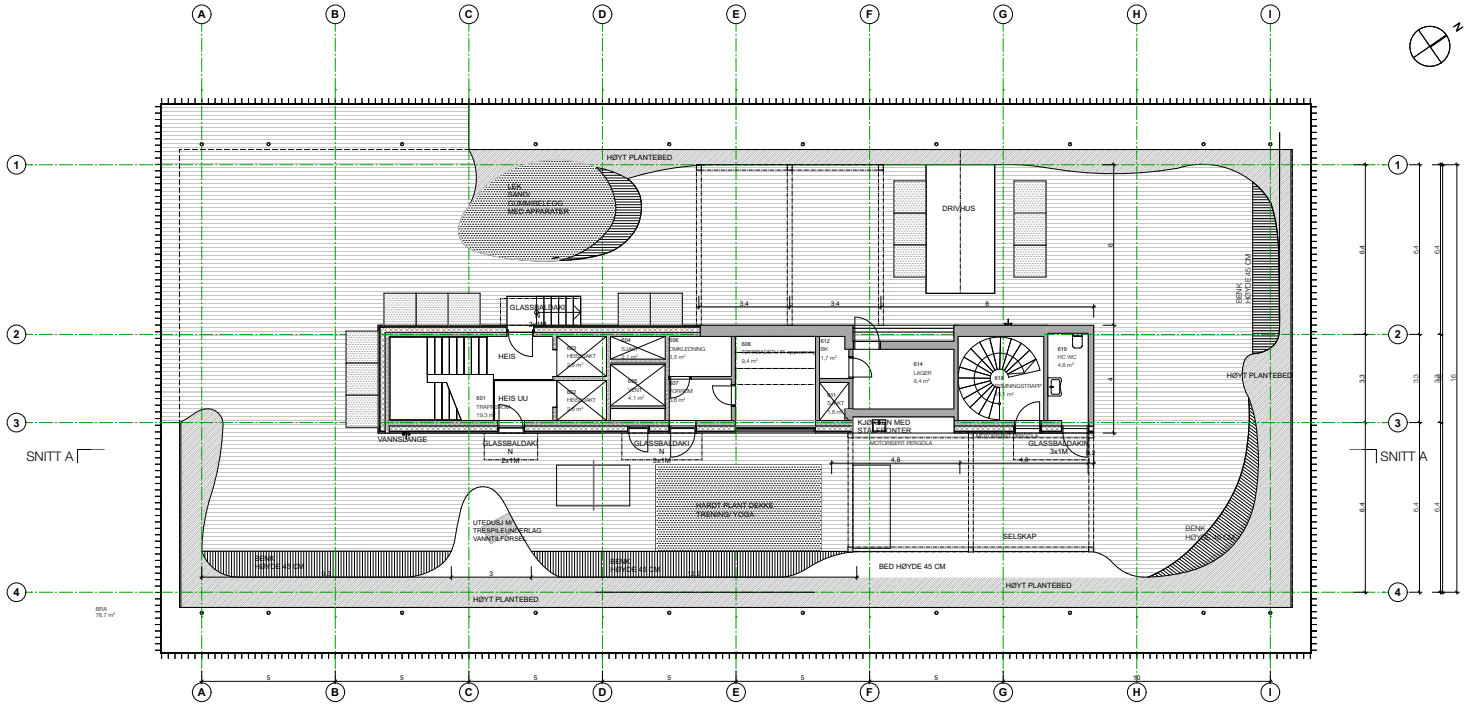
Prosjekt Bygg B, Aukrahica - rammesøknad	**Gnr/bnr** 412/250	**Tegnet dato** 11.05.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lelland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning PLAN 3	**Prosjekterende** Marie Gallin Bleken	**Revisjon**



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

Prosjekt: Bygg B, Aukrahica - rammesøknad	G.nr/b.nr: 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 ufferdigjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

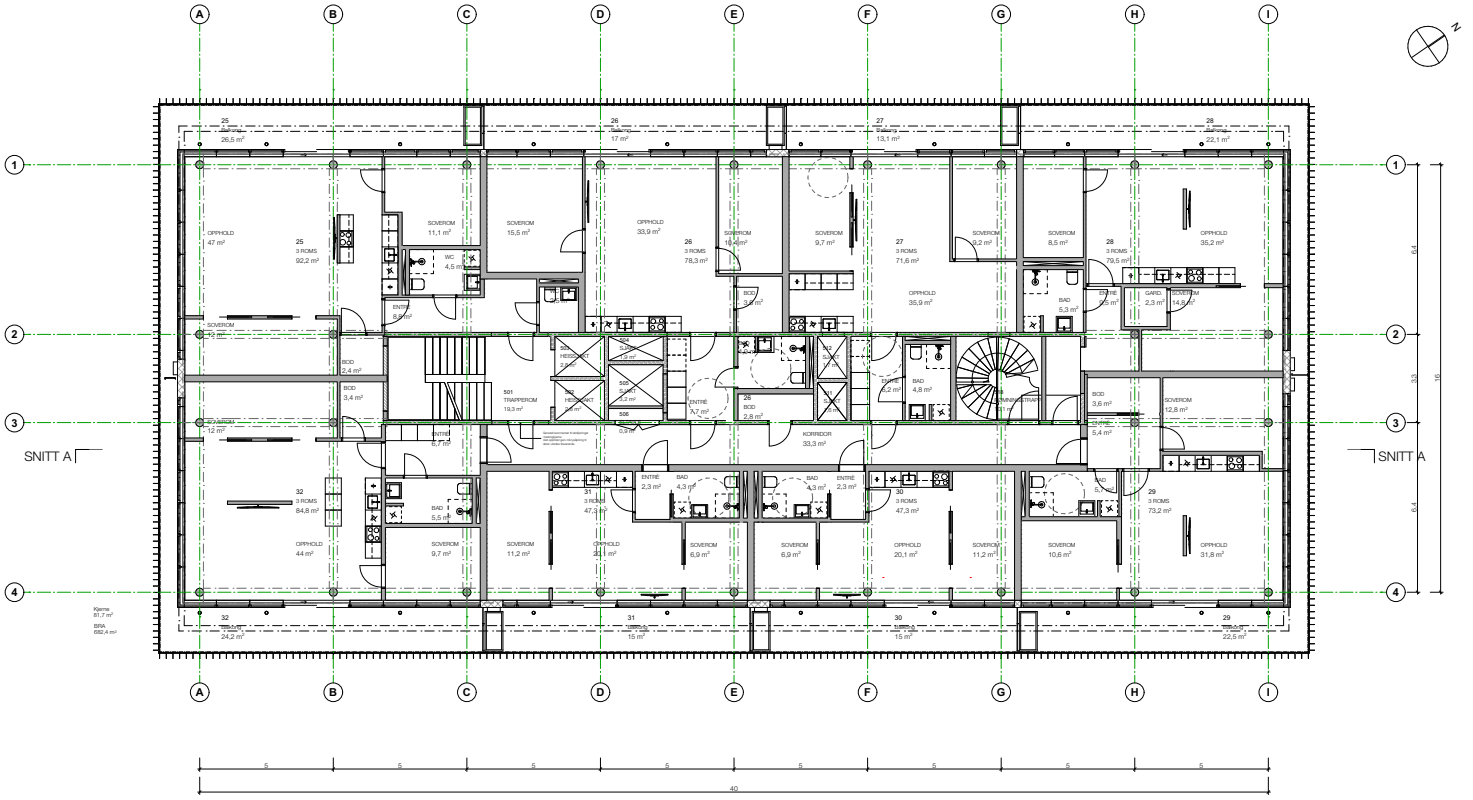


ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

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

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

Nye konstruksjoner
Eksisterende betong konstruksjoner

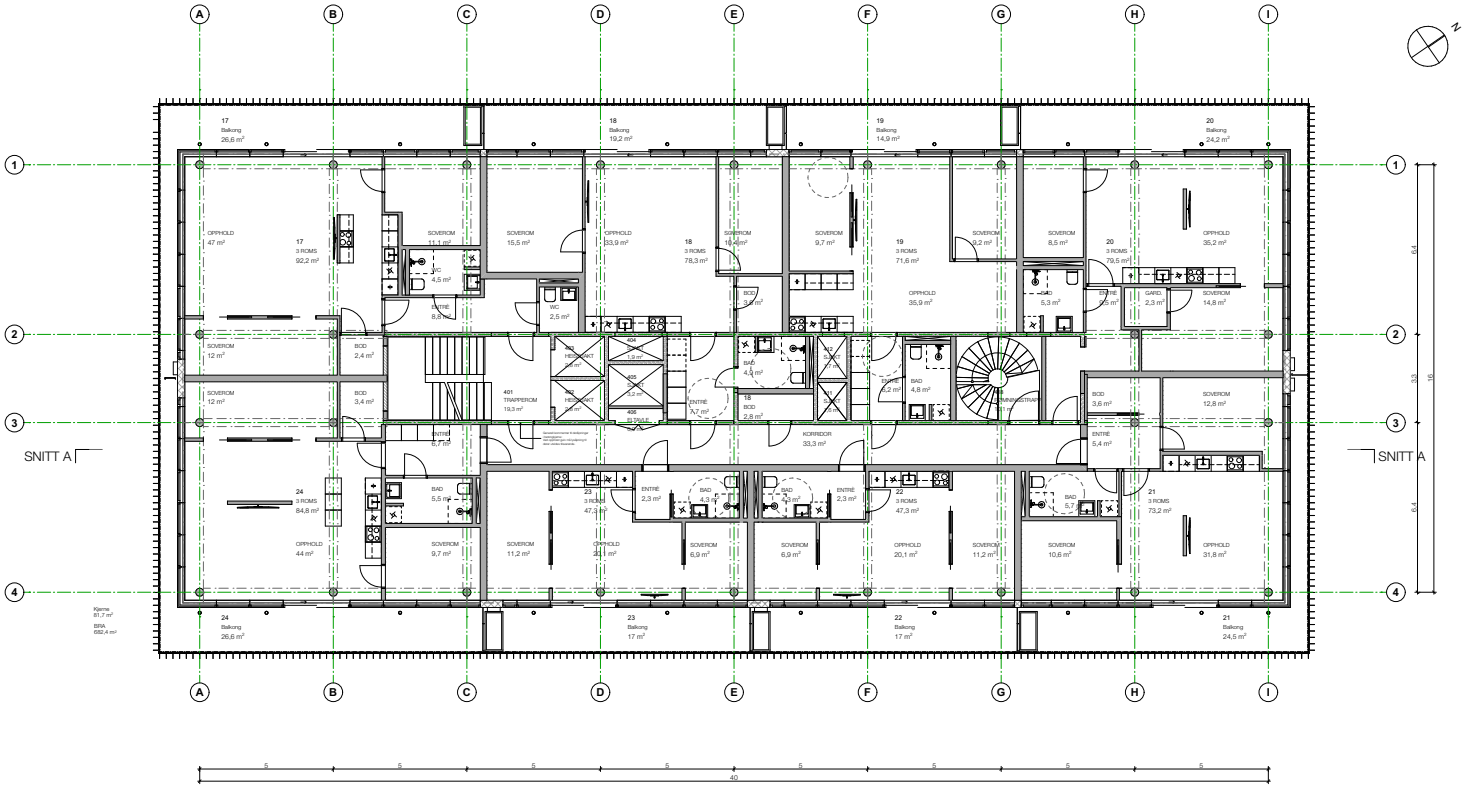


ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

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 5	**Prosjekterende** Marie Gallin-Bakers	**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.

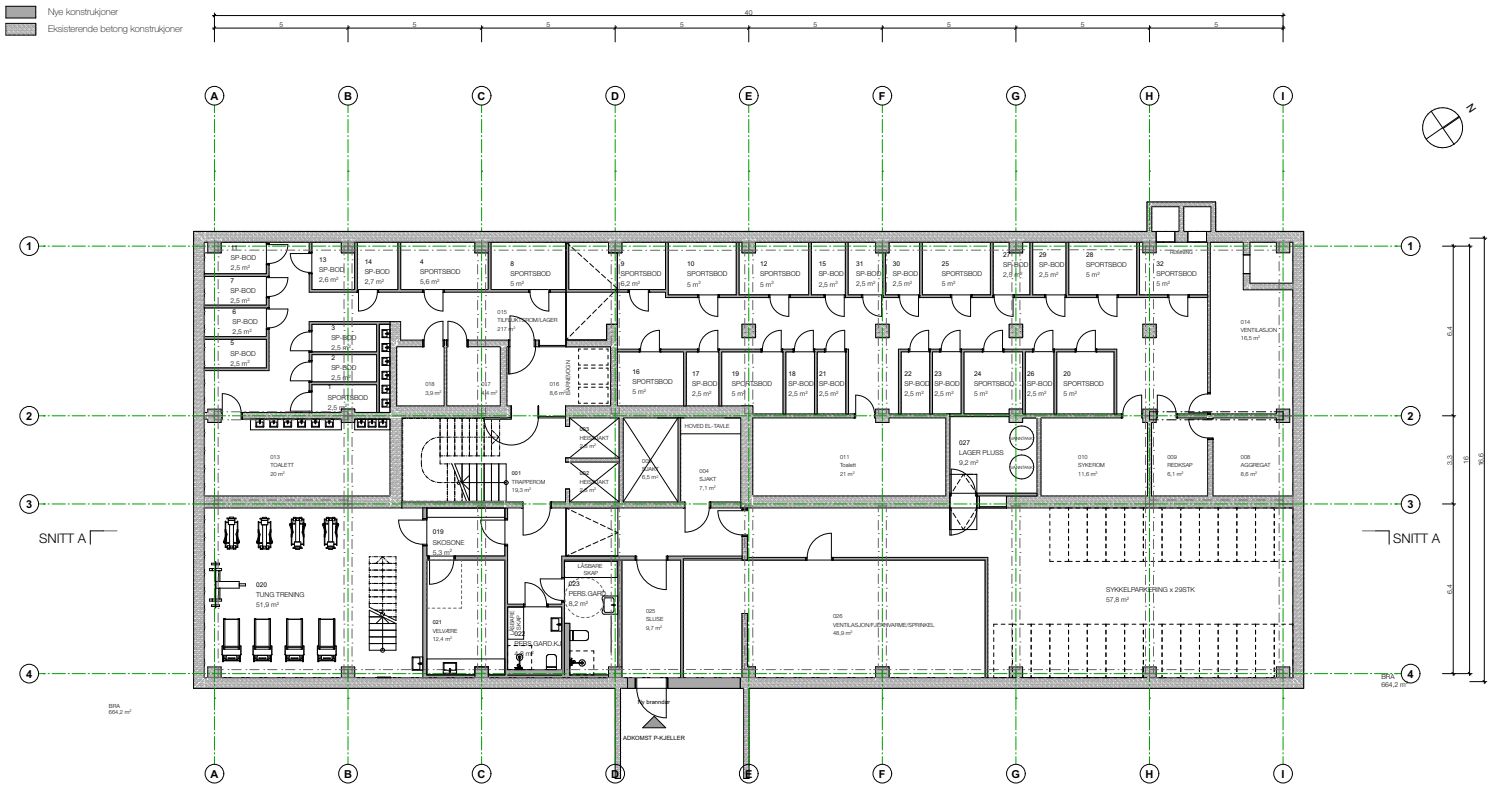
Nye konstruksjoner
Eksisterende betong konstruksjoner



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

Prosjekt Bygg B, Aalvonica - 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**

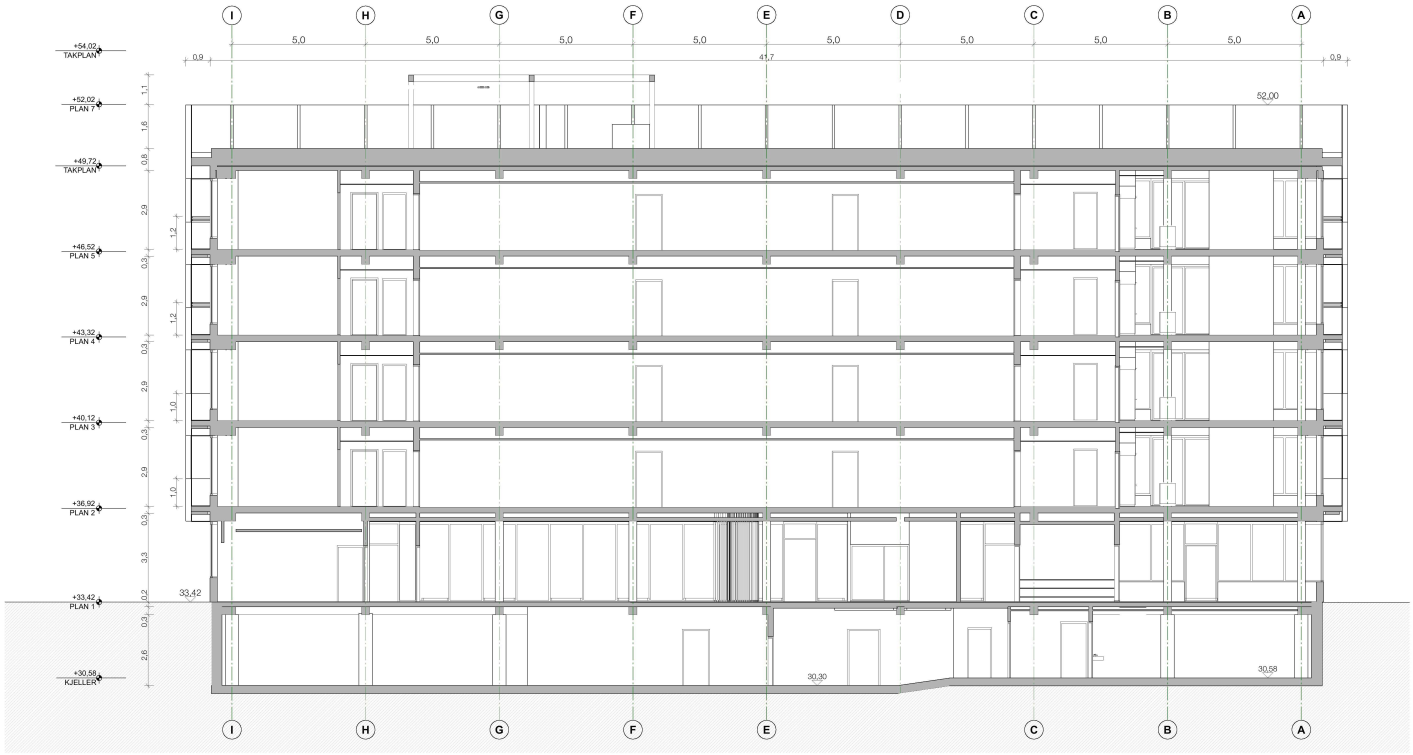
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufferdigjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



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 ufemdiggjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.

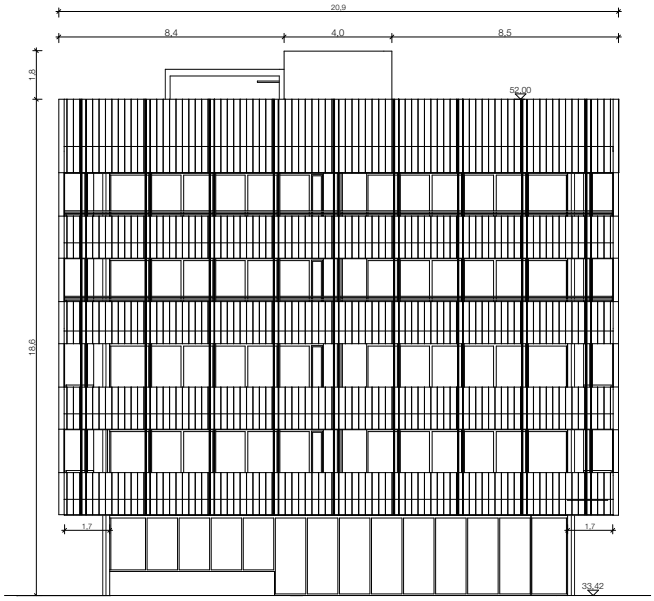


SNITT A 1:100

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

Prosjekt Bygg B, Autronics - 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 Arkitektvaerelset AS.

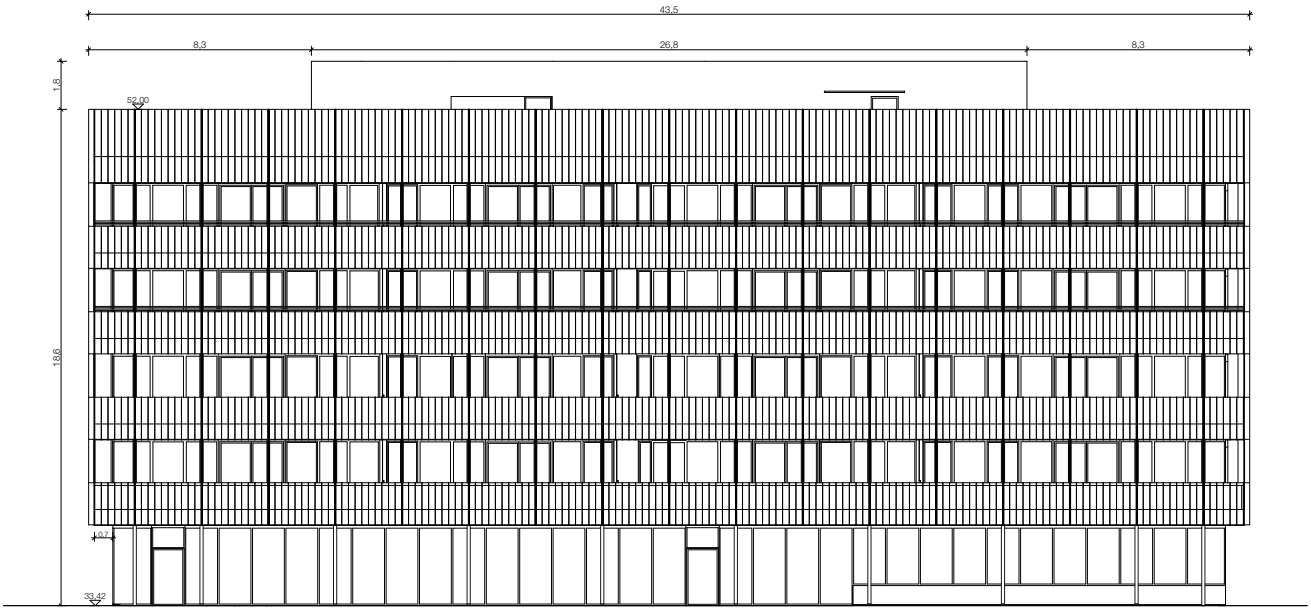


FASADE NORD-ØST 1:100

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**

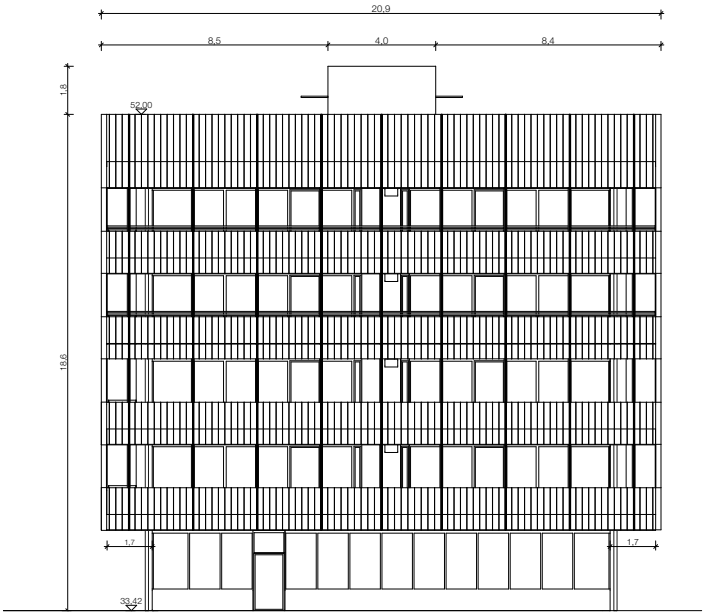


FASADE NORD-VEST 1:100

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, Aukrahnica - 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**

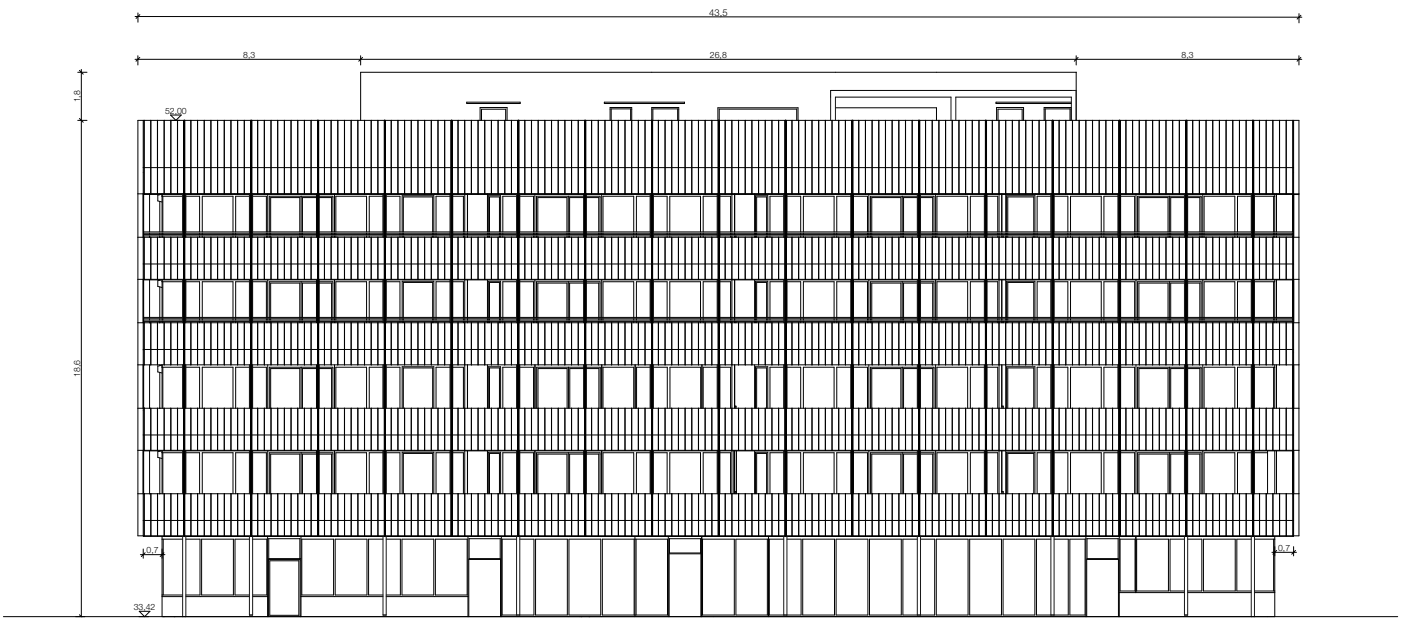


FASADE SØR-VEST 1:100

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

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufferdigjøring, 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	**Prosjektkrende** Marie Gallin-Bakers	**Revisjon**

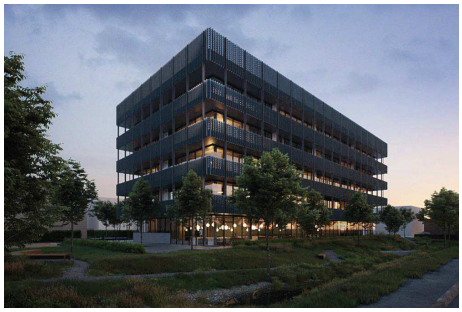


FASADE SØR-ØST 1:100

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

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufør fjellgging, 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-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.

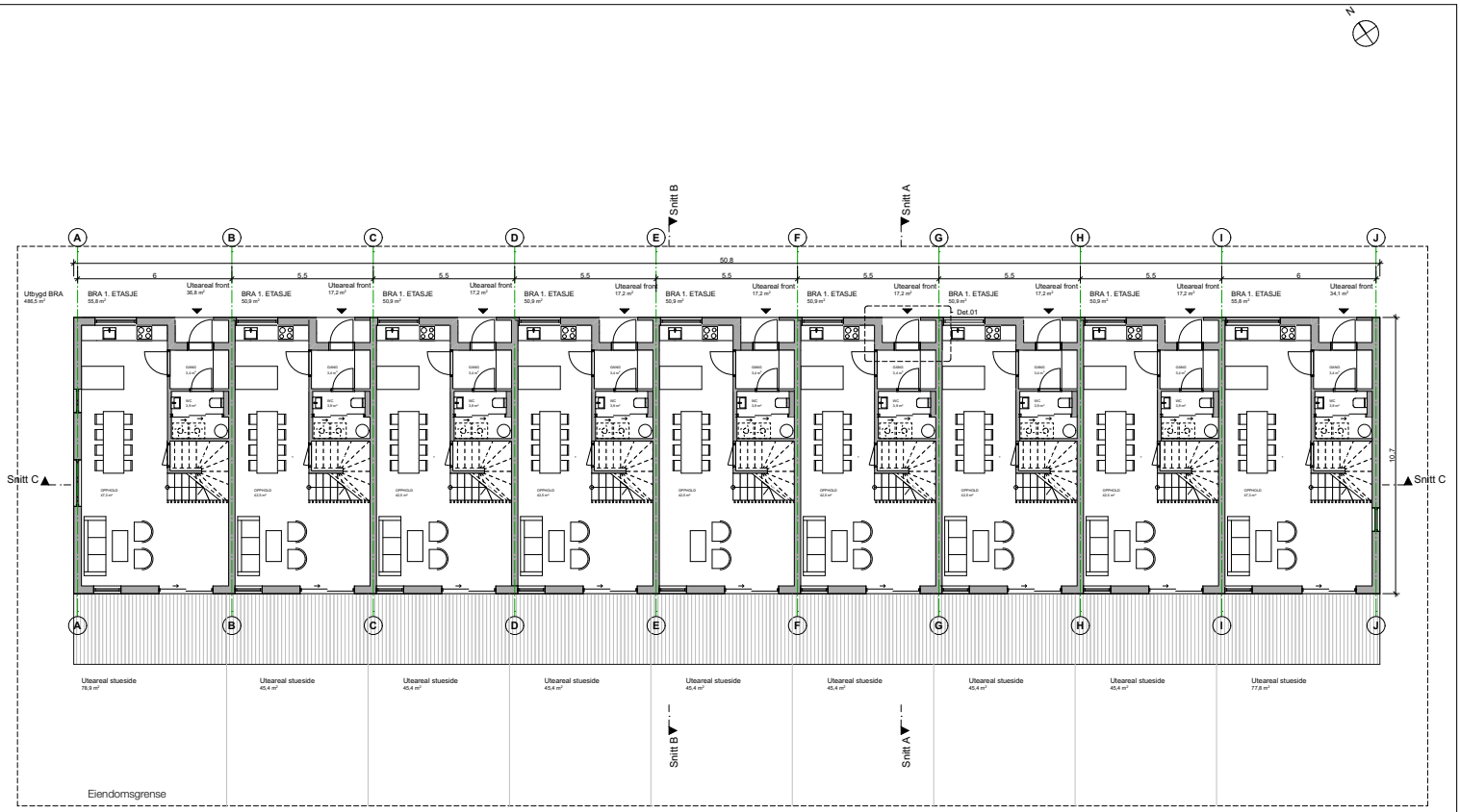
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

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

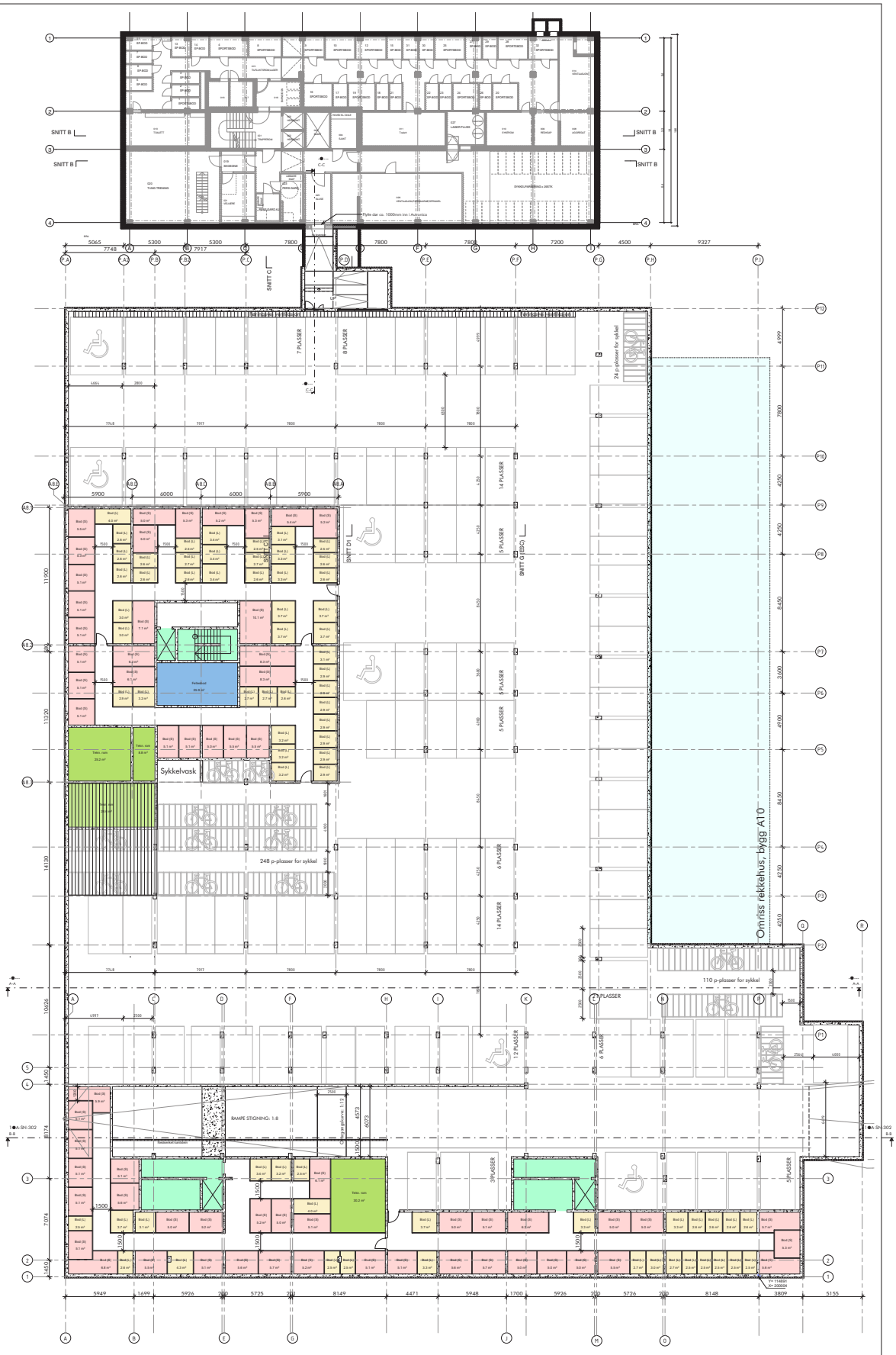
Prosjekt: A10 Rekkehus	Bygg-ID: SKS	Tegnet dato: 19.04.2021
Oppdragsgiver: SELVAAG BOLIG	Prosjektleder: Grethe Løland	Målestokk: 1:100 (A2)
Tegning: Plan 1	Prosjektansvarlig: Maria Cellin Bleken	Revisjon

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 Catlin Bleken	**Revisjon**

Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver videreforedling, 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.

Romskjema

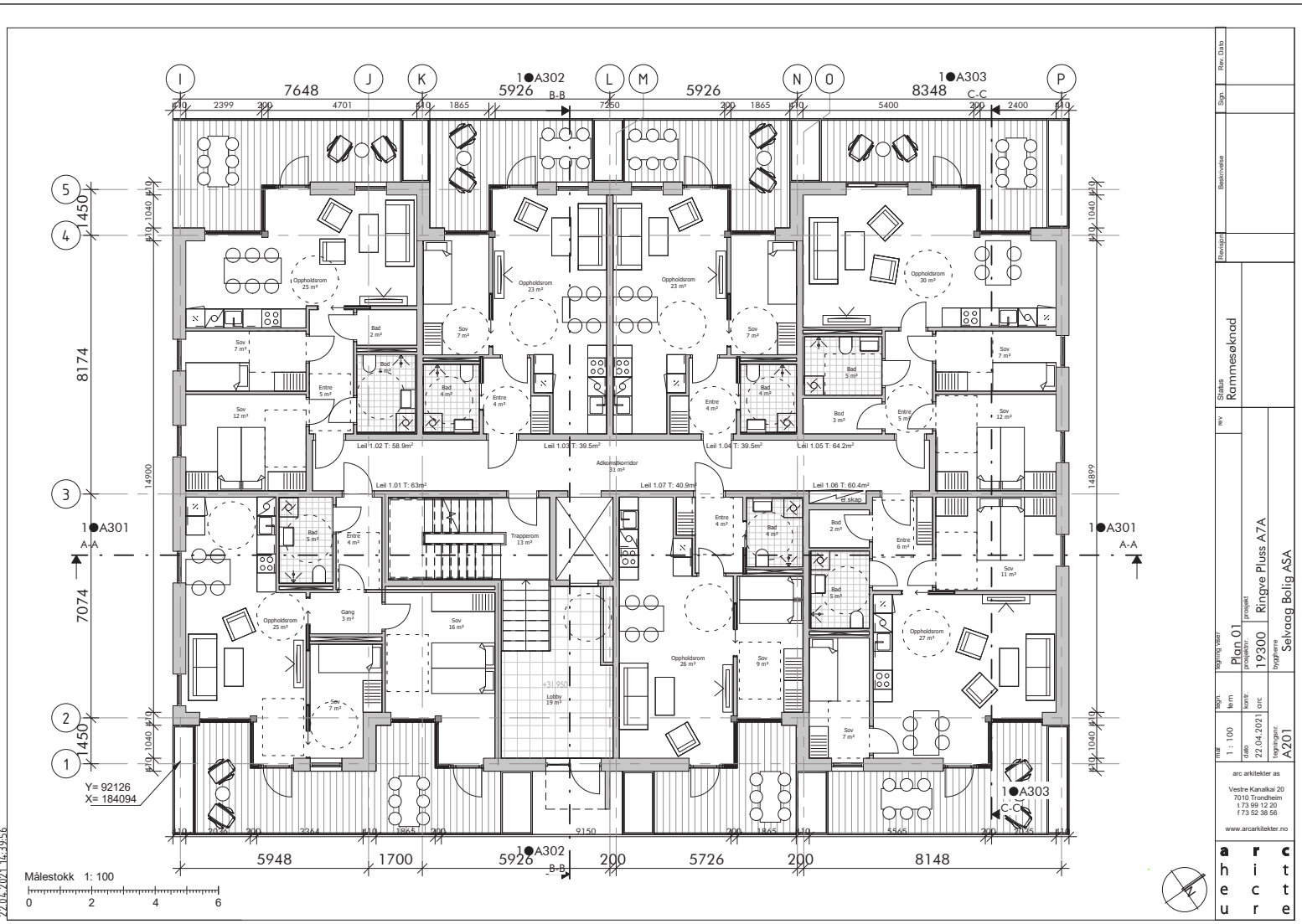
- Bod (L)
- Bod (S)
- Fellesbod
- Tekn. rom
- Trapperom

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

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 Bleken	**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.

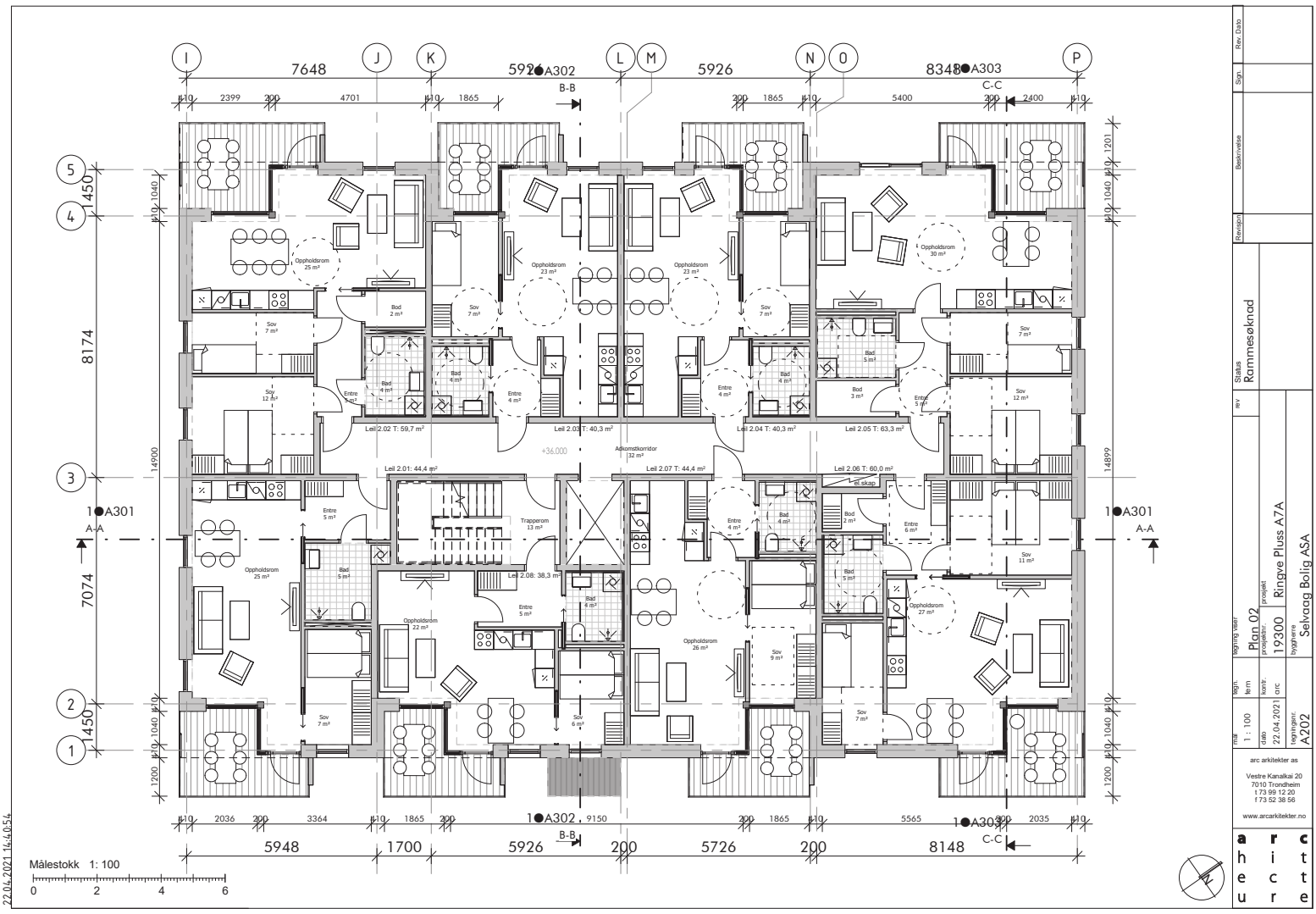


22.04.2021 14:39:56

Rev. Dato	
Sign.	
Beskrivelse	
Revisjon	
rev	
Status	Rammesøknad
tegning viser	Plan 01
prosjekt	Ringve Pluss A7A
prosjektnr.	19300
byggherre	Selvaag Bolig ASA
sign.	
kontr.	
kontr.	arc
mål	1 : 100
dato	22.04.2021
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

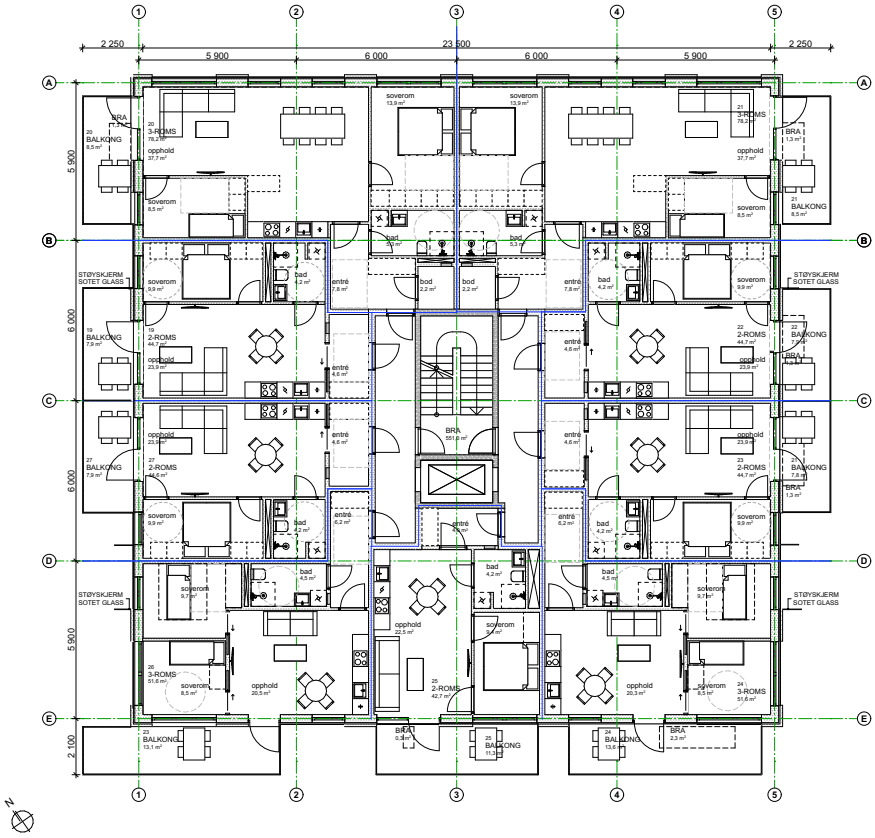
sign: kem | prosjektnr.: 19300 | byggherre: Selvaag Bolig ASA

mål: 1 : 100 | dato: 22.04.2021 | konstr.: arc | 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

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf



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

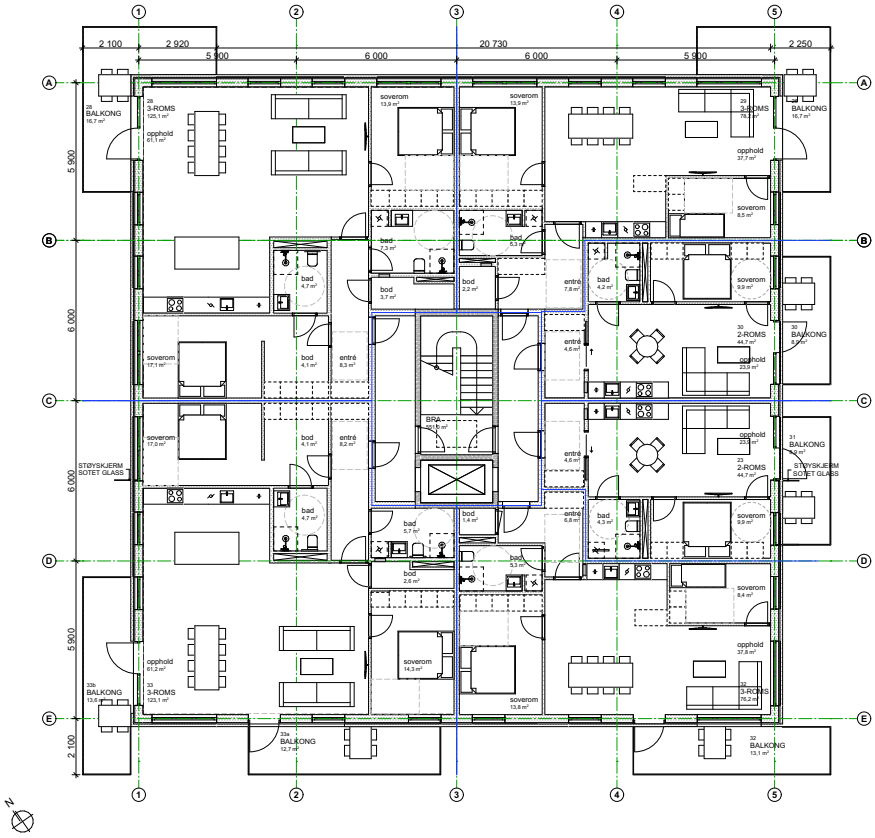
Leilighet 1	44,7 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	78,2 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	44,7 kvm
Leilighet 6	51,6 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	51,6 kvm
Leilighet 9	44,6 kvm
TOTALT	**481,0 kvm (87,3%)**

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 Øiseth	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

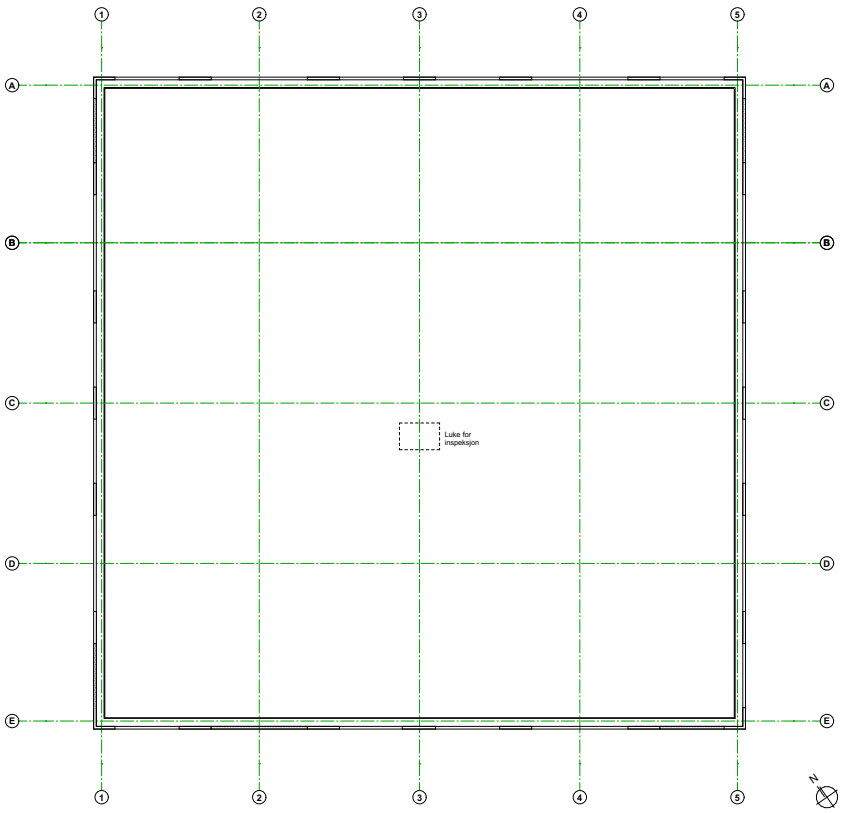
Leilighet 1	125,1 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	44,7 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	76,2 kvm
Leilighet 6	123,1 kvm
TOTALT	**492,0 kvm (89,3%)**

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	Prosjektansvarlig: Maria Catlin Ølsem	Revisjon

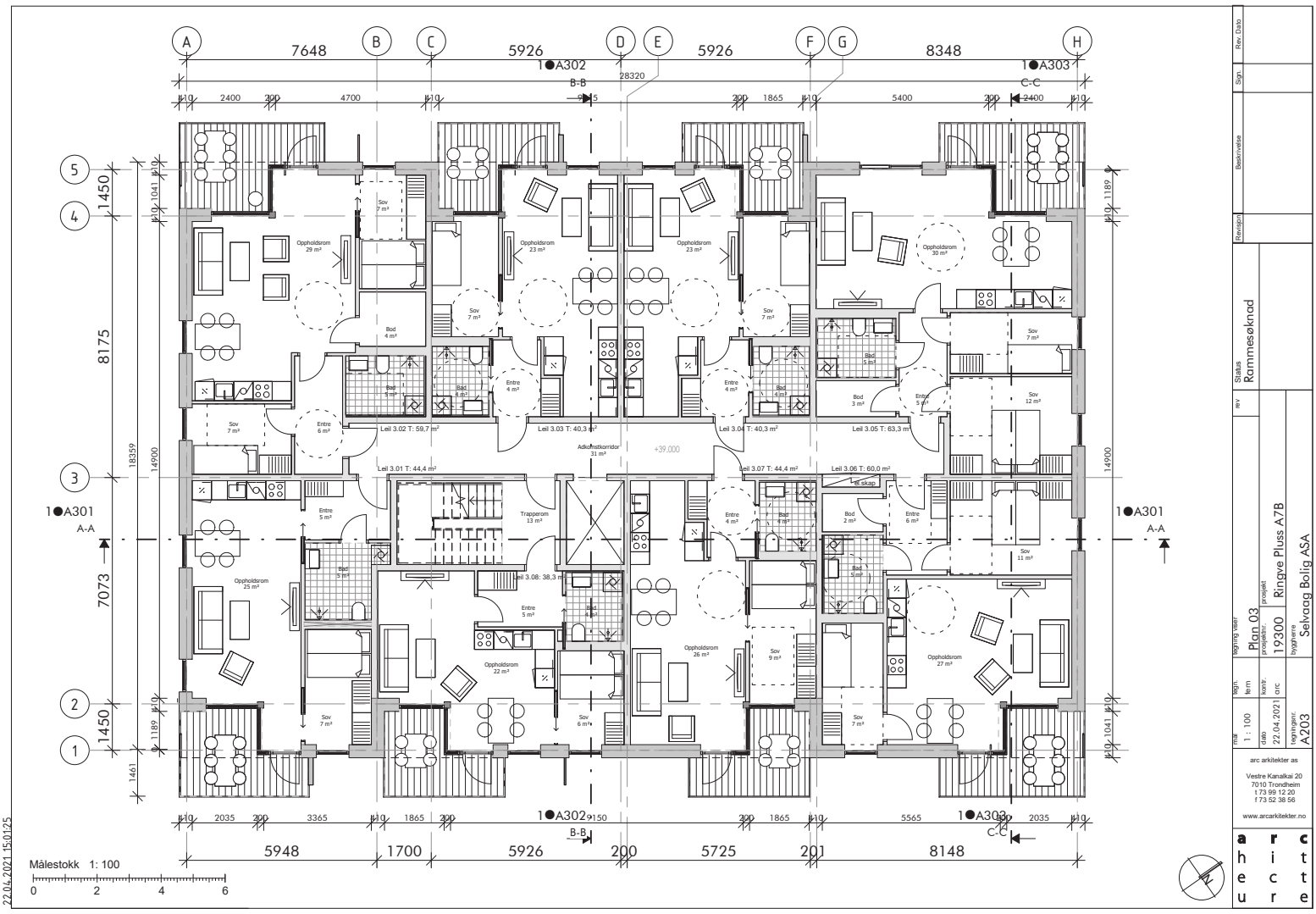
Dette dokumentet er beskyttet av åndsverkloven. Enhver ufferdigjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i forbindelse med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektværelset AS.



ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsensgate 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 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

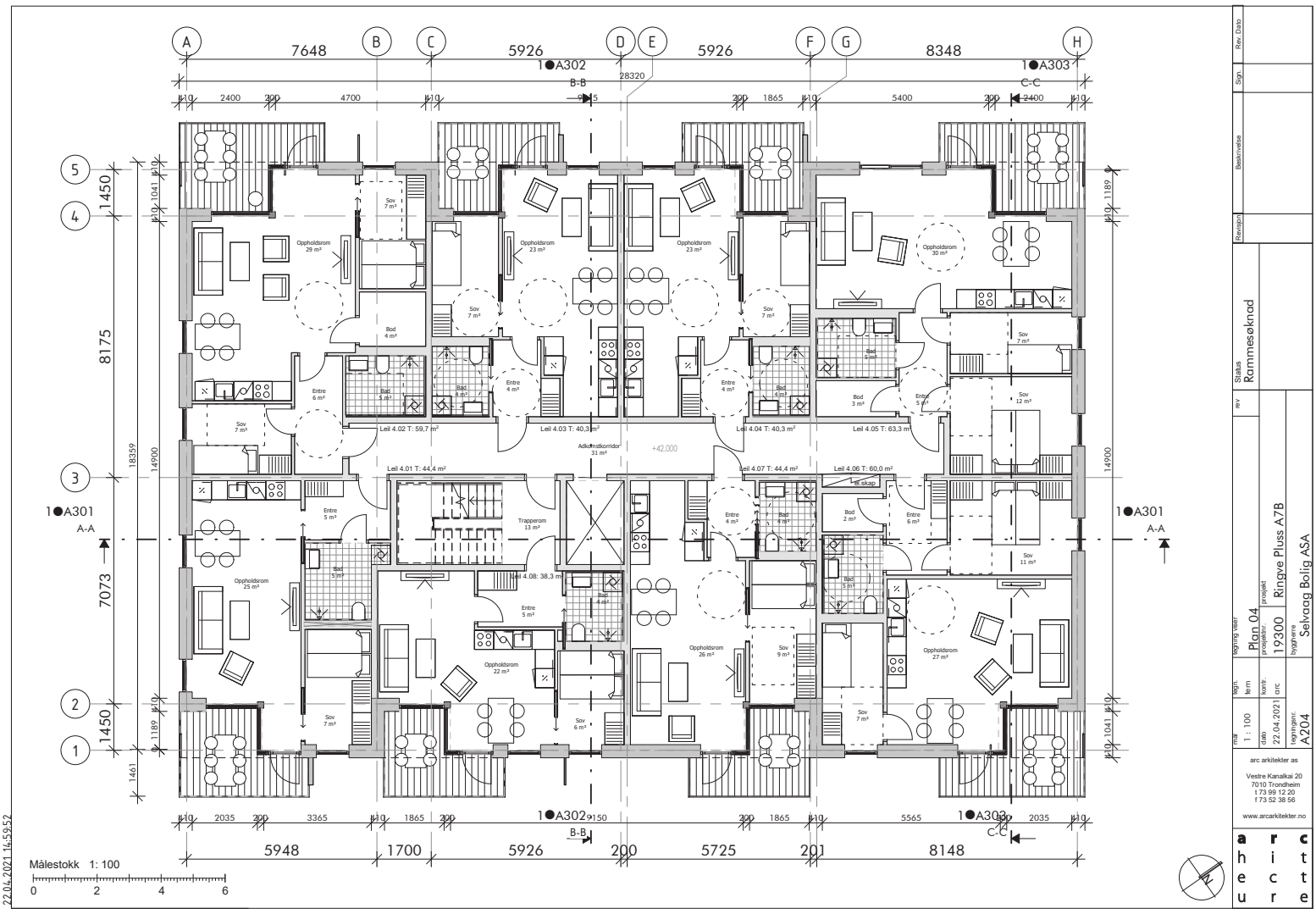
sign. ikrn | kontr. | prosjektnr.: 19300 | arc

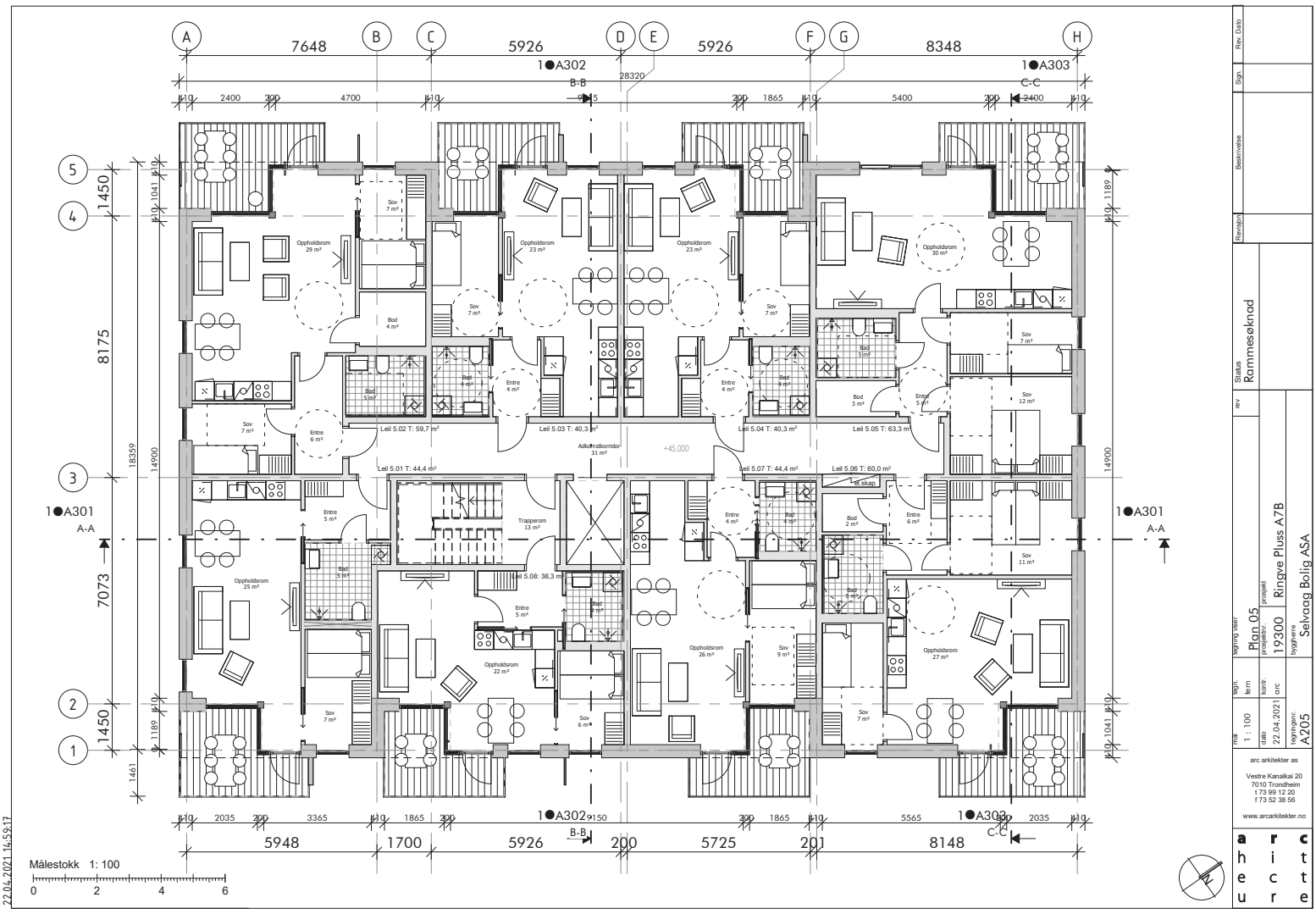
mål: 1 : 100 | dato: 22.04.2021 | tegningsnr.: A203

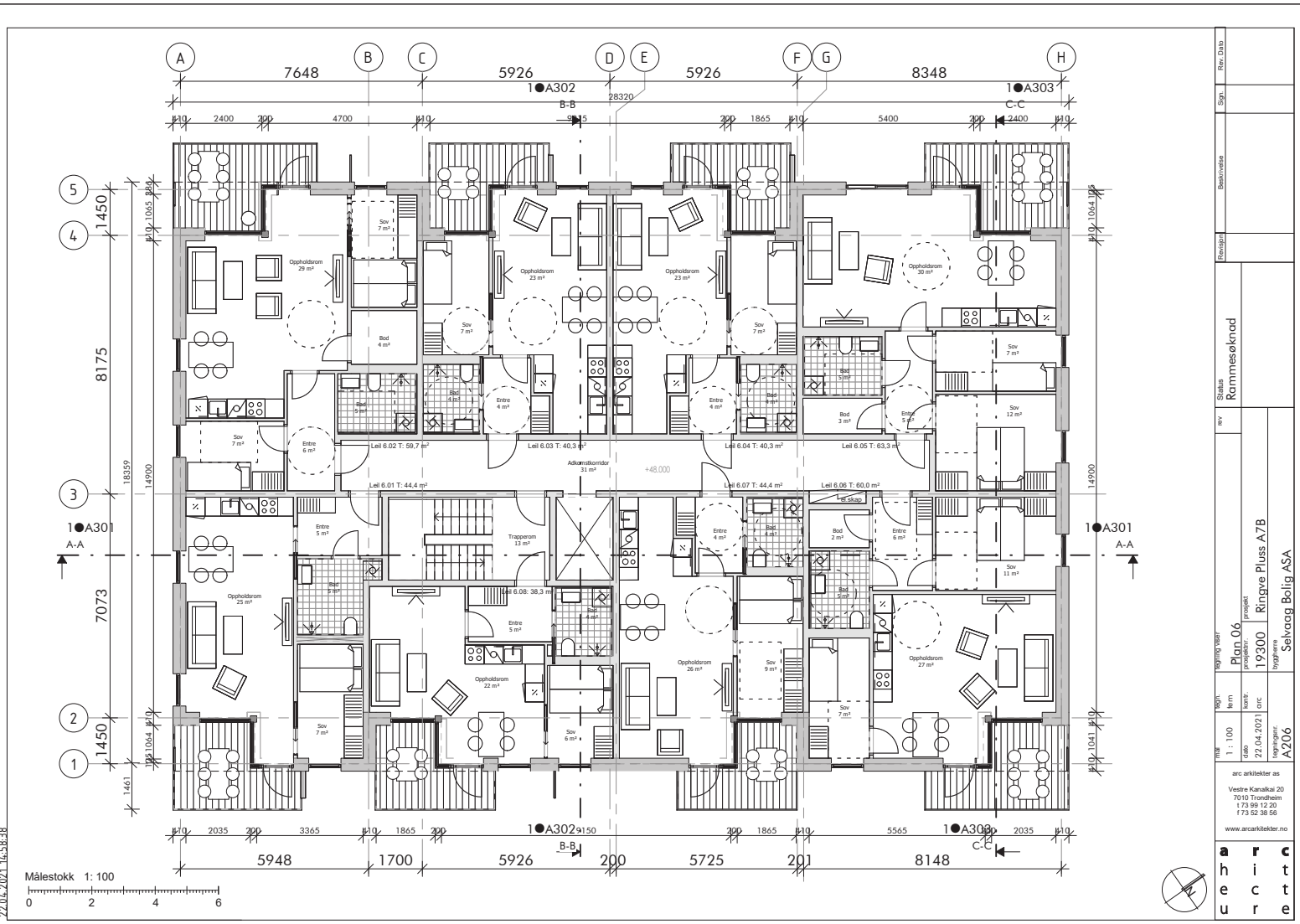
byggherre: Selvaag Bolig ASA

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

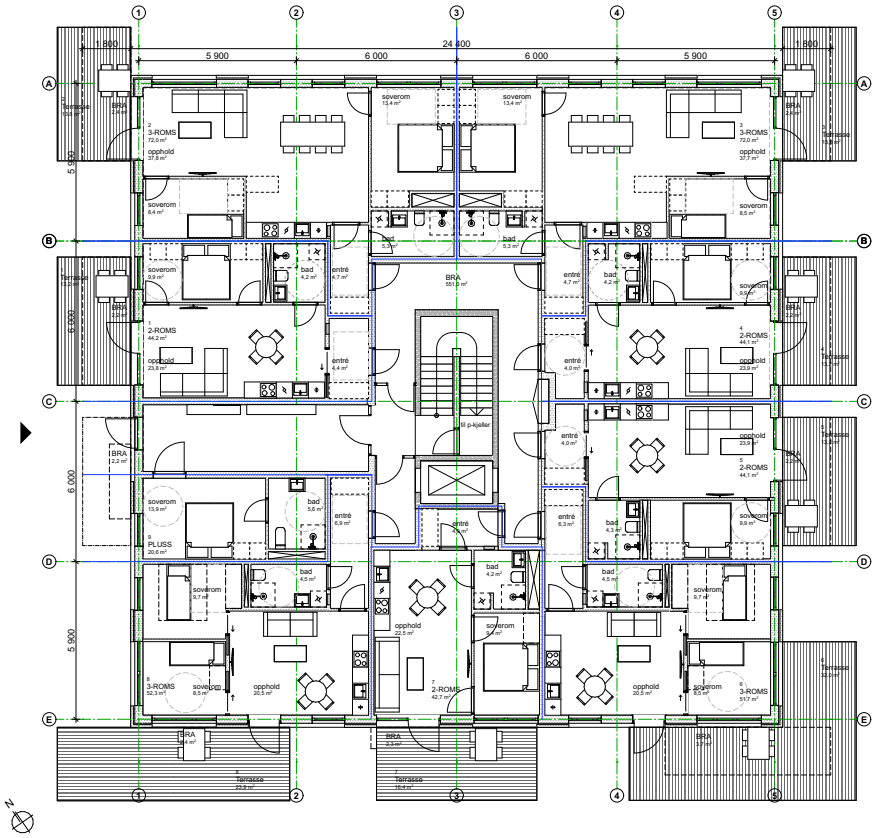
arc architecture


A
B
C
D
E
F
G
H
7648
5926
5926
8348
28320
1●A302
1●A303
B-B
C-C
2400
200
4700
1865
5400
1450
1041
1189
8175
18359
14900
7073
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
5948
1700
5926
200
5725
201
8148
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Status
Rammesøknad
rev
fagfelt/ visar
Plan 04
prosjekt
Ringve Pluss A7B
sign.
ferm
prosjektnr.
19300
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
komfr.
arc
byggherre
Selvaag Bolig ASA
fagfelt/arkivnr.
A204
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
hitt
ecture
22.04.2021 16:59:52


A
B
C
D
E
F
G
H
7648
5926
5926
8348
28320
1●A302
1●A303
B-B
C-C
2400
200
4700
200
1865
5400
2400
5
4
3
2
1
1450
8175
7073
1450
1461
1041
1189
18359
14900
1●A301
A-A
Oppholdsrom 29 m²
Oppholdsrom 23 m²
Oppholdsrom 23 m²
Oppholdsrom 30 m²
Oppholdsrom 25 m²
Oppholdsrom 22 m²
Oppholdsrom 26 m²
Oppholdsrom 27 m²
Leil 5.01 T: 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 5.07 T: 44,4 m²
Leil 5.08: 38,3 m²
Adkomstkorridor 31 m²
+45.000
Trapperom 13 m²
el skap
2035
3365
1865
9150
1865
5565
2035
5948
1700
5926
200
5725
201
8148
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 16:59:17
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Status
Rammesøknad
rev
tegning viser
Plan 05
prosjekt
Ringve Pluss A7B
tegn.
kem
prosjektnr.
19300
byggherre
Selvaag Bolig ASA
mål
1 : 100
kontr.
arc
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
a r c
h i t
e c t
u r e



Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.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

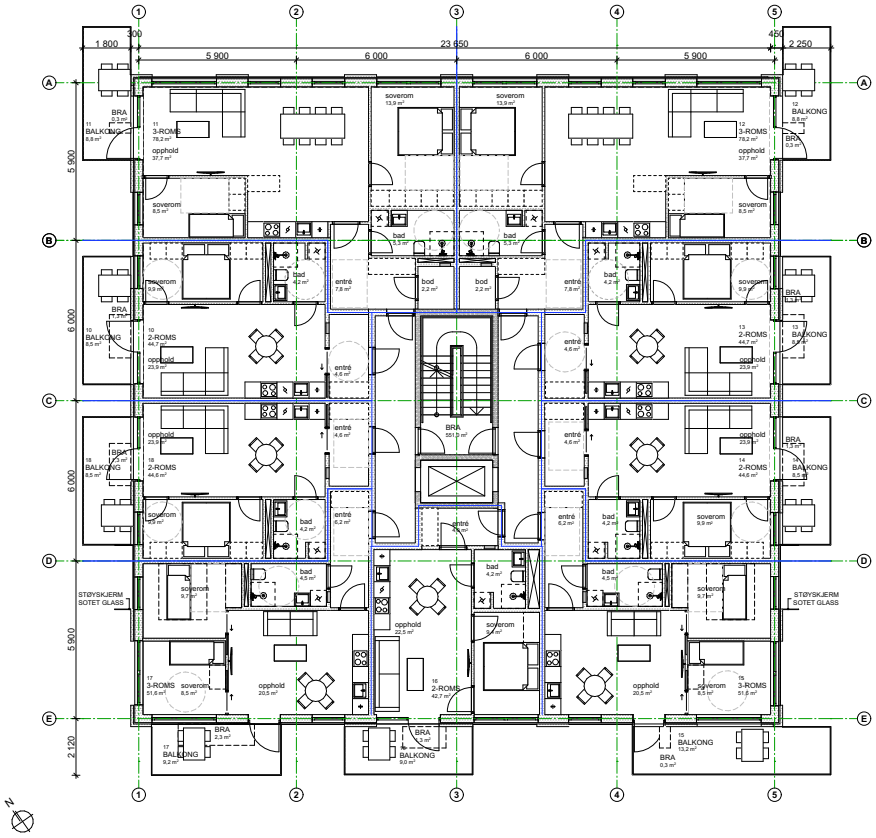
Leilighet 1	44,2 kvm
Leilighet 2	72,0 kvm
Leilighet 3	72,0 kvm
Leilighet 4	44,1 kvm
Leilighet 5	44,1 kvm
Leilighet 6	51,7 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	52,3 kvm
Leil. 9 PLUSS	20,6 kvm
TOTALT	**443,7 kvm (80,5%)**

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

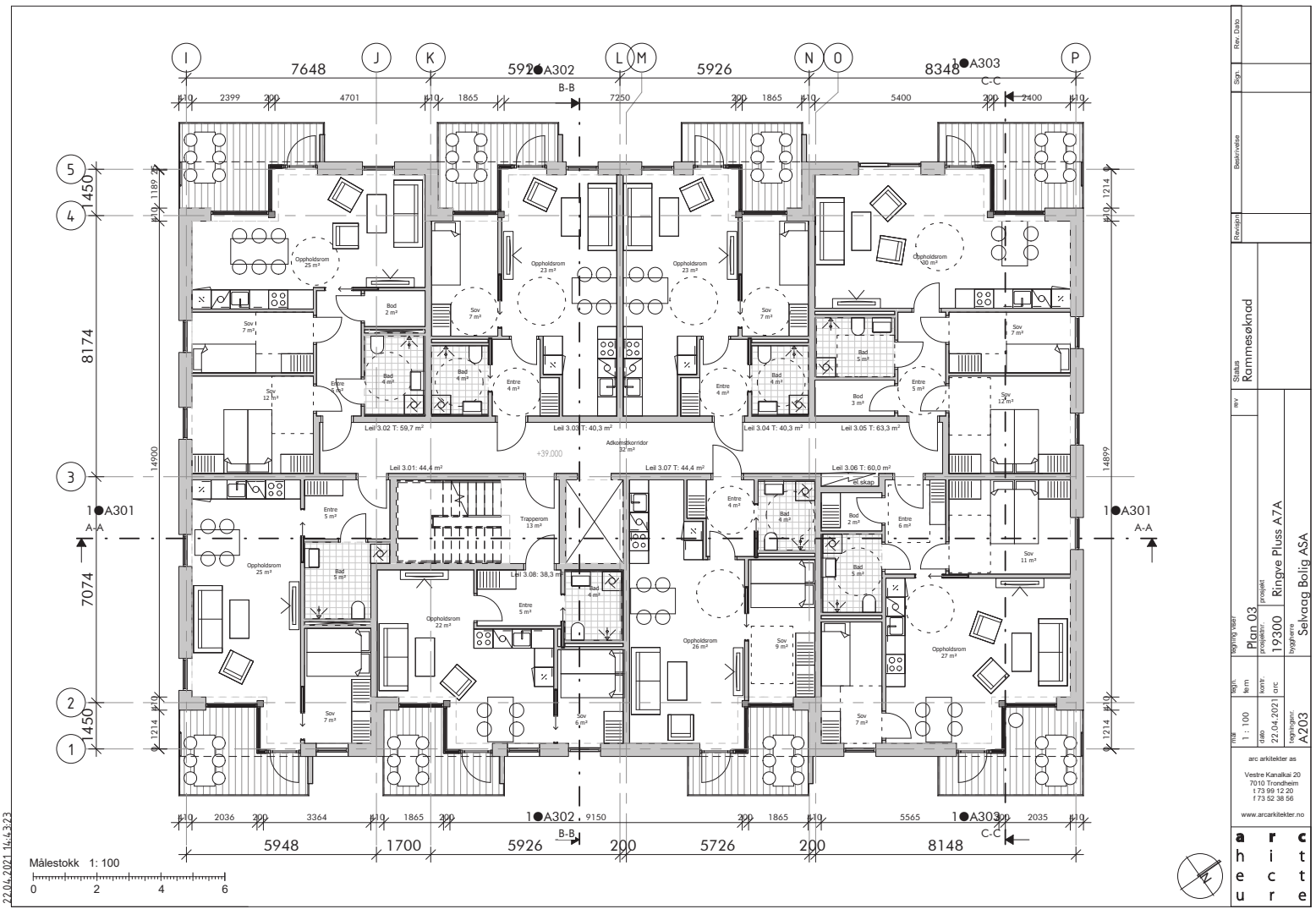
Leilighet 1	44,7 kvm
Leilighet 2	78,2 kvm
Leilighet 3	78,2 kvm
Leilighet 4	44,7 kvm
Leilighet 5	44,6kvm
Leilighet 6	51,6 kvm
Leilighet 7	42,7 kvm
Leilighet 8	51,6 kvm
Leilighet 9	44,6 kvm
TOTALT	**480,9 kvm (87,3%)**

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 ufferdigjøring, mangfoldiggjøring, endring eller overgivelse til tredjeperson i strid/strider med annet arbeid eller prosjekt krever skriftlig tillatelse fra Arkitektvaerelset AS.



Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

Status
Rammesøknad

rev

tegning viser
Plan 03

prosjekt
Ringve Pluss A7A

sign.
kem

prosjektnr.
19300

kontr.
arc

byggherre
Selvaag Bolig ASA

målestokk
1 : 100

dato
22.04.2021

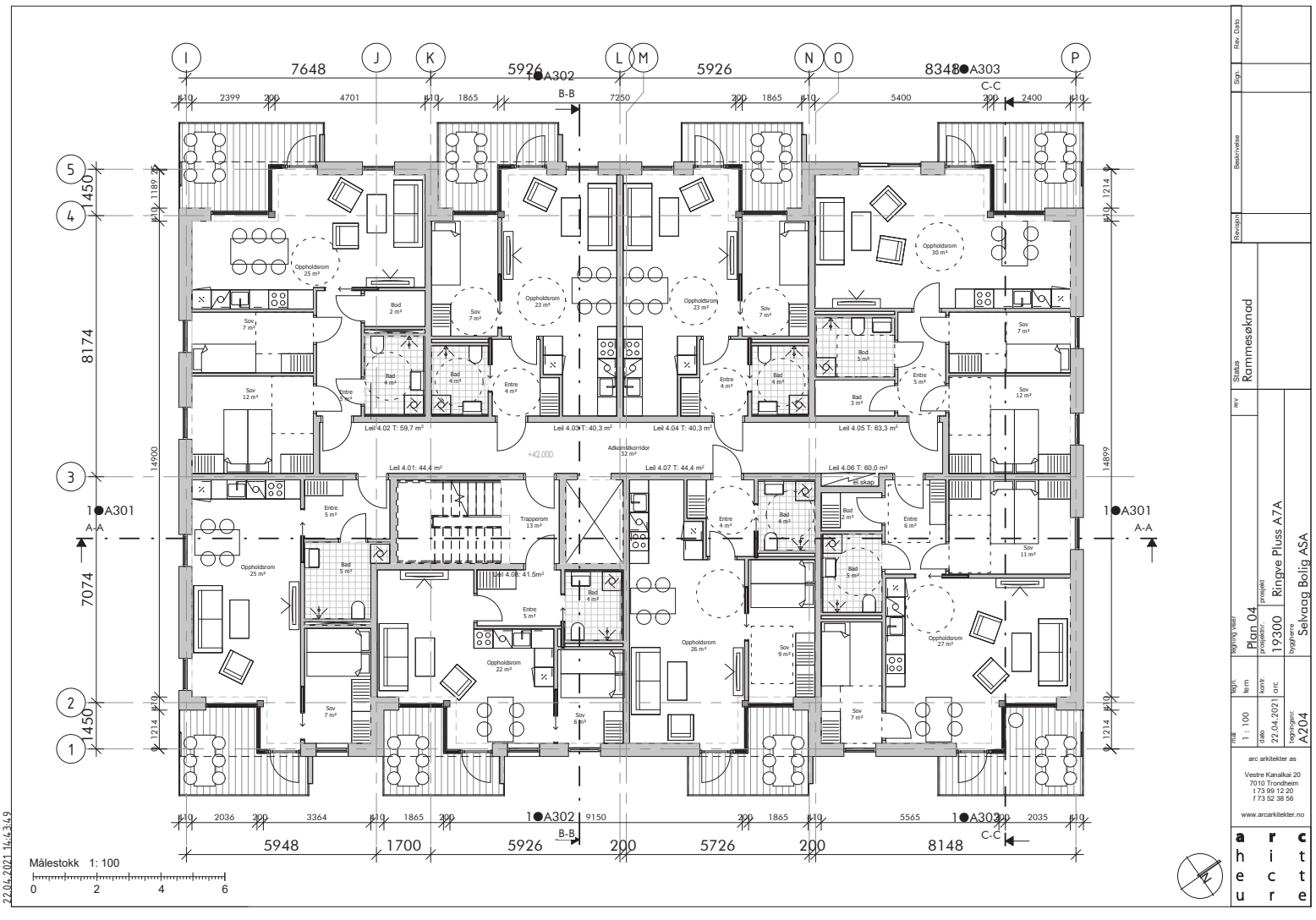
tegningsnr.
A203

arc arkitekter as

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

www.arcarkitekter.no

arc architecture



Rev. Dato | Sign. | Beskrivelse | Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Plan 04

prosjekt: Ringve Pluss A7A

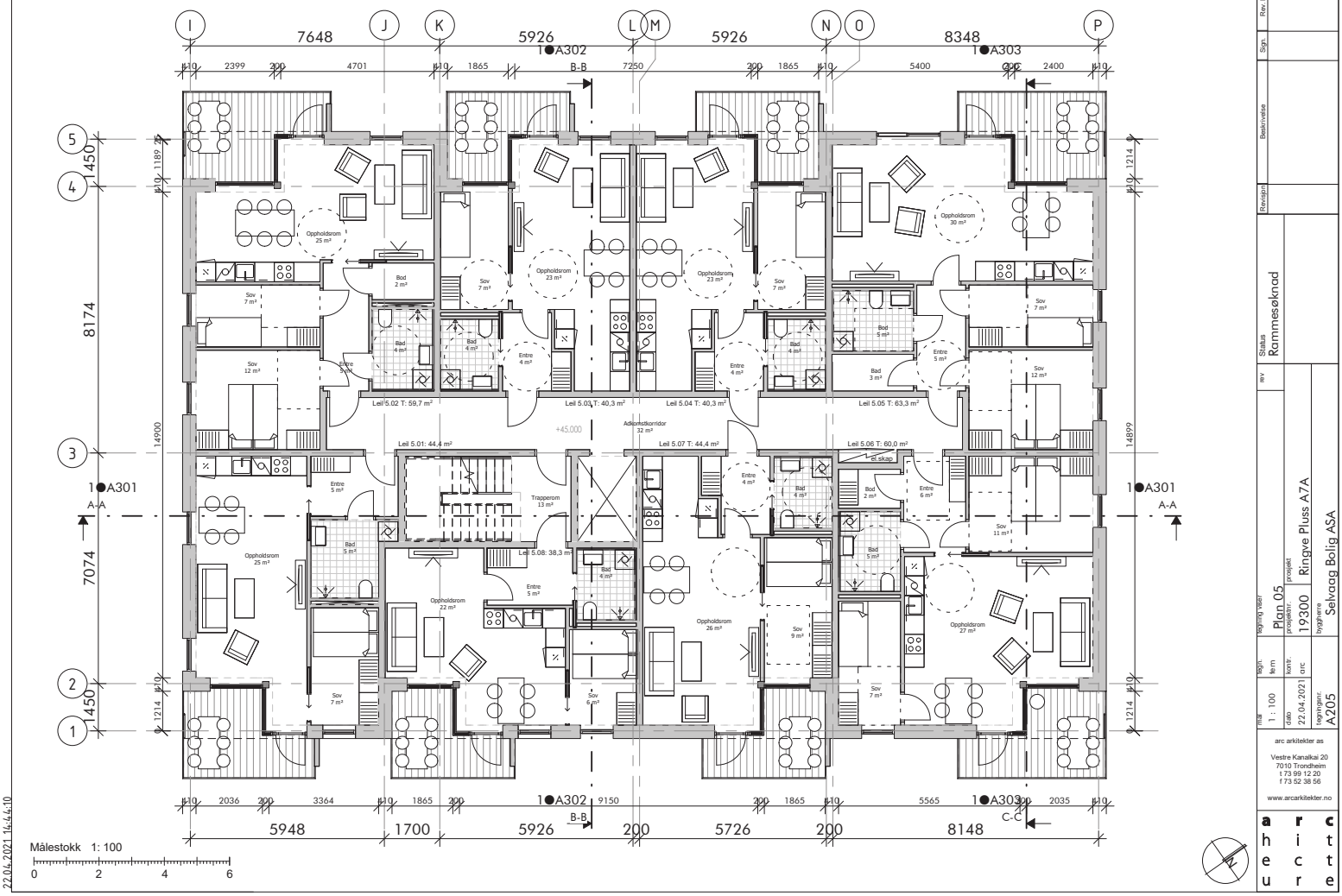
sign. kem | kontr. | prosjektnr.: 19300

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

tegningsnr.: A204

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

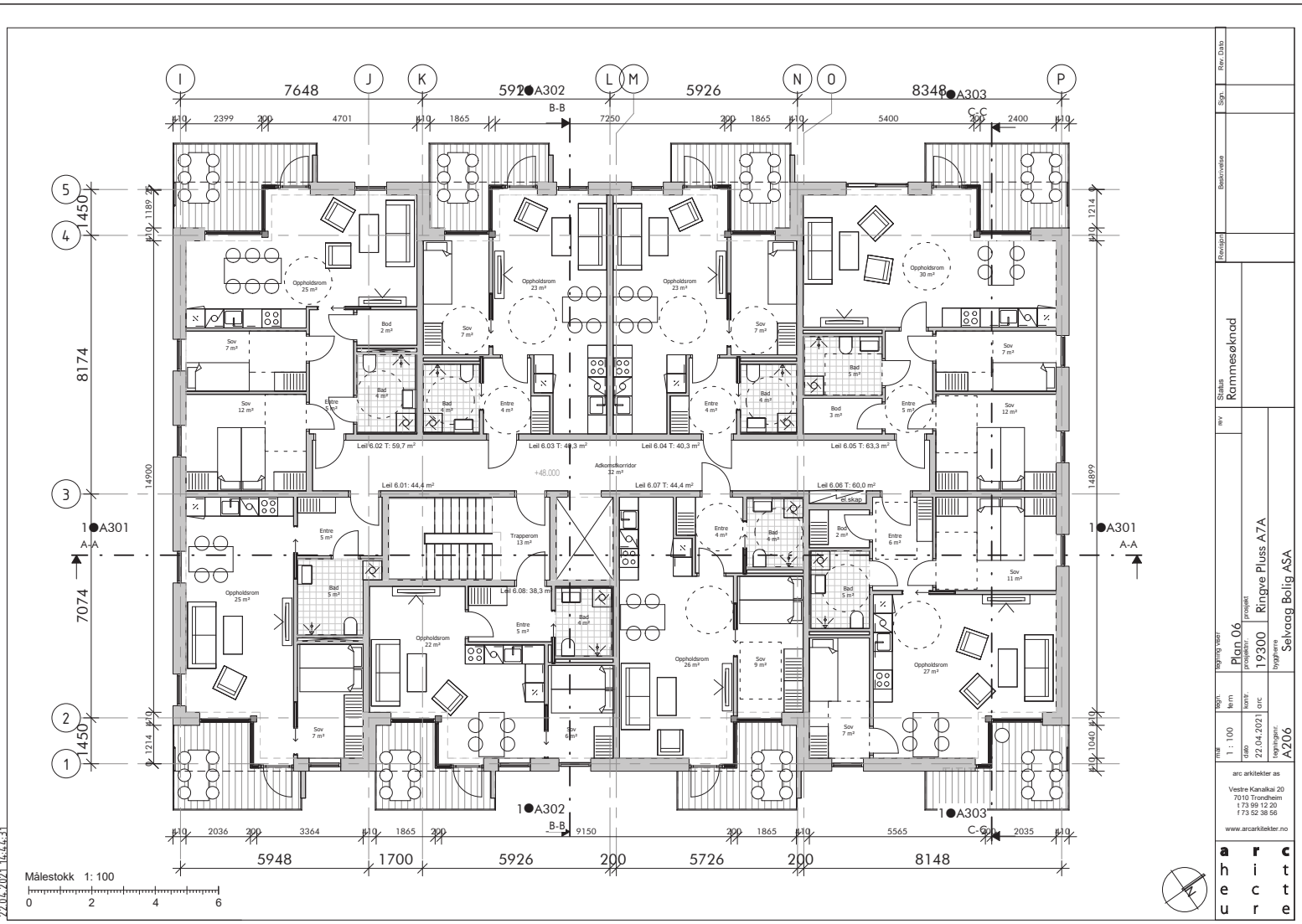
Status: Rammesøknad
rev

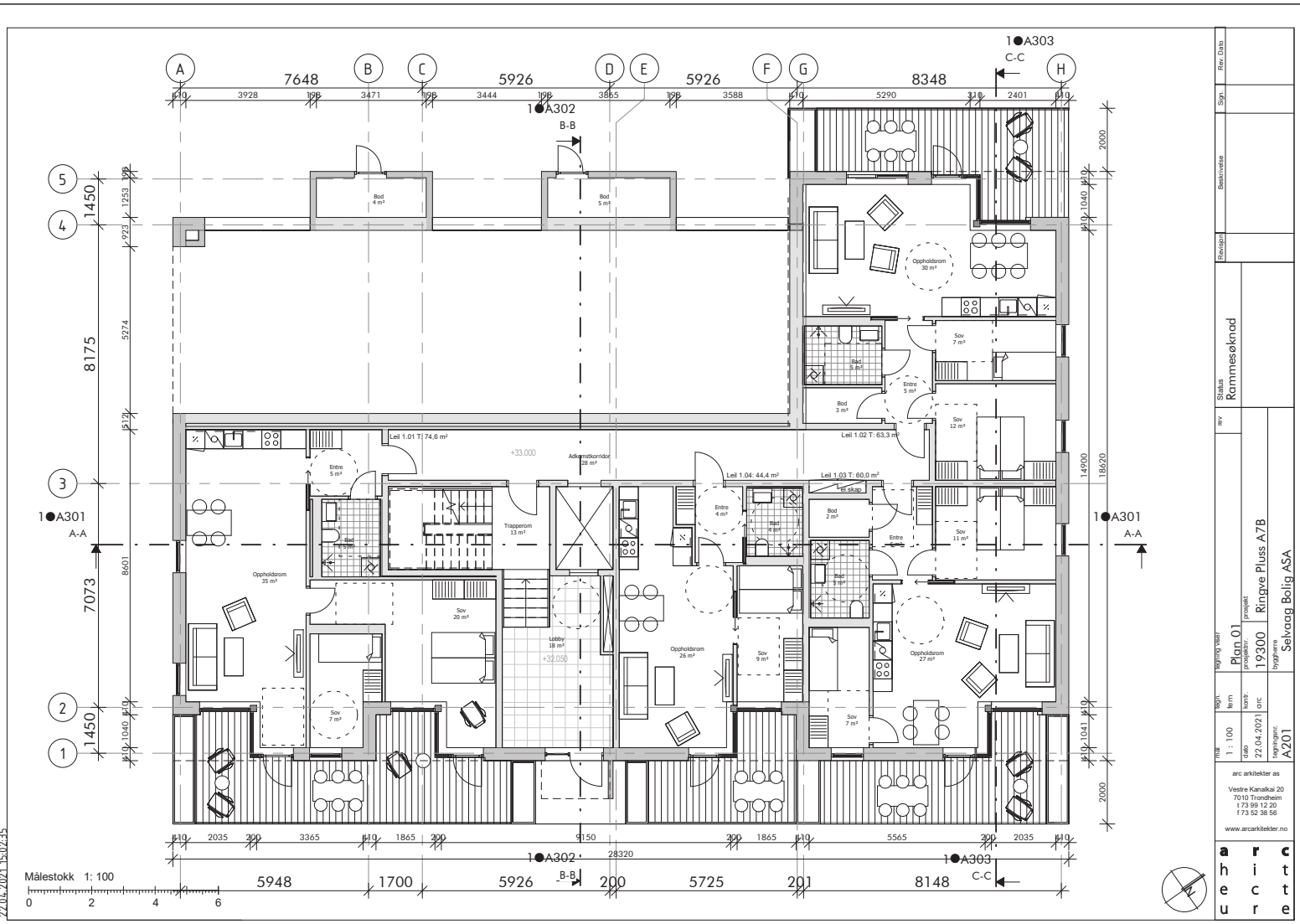
tegning navn: Plan 05
prosjekt: Ringve Pluss A7A
tegn. nr.:
prosjektnr.: 19300
kontr.: arc
byggherre: Selvaag Bolig ASA
mål: 1 : 100
dato: 22.04.2021
tegningsnr.: A205

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 16:44:10


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
8174
7074
1450
1●A301
A-A
1●A301
A-A
1●A302
B-B
1●A303
C-C
5948
1700
5926
200
5726
200
8148
Leil 6.01: 44,4 m²
Leil 6.02 T: 59,7 m²
Leil 6.03 T: 40,3 m²
Leil 6.04 T: 40,3 m²
Leil 6.05 T: 63,3 m²
Leil 6.06 T: 60,0 m²
Leil 6.07 T: 44,4 m²
Leil 6.08: 38,3 m²
Adkomstkorridor
32 m²
Trapperom
13 m²
+48.000
el skap
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 16:44:31
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Rammesøknad
Status
rev
Plan 06
tegning viser
Ringve Pluss A7A
prosjekt
19300
prosjektnr.
Selvaag Bolig ASA
byggherre
A206
tegningsnr.
1 : 100
mål
22.04.2021
dato
sign.
kontr.
arc
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 01

prosjekt: Ringve Pluss A7B

prosjektnr.: 19300

sign. | kontr.: | arc

byggherre: Selvaag Bolig ASA

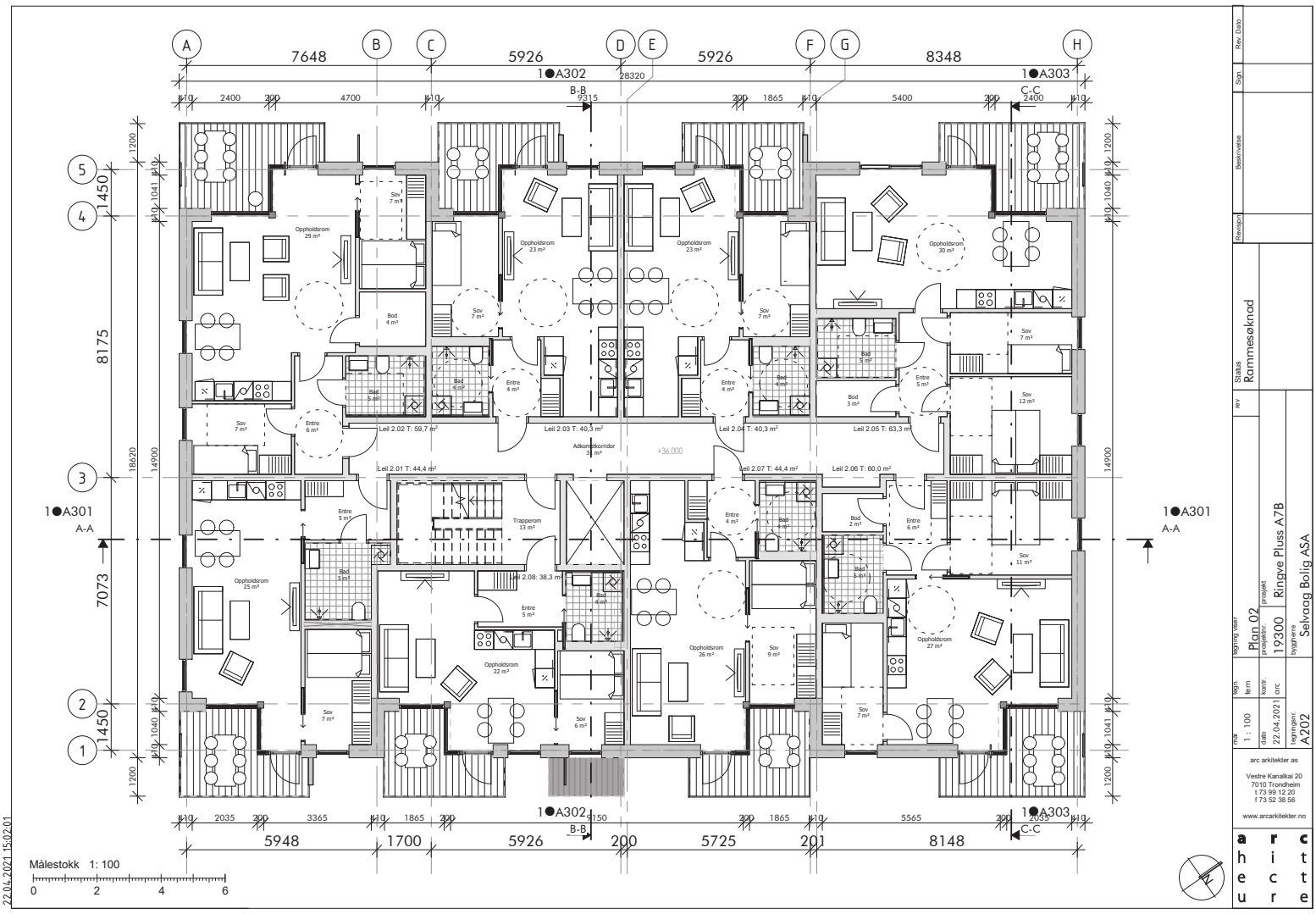
mål: 1 : 100

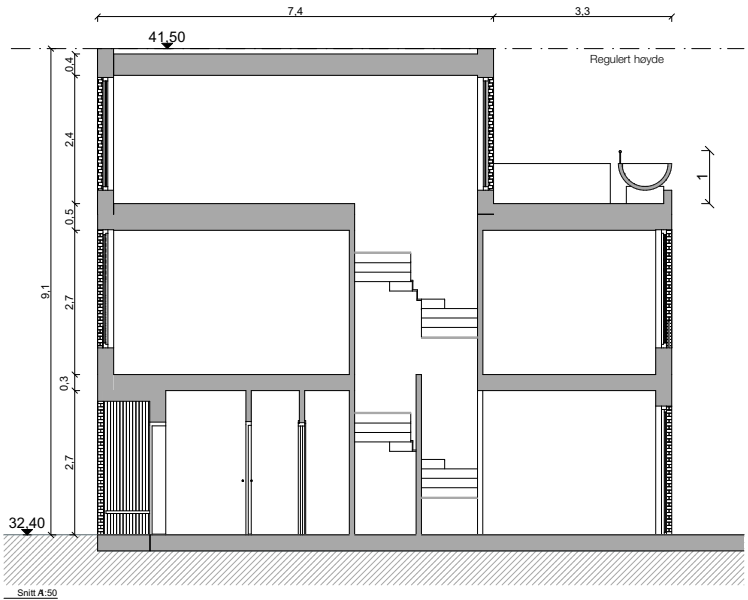
dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A201

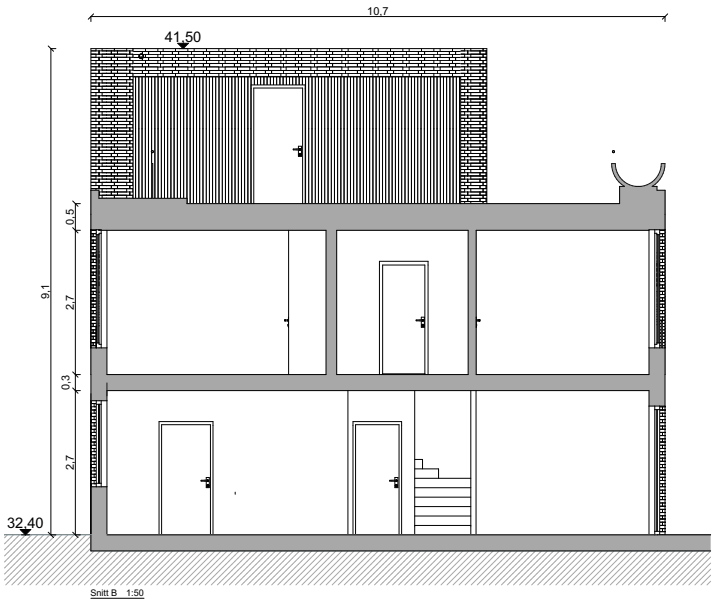
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture


A
B
C
D
E
F
G
H
7648
5926
5926
8348
28320
1●A302
1●A303
B-B
C-C
9315
9150
2400
200
4700
1865
5400
2035
3365
5565
2065
1200
1041
1040
1450
8175
18620
14900
7073
1●A301
A-A
Leil 2.01 T: 44,4 m²
Leil 2.02 T: 59,7 m²
Leil 2.03 T: 40,3 m²
Leil 2.04 T: 40,3 m²
Leil 2.05 T: 63,3 m²
Leil 2.06 T: 60,0 m²
Leil 2.07 T: 44,4 m²
Leil 2.08: 38,3 m²
Adkomstkorridor
31 m²
+36.000
Trapperom
13 m²
Oppholdsrom
29 m²
Oppholdsrom
23 m²
Oppholdsrom
23 m²
Oppholdsrom
30 m²
Oppholdsrom
25 m²
Oppholdsrom
22 m²
Oppholdsrom
26 m²
Oppholdsrom
27 m²
Sov
7 m²
Sov
12 m²
Sov
11 m²
Sov
9 m²
Sov
6 m²
Bad
4 m²
Bad
5 m²
Bad
6 m²
Bad
3 m²
Bad
2 m²
Entre
4 m²
Entre
5 m²
Entre
6 m²
5948
1700
5926
200
5725
201
8148
Målestokk 1: 100
0
2
4
6
22.04.2021 15.02.01
Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon
Rammesøknad
Status
rev
Plan 02
tegning viser
Ringve Pluss A7B
prosjekt
19300
prosjektnr.
Selvaag Bolig ASA
byggherre
A202
tegningsnr.
1 : 100
mål
22.04.2021
dato
sign.
kontr.
arc
ferdig
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:** BK9	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Lølland	**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

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Snitt A-A

prosjekt: Ringve Pluss A7A

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

sign.: kvm

kontr.: arc

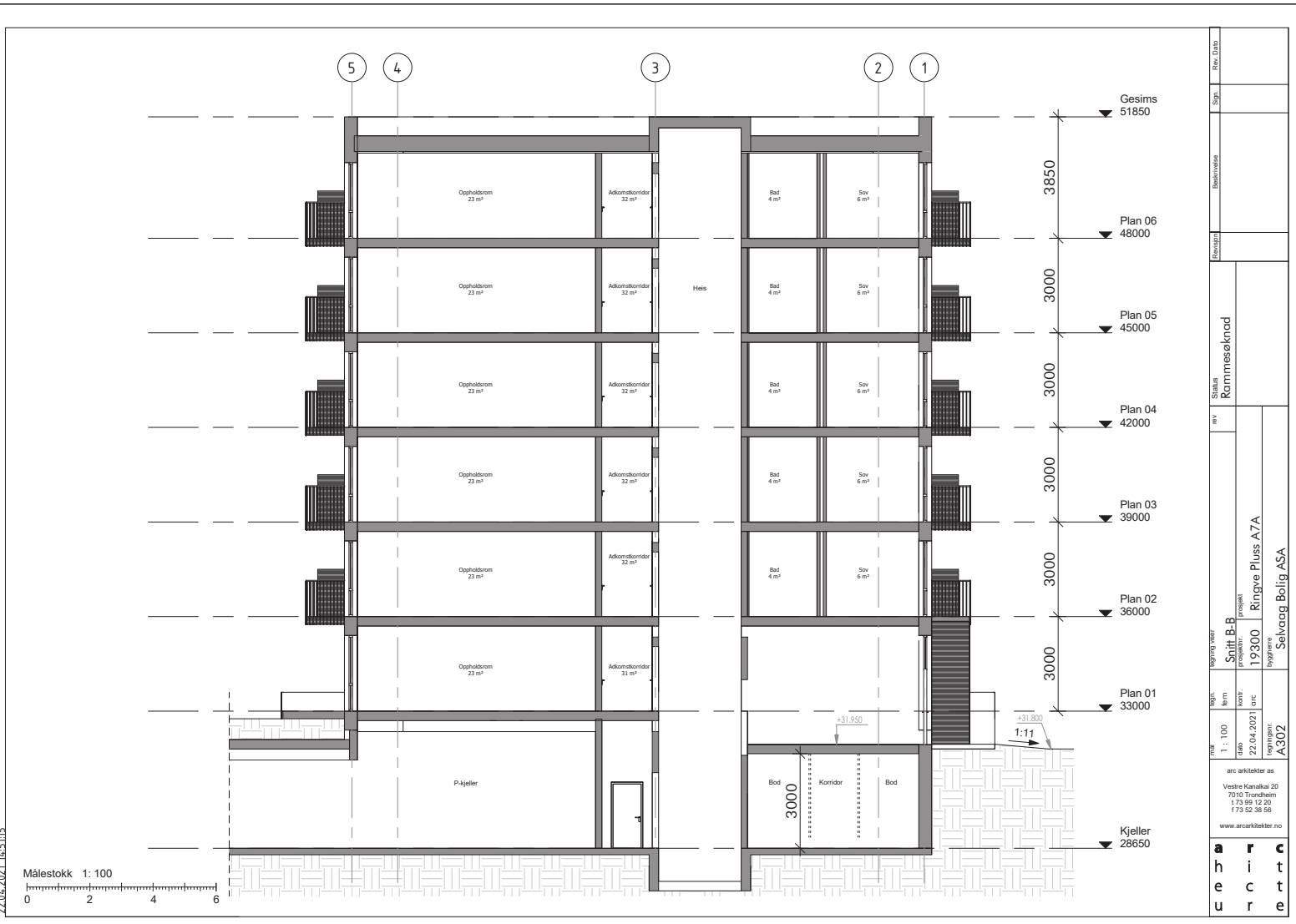
dato: 22.04.2021

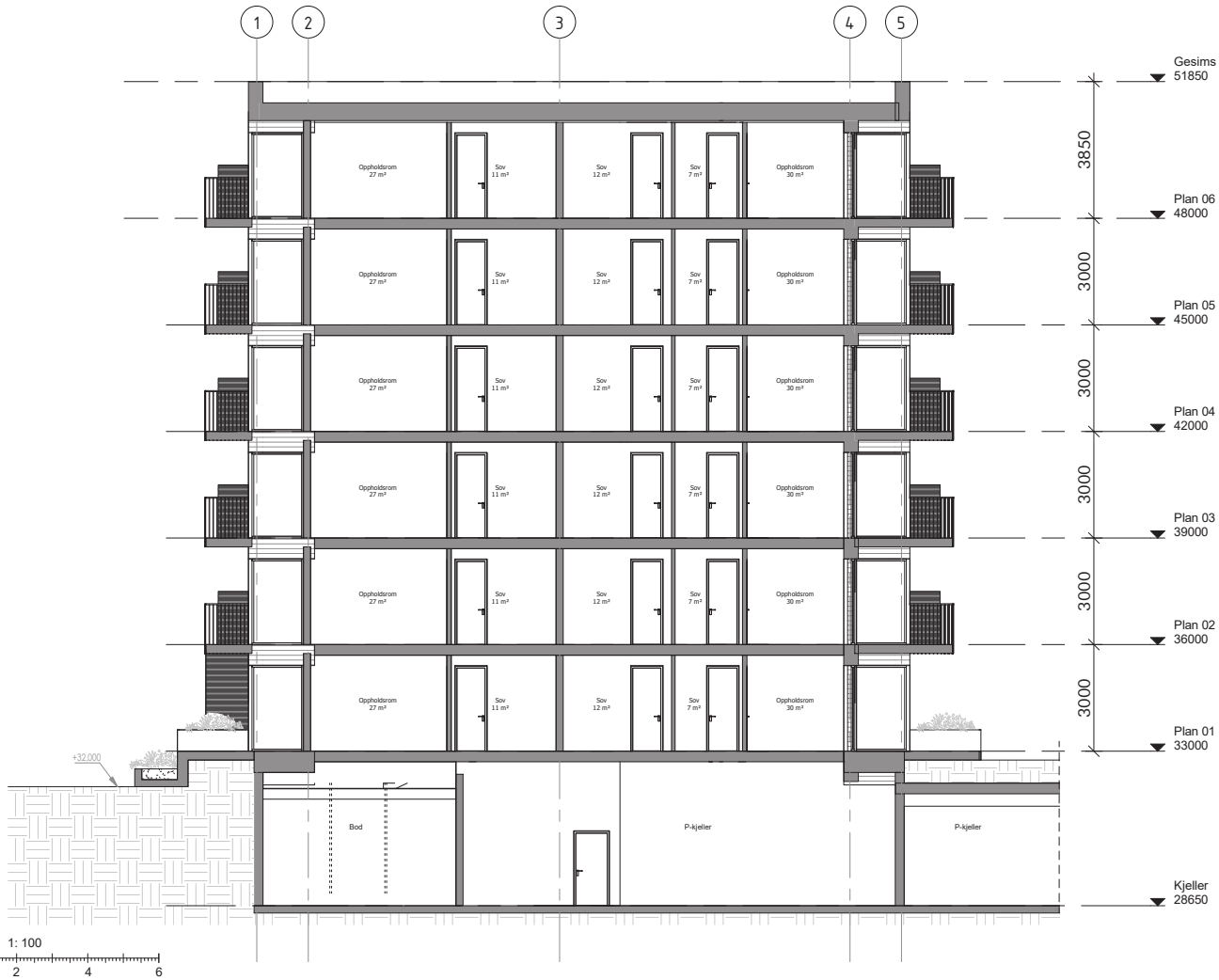
målestokk: 1 : 100

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/ visir
Snitt B-B
prosjekt
Ringve Pluss A7A
prosjektnr.
19300
byggherre
Selvaag Bolig ASA
sign.
kontr.
arc
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
tegningsnr.
A302
arc arkitekter as
Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no
arc
hitt
eure



Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

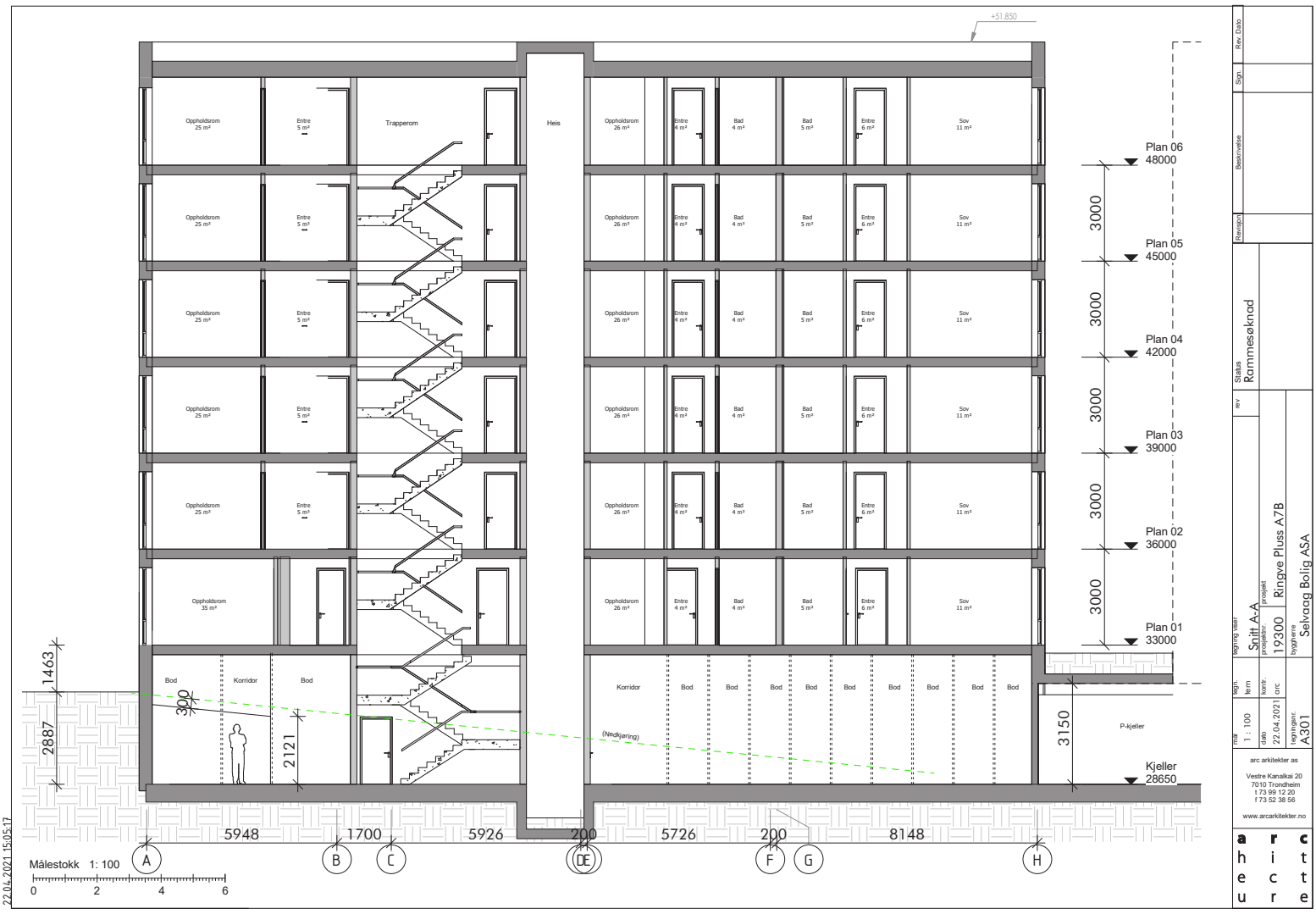
Status
Rammesøknad
rev

tegning navn
Snitt C-C
prosjekt
Ringve Pluss A7A
tegn.
kem
prosjektnr.
19300
komfr.
arc
byggherre
Selvaag Bolig ASA
mål
1 : 100
dato
22.04.2021
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

22.04.2021 14:52:24


+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
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.
22.04.2021
dato
1 : 100
mål
sign.
kontr.
arc
kontr.
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

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

tegn. kontr.: arc

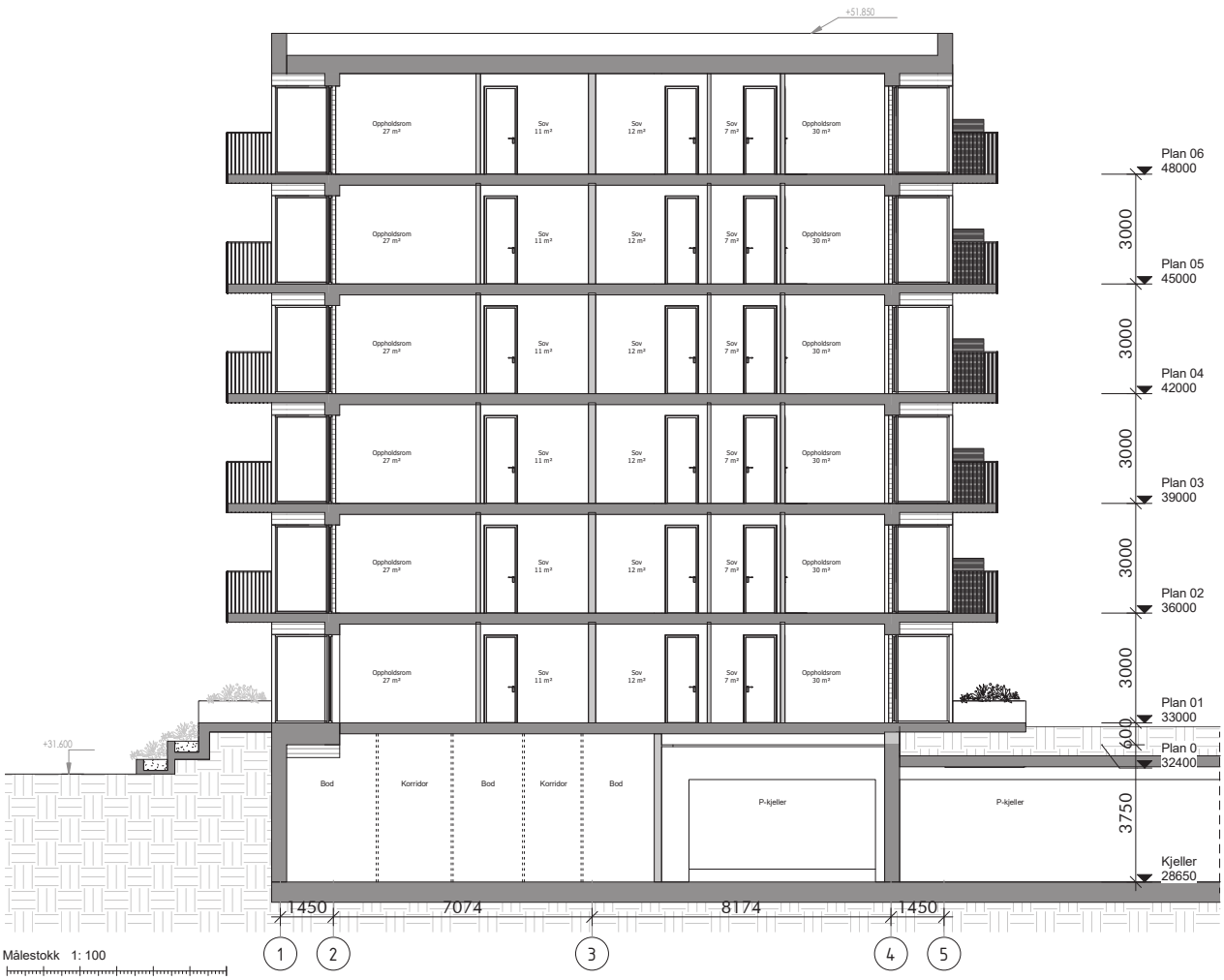
dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A302

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 15:07:17

Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

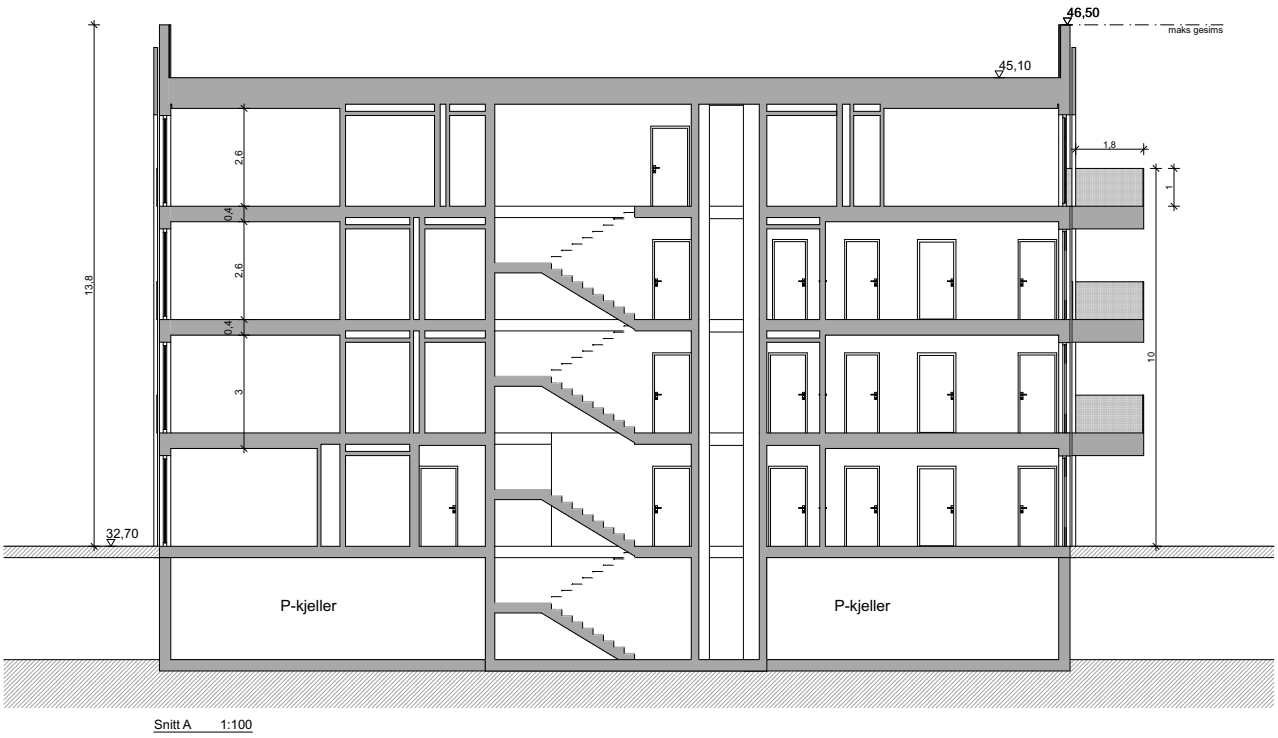
ev
Status
Rammesøknad

tegning viser
Snitt C-C
prosjekt
Ringve Pluss A7B
prosjektnr.
19300
byggherre
Selvaag Bolig ASA

sign.
kontr.
dato
22.04.2021
tegningsnr.
A303
tegn.
kontr.
arc
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.

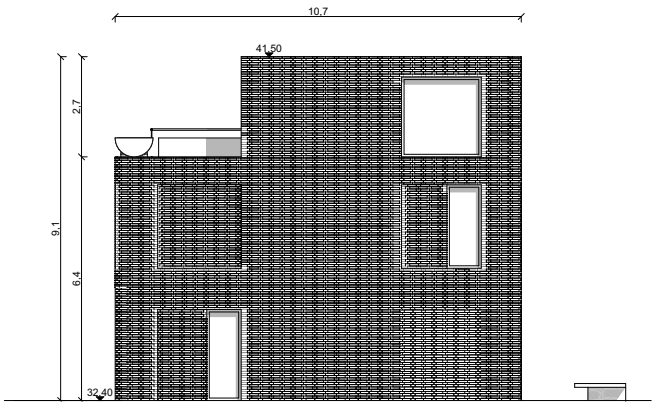
Prosjekt A10 Rekkehus	**Bygg-ID:** BK5	**Tegnet dato** 09.04.2021
Oppdragsgiver SELVAAG BOLIG	**Prosjektleder** Grethe Løland	**Målestokk** 1:100 (A2)
Tegning Fasade sør	**Prosjektarenda** Maria Cellin Bleiem	**Revisjon**

Fasade Nord 1:100

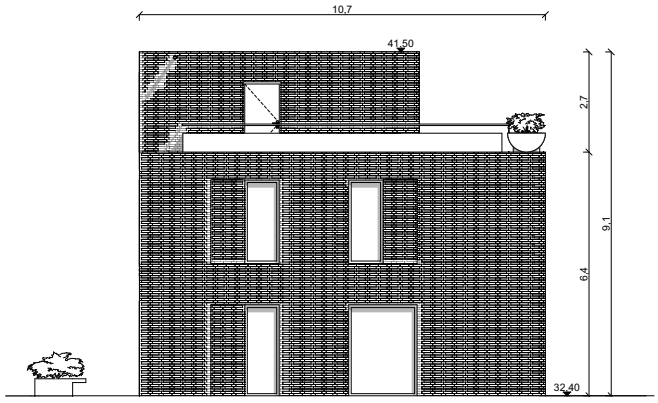
ARKITEKTVÆRELSET AS
Prinsens gate 2
0152 OSLO
post@arkitektvaerelset.no | 920 88 460

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

prosjekt: Ringve Pluss A7A

prosjektnr.: 19300

byggherre: Selvaag Bolig ASA

sign.: kem

kontr.: arc

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 14:55:42

Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse	Revisjon

Status: Rammesøknad

rev

tegning viser: Fasade nord-vest

sign.: krm

mål: 1 : 100

dato: 22.04.2021

prosjektnr.: 19300

komtr.: arc

prosjekt: Ringve Pluss A7A

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

prosjektnr.: 19300

prosjekt: Ringve Pluss A7A

byggherre: Selvaag Bolig ASA

tegn.: kem

kontr.: arc

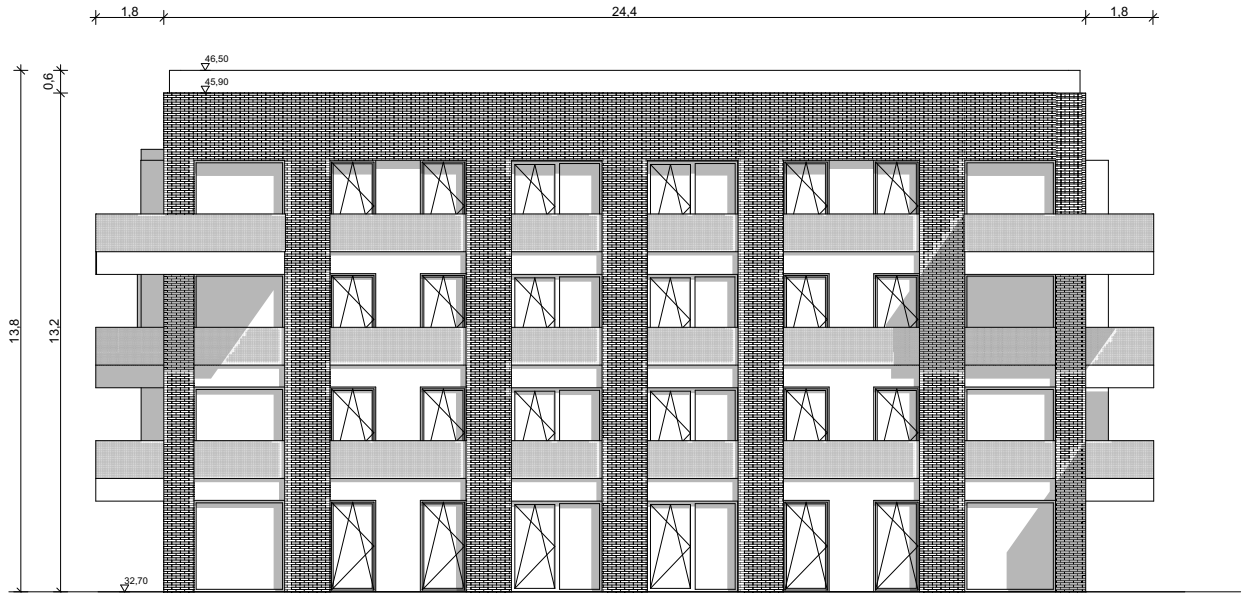
dato: 22.04.2021

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

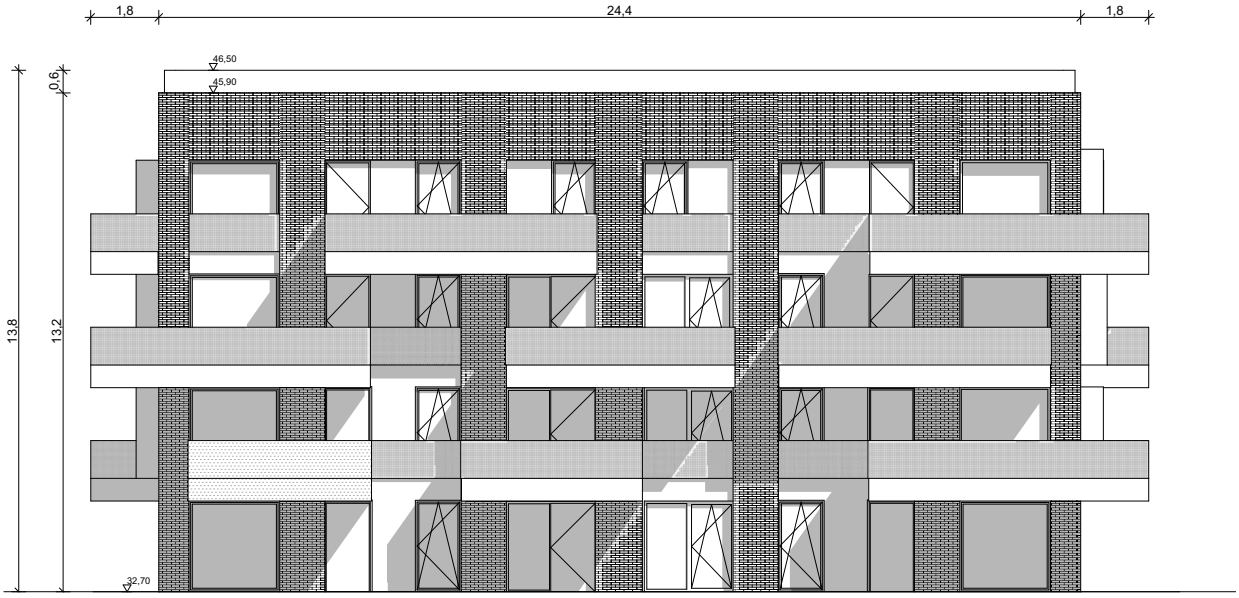


Fasade Nord 1:100

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

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

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	
rev	Status: Rammesøknad
tegning viser	Fasade sør-vest
tegn.	kontr.
kjent.	arc
prosjektnr.	19300
prosjekt	Ringve Pluss A7B
målt	1 : 100
dato	22.04.2021
tegningsnr.	A402
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

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

dato: 22.04.2021

tegningsnr.: A403

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

Rev. Dato
Sign.
Beskrivelse
Revisjon

rev
Status
Rammesøknad

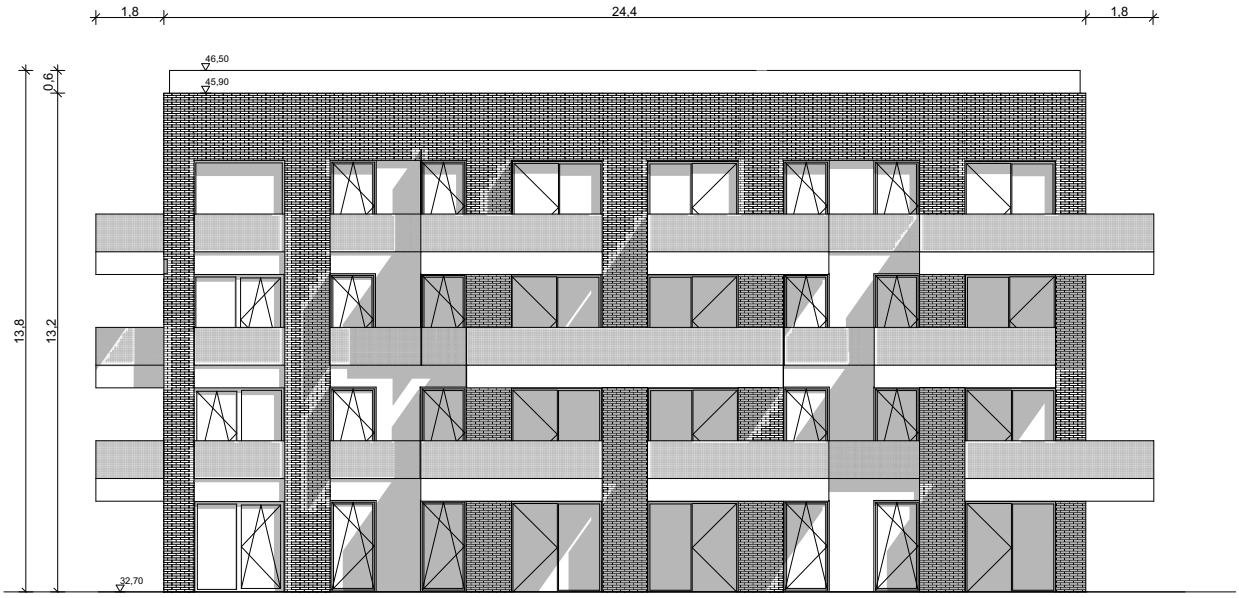
tegning viser
Fasade nord-øst
prosjekt
Ringve Pluss A7B
prosjektnr.
19300
kontr.
arc
byggherre
Selvaag Bolig ASA

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

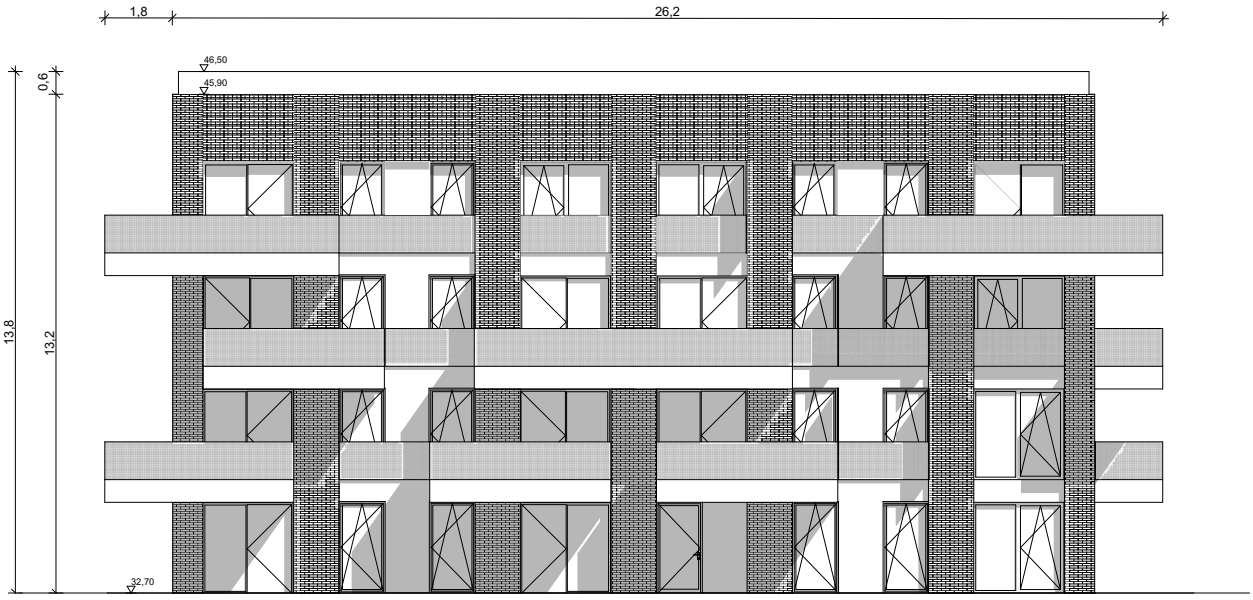


Fasade Øst 1:100

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.

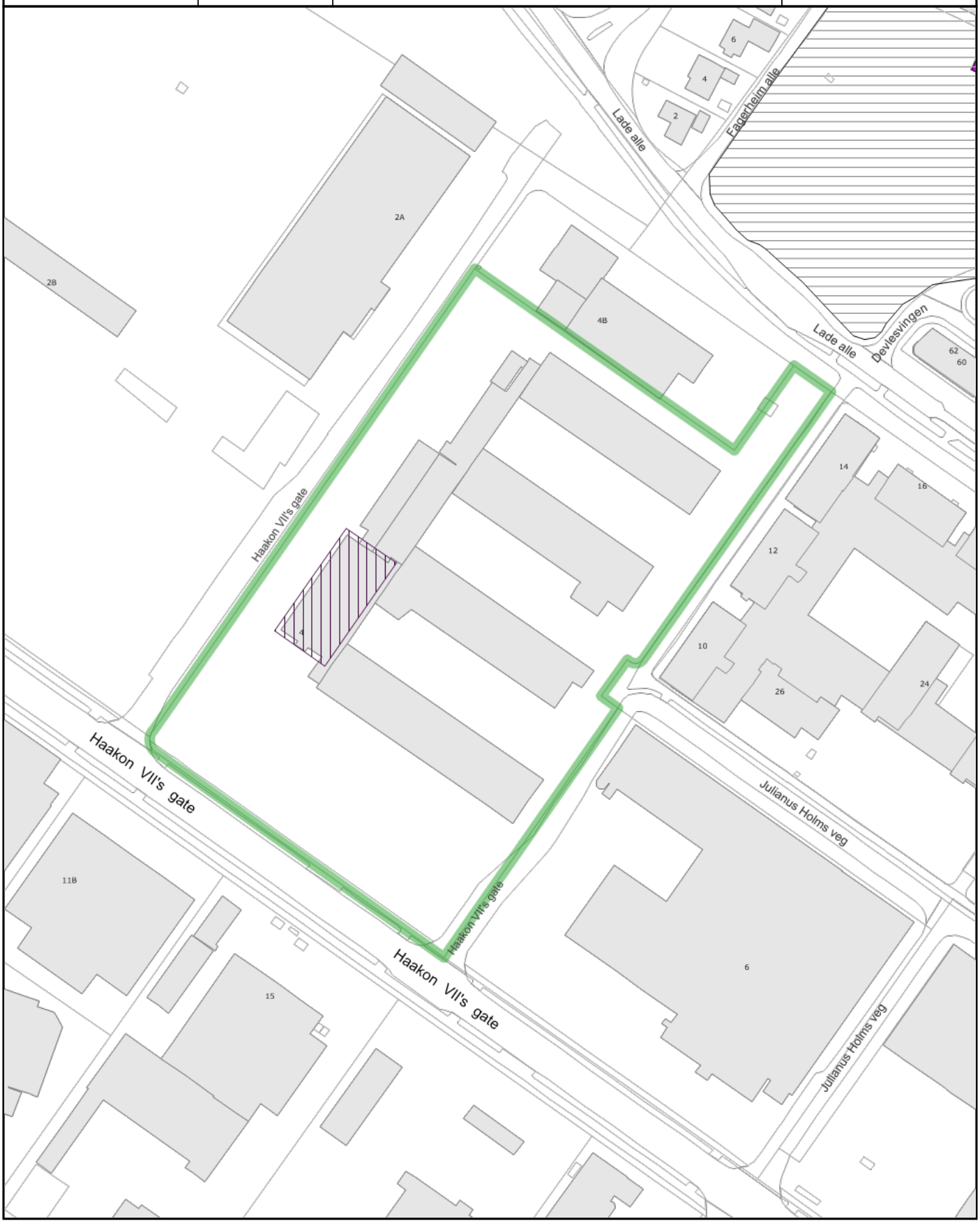
Prosjekt	G.nr/b.nr	Tegnet dato
A8 – Punkthus	412 / 250	26.04.2021
Oppdragsgiver	**Prosjektleder**	**Målestokk**
SELVAAG BOLIG	Grethe Løland	1:100 (A3)
Tegning	**Prosjekterende**	**Revisjon**
Fasade vest	Marie Callin Østern	

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. 1 - Kommunal info.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):

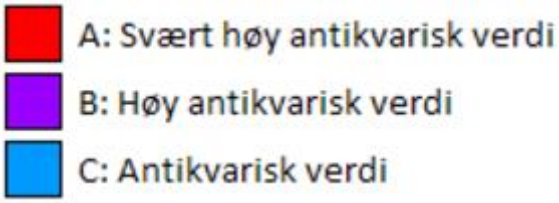
- Freda områder og registrerte arkeologiske kulturminner (røde)
- Sikringssoner (gule) rundt freda kulturminner
- Gråblå områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

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.

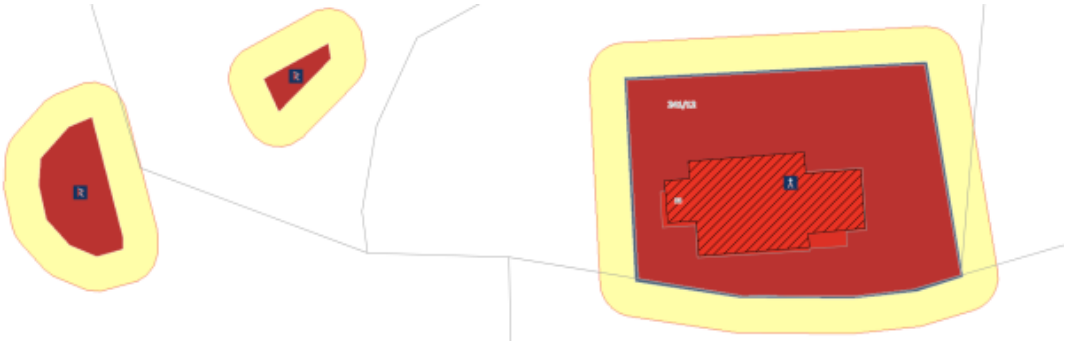
Freda bygning/anlegg

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.

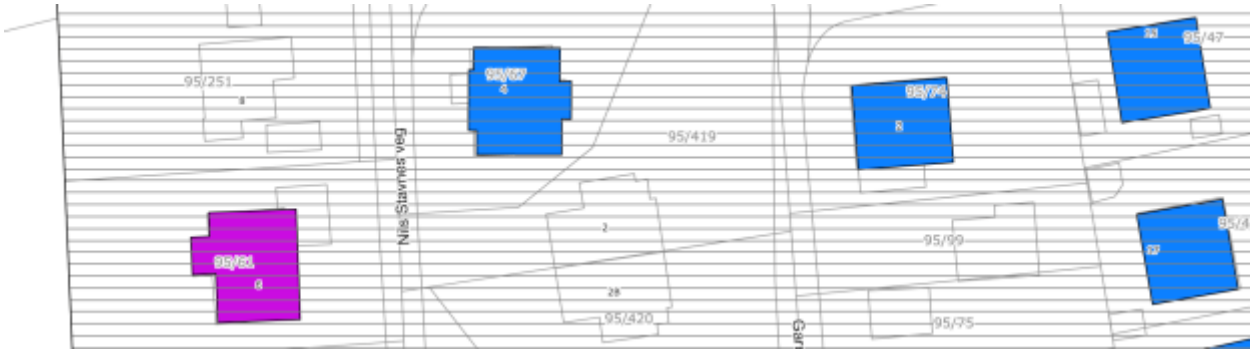
Her gjelder detaljerte bestemmelser for bl.a. bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.pdf

Trondheim

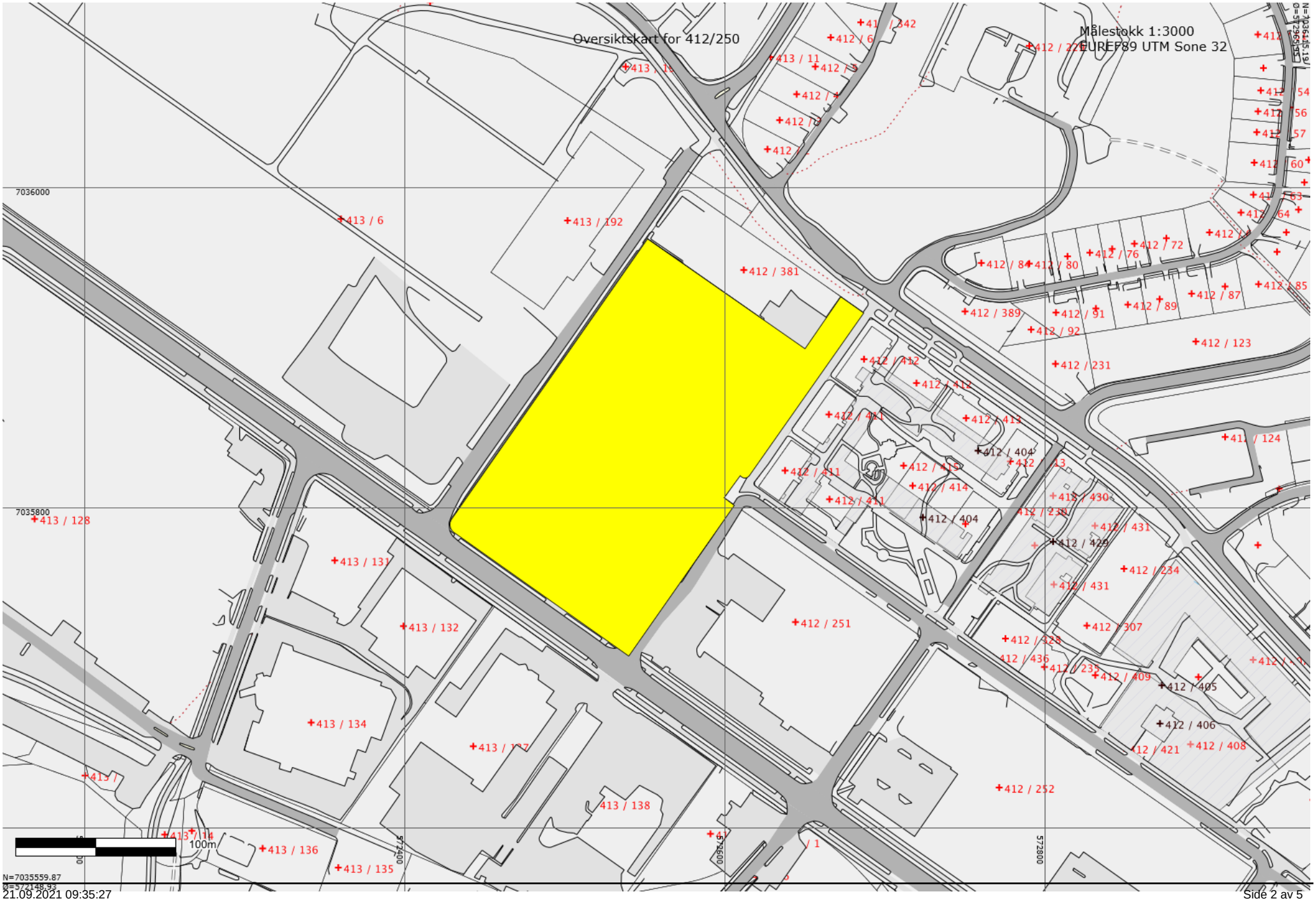
Matrikkelkart

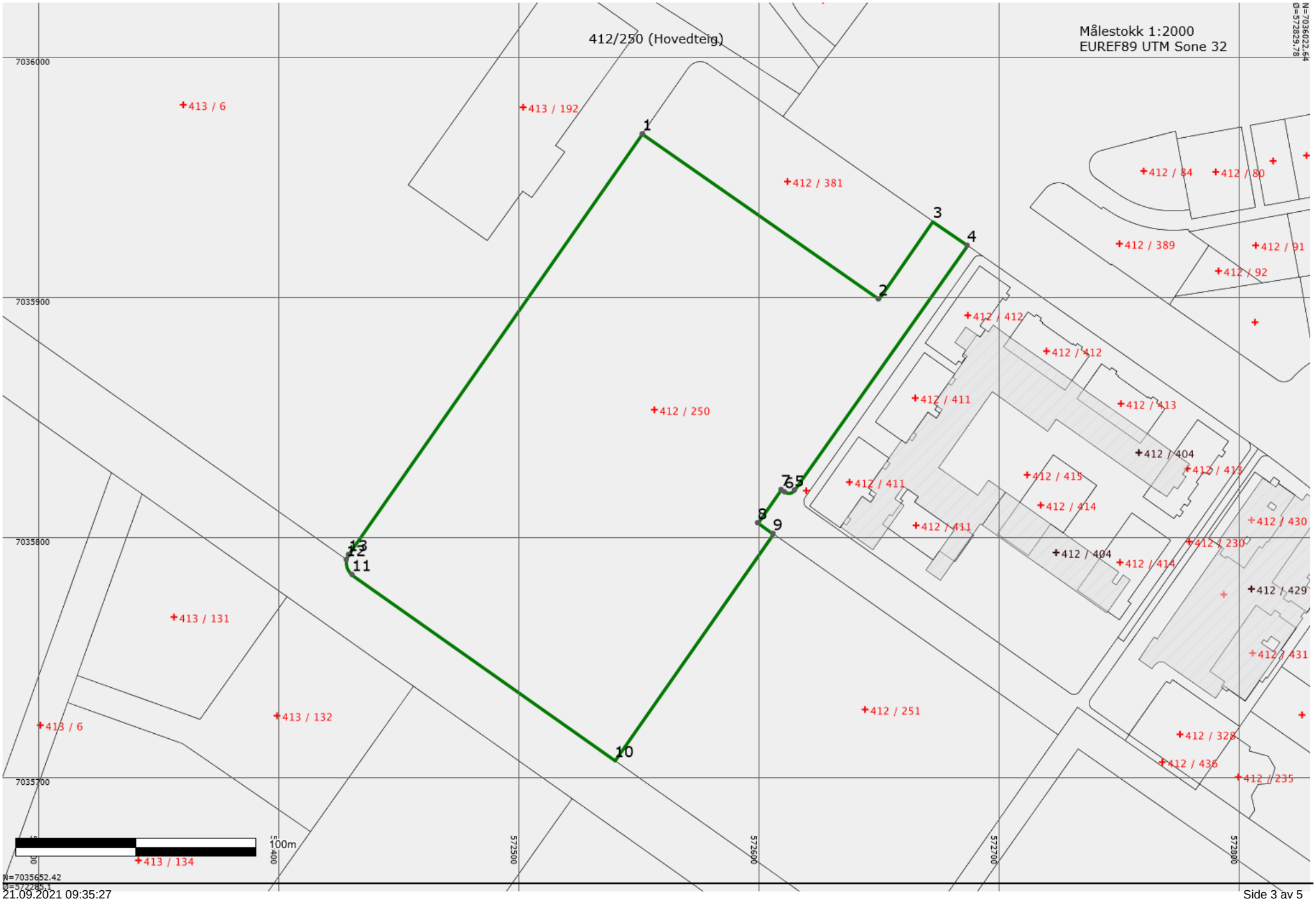
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**412**	**250**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf


Oversiktskart for 412/250
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7036611.19
Ø=572659.55
7036000
7035800
572400
572600
572800
100m
N=7035559.87
Ø=572148.93
413 / 6
413 / 192
412 / 381
413 / 128
413 / 131
413 / 132
413 / 134
413 / 138
413 / 136
413 / 135
412 / 251
412 / 252
412 / 389
412 / 91
412 / 92
412 / 123
412 / 231
412 / 412
412 / 411
412 / 413
412 / 404
412 / 414
412 / 415
412 / 430
412 / 431
412 / 420
412 / 234
412 / 307
412 / 328
412 / 436
412 / 235
412 / 409
412 / 405
412 / 406
412 / 408
412 / 421
412 / 84
412 / 80
412 / 76
412 / 72
412 / 89
412 / 87
412 / 85
412 / 124


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. 1 - Kommunal info.pdf

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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

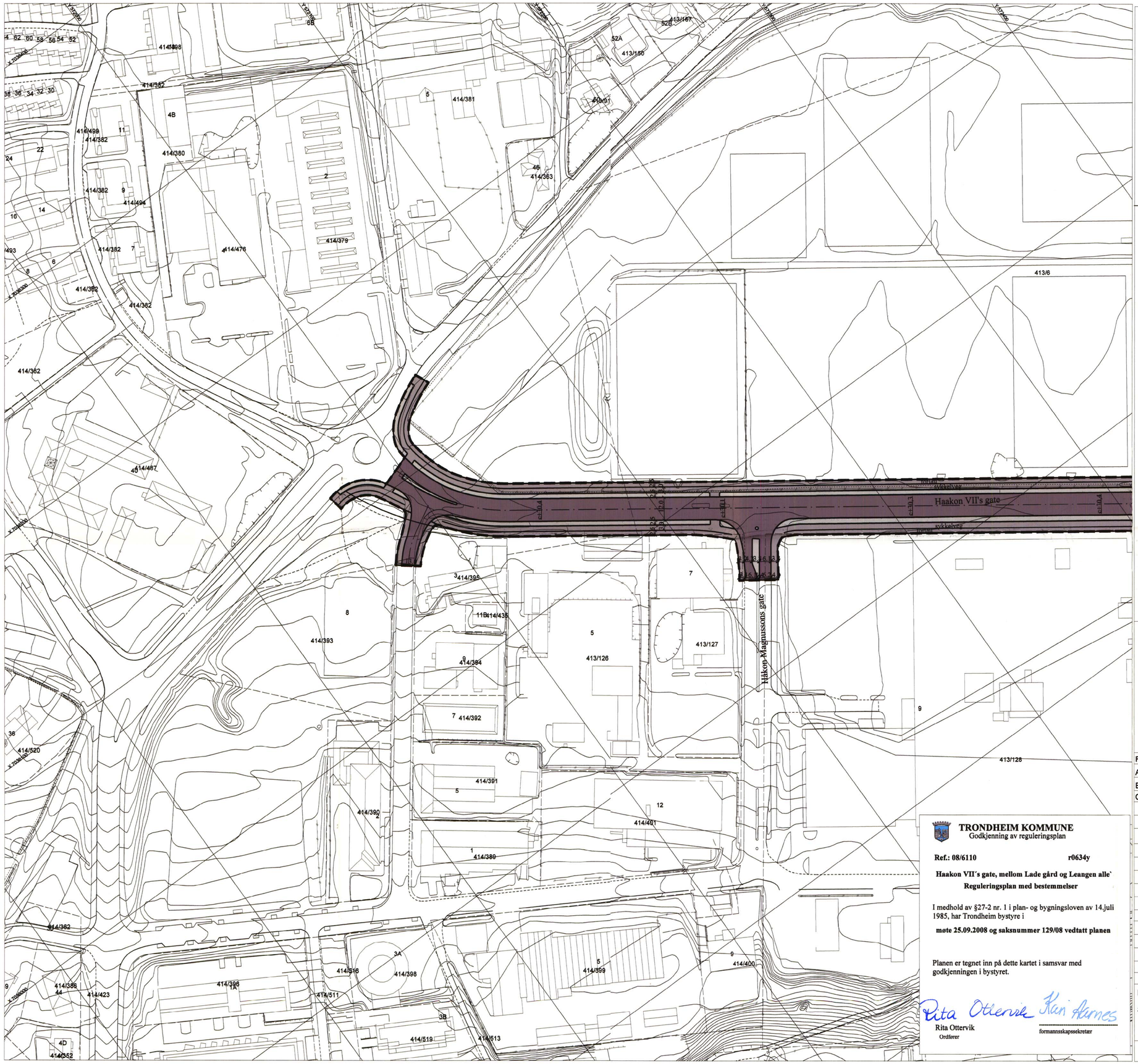
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	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. 1 - Kommunal info.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	

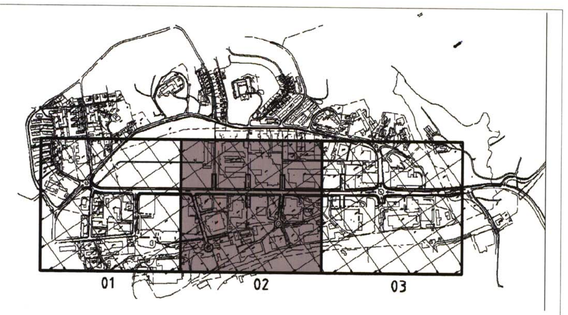
Planen er fremmet av: Stabsenhet for byutvikling

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

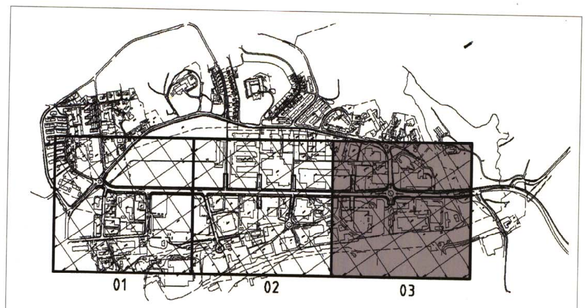
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik — Rita Ottervik, Ordfører

Kari Aarnes — formannsskapssekretær

7/97

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.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
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 — Kari Aarnes

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

Vedleggsnr: 1 - Kommunal info.pdf

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

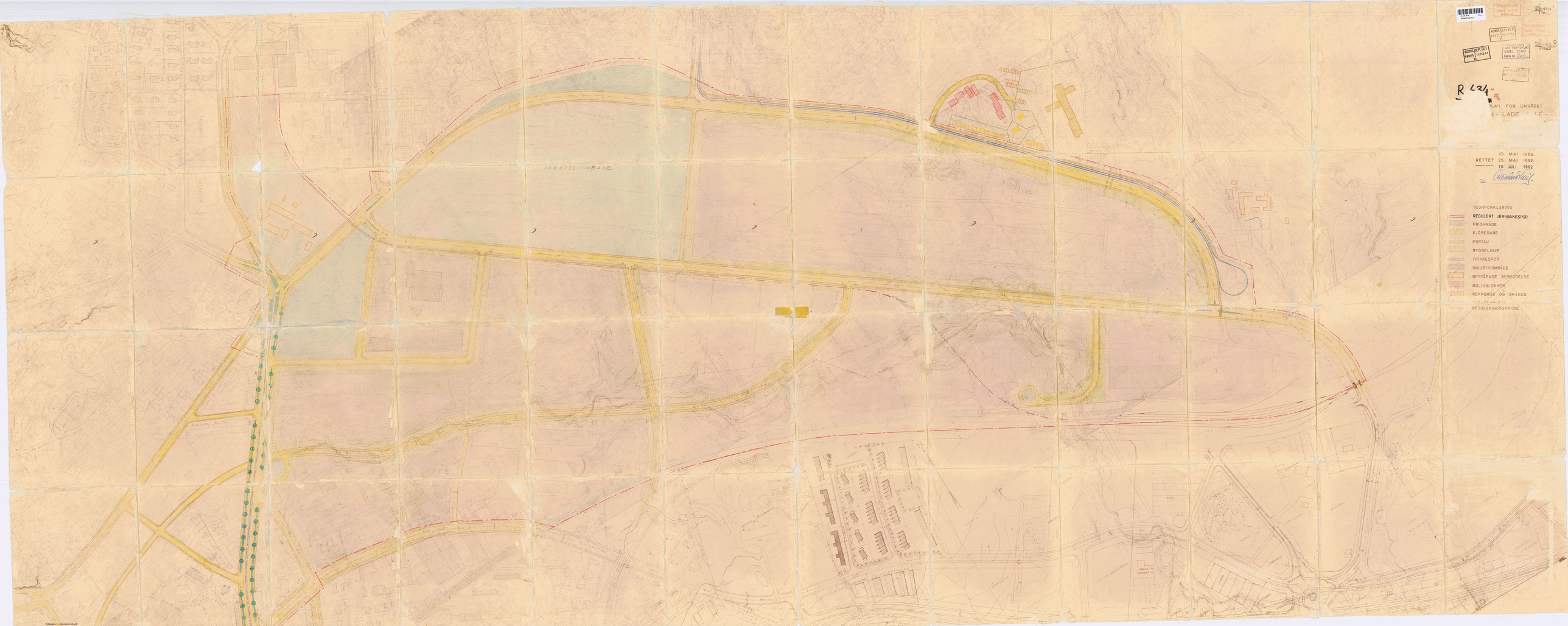
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lade idrettsanlegg

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	Reguleringsplannr: r20150008
Planen er fremmet av: Trondheim kommune	Kommunens saksnr: 14/56791
Dato: 04.03.2016	


IDRETTS-OMRADE
PLAN FOR OMRÅDET
V- LADE
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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

§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. 1 - Kommunal info.pdf

REGULERING UNDER GRUNNEN

0 15 30 45 m målestokk 1:2000

REGULERING PÅ GRUNNEN

f_SPH 12041 m²

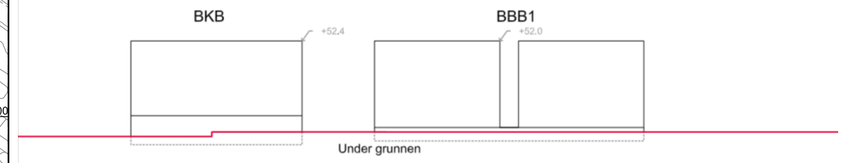
f_G1 635 m²
f_BUT2 813 m²
f_BUT1 1445 m²
f_BUT3 225 m²
f_BUT4 401,5 m²
f_ST
f_SGT1
f_SKV2
f_SVG1
f_SVG2
f_SVG3

o_SKV4
o_SKV5
o_SGS1
o_SGS2
o_SKV1
o_SVG1
o_SVG2
o_SVG3

BBB3 BRA=3 850m² min 3 200m² H570 c=52,0m
BKS BRA=1 200m² min 800m² c=41,5m
BBB2 BRA=2 250m² min 1 700m² c=46,5m
BBB1 BRA=5 200m² min 4 300m² c=52,4m
BKB BRA=14 000m² min 8 000m² c=38,0m

Julianus Holms veg
Haakon VII's gate

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

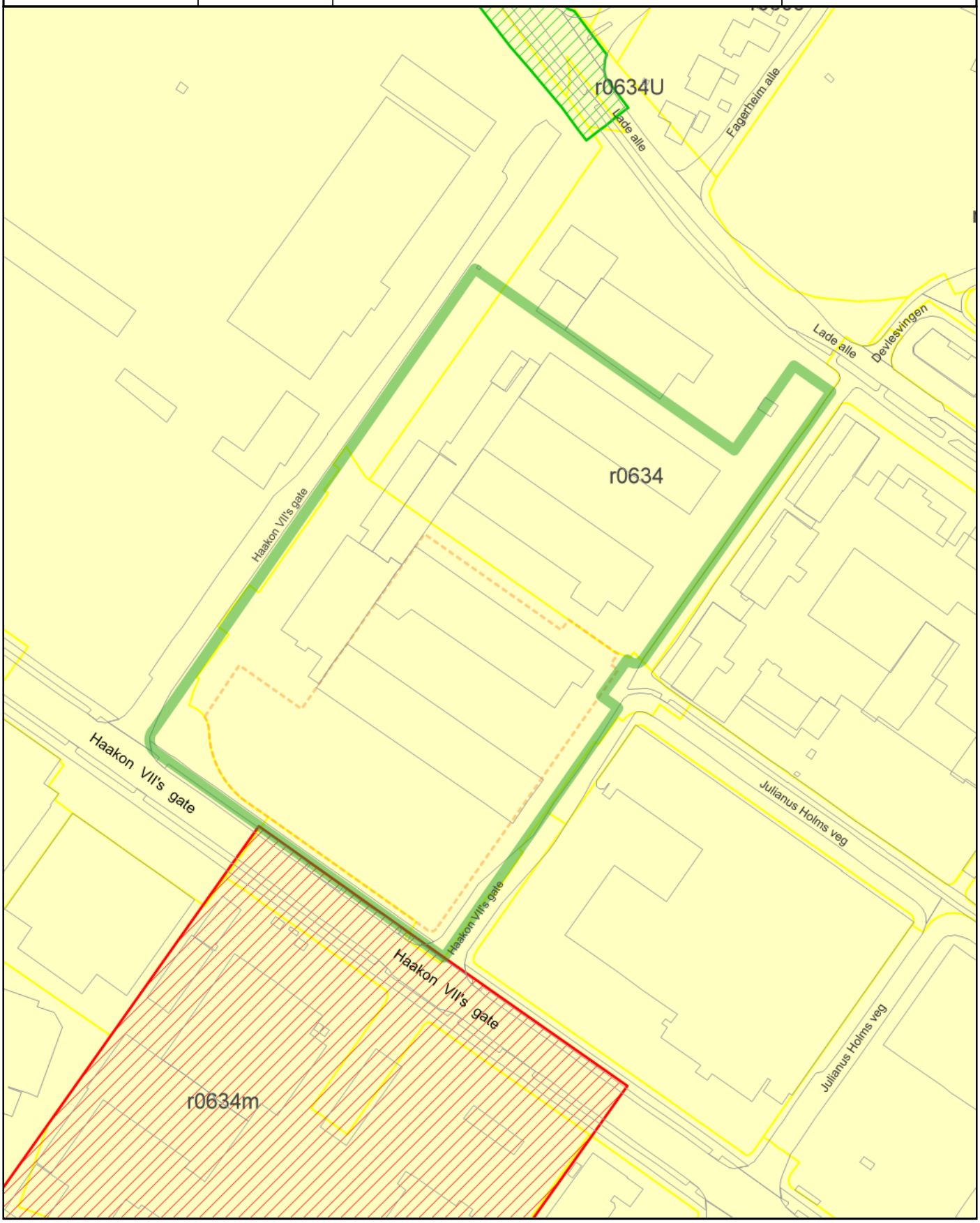
Klima- og miljødepartementet
Samferdselsdepartementet
Trondheim kommune

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. 1 - Kommunal info.pdf

Tegnforklaring

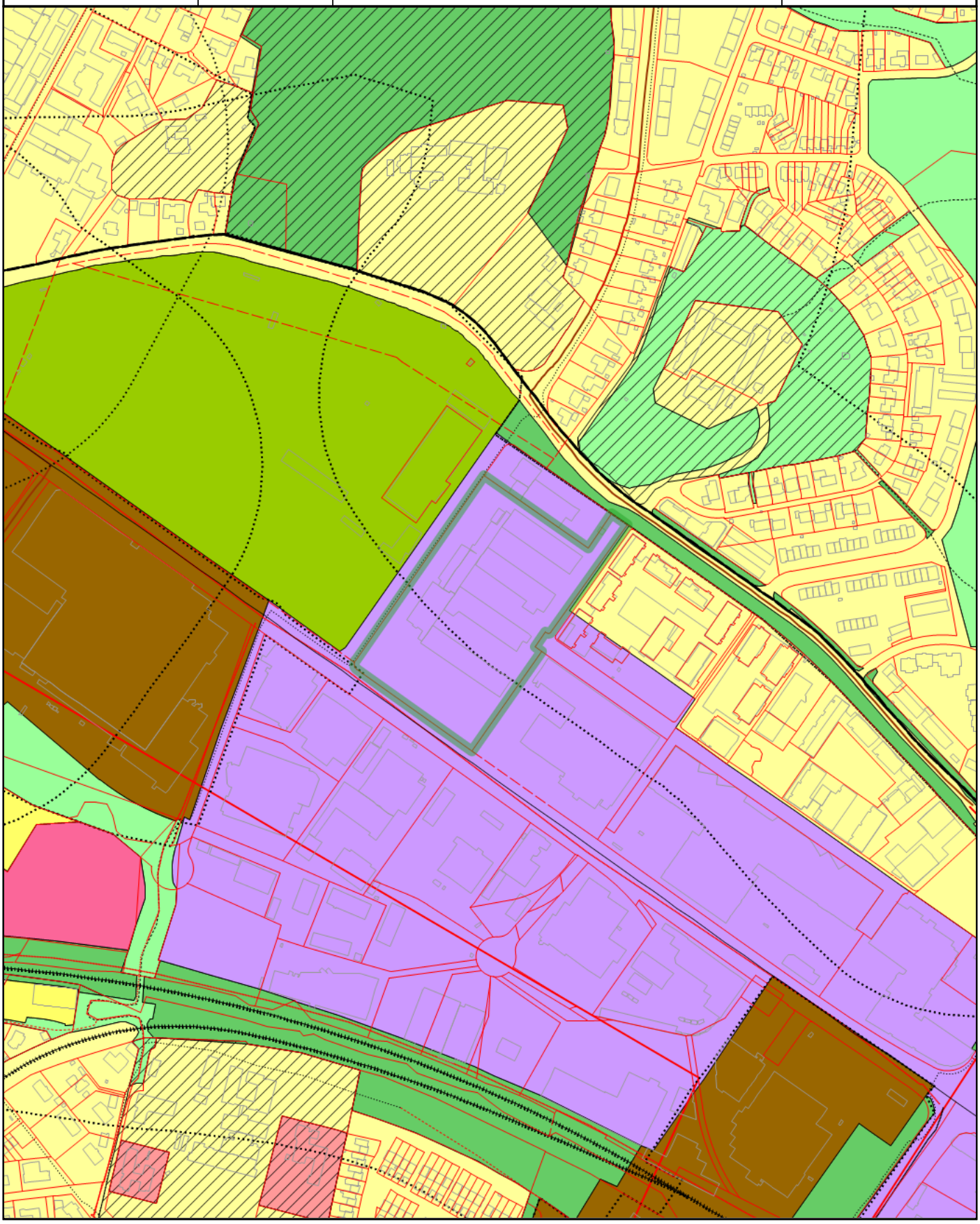
- Udefinert bygning
- Bygning
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende

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



Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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. 1 - Kommunal info.pdf

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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.

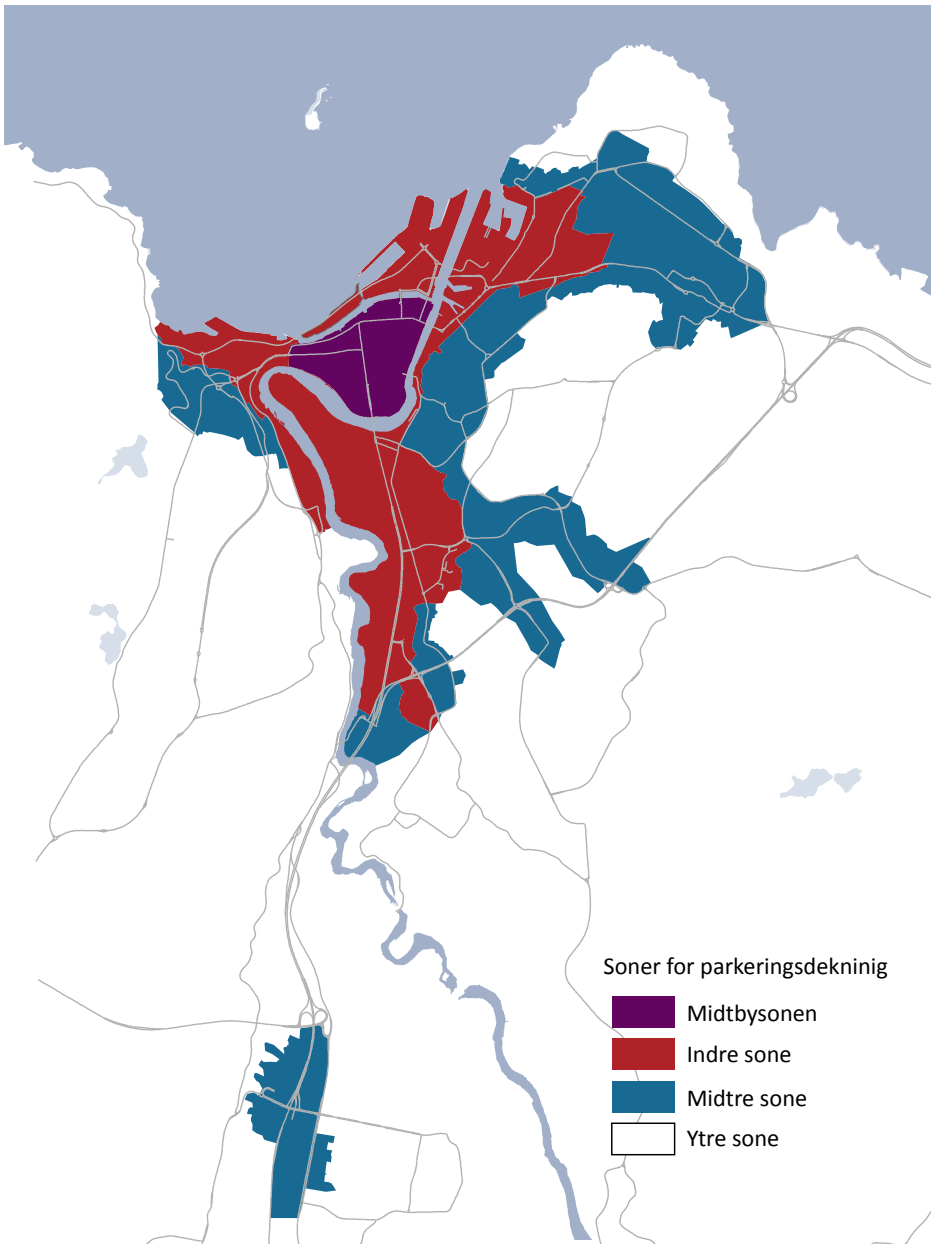
§ 14.2 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boliger eller over 2000 m^2 BRA for kontor/forretning skal det tilrettelegges for ladestasjoner for elbil.

§ 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. 1 - Kommunal info.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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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.

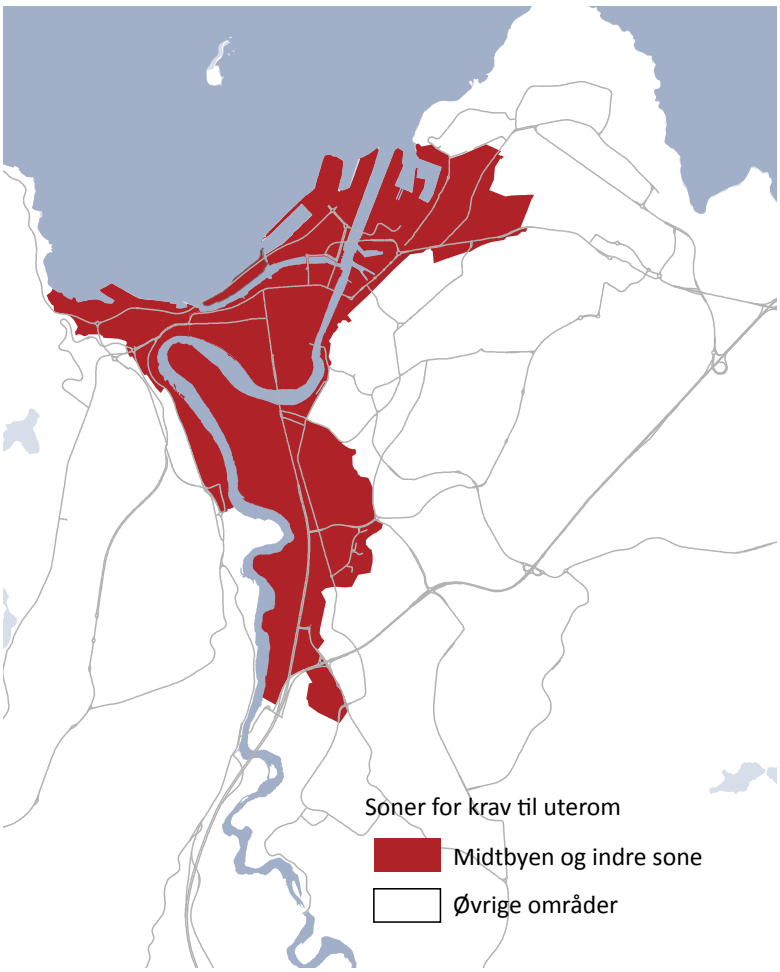
§ 28.2 Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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.

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

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. 1 - Kommunal info.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. 1 - Kommunal info.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

Vedleggsnr. 1 - Kommunal info.pdf

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

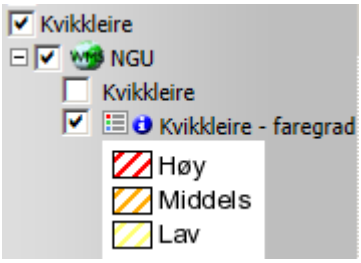
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

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

ARC Arkitekter AS

Vestre Kanalkai 20
7010 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sivert Melhuus	BYGG-21/81641 oppgis ved alle henvendelser	Terese Mannsverk	18.08.2022

Haakon VII's gate 4 - byggetrinn 1, igangsettingstillatelse for oppføring av 4 boligbygg #3 for resterende arbeider

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250/0/0, 412/461/0/0, 412/451/0/0, 412/447/0/0
Bygningsnummer:	-
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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 31.05.2022. Søknaden er komplettert 17.08.2022

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider 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 graving i forbindelse med tiltaket i vedtak med dokumentnummer BYGG-21/81641-26, vedtatt 24.05.2022.

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.

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. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Bygg- og anleggsavfall

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

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

Tilsyn
Byggesakskontoret 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.

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 tiltaket 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.

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	T. Mannsverk	24.09.2021

Haakon VII's gate 4 - byggetrinn 1, rammetillatelse for riving av eksisterende bygg oppføring av 4 boligbygg med utearealer og parkeringskjeller samt dispensasjoner for trafo og balkongareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	412/250	
Ansvarlig søker:	ARC Arkitekter AS	
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG ASA	
Forhåndskonferanse:	Ja	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	utnyttingsgrad felt BBB1 angitt på plankart
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 4.1.9 om plassering trafo, samt byggegrense nordvest

VEDTAK

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

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra byggegrense og bestemmelse § 4.1.9 for ny plassering av trafo, samt ca. 0,2 m2 overskridelse av tillatt utnyttingsgrad pr. balkong i felt BBB1 (til sammen ca. 66 m2) etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SELVAAG BOLIG ASA
Øystein Wiggen
Anne Karin Johansen
Per Aage Johansen
Tor Ivar Lyster Bertheussen
SAMEIET RINGVE PARK II
Eva Alice Bjerve
Tove Hammer Hansen
SAMEIET RINGVE PARK 1
Tianshu Liu
Oddvar Hansen
Ann-Eli Ersøy
Lihao Zhao
Beate Kristin Kvam
Erik Christian Røstum Aas
Robin Larsen
Frode Aunaas
Mari Sommer Hoel
Wenche Hilde Berg
Max Ersøy
Oluf Lars Johansen
Ola Kvalheim
Gaute Brenne
Bente Moum Johansen
Jan Olav Hallset
Roger Bjørnstad
Janne Irene Pallin
Anne-Mari Larsen
Stian Røsten
Tom Hanssen
Karoline Lea Ertesvåg
Per Jarle Kvenild
Gro Ødegård
Gina Dahle Bekkavik
Einar Idar Bjørgen
Kristian Sigvart Bjerve
Joachim Yttereng
Anita Ødegård Nilsen
Per Einar Johansen
Nicholas Dalhaug
Tonje Lagesen
Øyvind Blindheim
Christoffer Håbjørg
Elise Melhus
Anne Aarhoug Hammervik
Meng Zhu

Knut Ovesen
Torild Helland
Kine Iren Holm
Øyvind Skarsem
Anny Langnes Skarsem
Wai Sim Yung
Ole Kristian Næss
Vigdis Myhren
Terje Thorsen
Gunn Mari Thorsen
Sven Terje Solum
Margareth Kjønø
Jan Roger Hildrum
Harald Grønli
Wenche Grønli
Stine Strand Isaksen
Elisabeth Wevang
Birger Andreas Marthinsen
Ingrid Elizabeth Wall
Oddrun Welde
Åge Wangberg
Elisabeth Vågenes Brakstad
Simen Føreland
Åge Welde
Tommy Eide
Anders Johan Hoem Olsen
Sara Rye Martinsen
Ketil Mæhre
Mari Emilie Holen
Egil Bjørgan
Ragnar Sofus Sundsby
Ola Dørum
Else Marie Nilsen
Ming Lu
Arvid Nilsen
Lill-Hege Sara
Inge Johannes Morken
Tor Forbord
Jørgine Morken
Anne Sofie Bremseth
Andreas Langberg
Turid Lorck
Berit Johanne Brattheim
Zhao He
Ivar Barstad
Guri Holen
Thomas Olafsen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 07.05.2021. Søknaden er komplettert 20.05.2021, 27.05.2021, 01.06.2021 og 24.09.2021. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder: riving av eksisterende bygningsmasse på byggeplassen/planområdet, etablering av parkeringskjeller samt 4 nye boligbygninger, offentlig gang- og sykkelveg, støyskjerm, dispensasjon 1) for plassering av trafokiosk lenger bort fra omsøkte bygg og merknadshavere (i strid med reguleringsbestemmelse § 4.1.9 og regulert byggegrense i nordvestre del av byggeområdet og dispensasjon 2) for en mindre overskridelse av maks. tillatt utnyttingsgrad for felt BBB1, hvor hver balkong har blitt ca. 0,2 m2 større enn tidligere reguleringsplanberegninger – til sammen ca. 66 m2 beregnet åpent/balkong-bruksareal i tillegg til de 5.700 m2 som er tillatt.

- oppføring av nybygg felt BBB1 – bygg A7A på 2890 m^2
- oppføring av nybygg felt BBB1 – bygg A7B på 2876 m^2
- oppføring av nybygg felt BBB2 – bygg A7A på 2244 m^2
- oppføring av nybygg felt BKS – bygg A10 på 1999 m^2
- oppføring av parkeringsanlegg på 4.662 m^2
- riving av eksisterende bygningsmasse BRA 9.356 m^2
- bygningstekniske installasjoner (heis, ventilasjon mv.)
- etablering av 132 nye boenheter
- kommunalteknisk anlegg; etablering av gang- og sykkelveg
- 2 dispensasjoner

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».

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 kommet merknader fra et høyt antall parter som mener seg berørt. Dette gjelder i all hovedsak tilstøtende sameier og deres medeiere som har sendt likelydende merknader og innspill. Vi viser til kopilisten innledningsvis som gjengir parter med merknader. Vi har ikke lykkes å finne Anna Pedersen (oppgitt som medeier av fellesareal g.br.nr.: 412/415) via vårt GAB-register med tilstrekkelig samsvar mot folkeregisteret, men ser at

tilhørende sameier er varslet og har kommet med merknader. Vi ber derfor vedkommende sameie hvor Anna Pedersen hører hjemme, formidler kopi av vedtaket.

De nevnte sameier Ringve Park 1 og Ringve Park II har sendt merknad som går primært på høyde, bygningsvolum og plassering av særlig byggene A7A og A7B, sol/skygg som følge av byggenes størrelse og orientering mv. Innspill går da særlig på omsøkt høyde, og at man ønsker etasjetallet redusert (til for eksempel 5 etg.) eller at byggenes høyde trappes ned. Andre merknadshavere har i stor grad sluttet seg til eller gjentatt samme merknadsinnhold. Noen kommenterer i tillegg frykt for økt trafikk i Haakon VII's gate, samt prosess og resultat av rivingsarbeider (inkl. Maskebygget).

Vi viser til merknadene i sin helhet.

Ansvarlig søker kommenterer merknader: «*Tiltaket i Haakon VIIs gate 4 ble nabovarslet 09.04.2021 via Altinn. Det har kommet 92 innspill fra naboer. Sameiet Ringve Park 1 og 2 er naboer til tiltaket. Styrelederne i disse sameiene har i fellesskap skrevet innspill til nabovarselet. I tillegg har det kommet inn et felles innspill fra svært mange av beboerne i sameiene. Dette fellesinnspillet er kommentert under og gjelder for alle de som har sendt inn dette innspillet. Til sist i dette dokumentet er det en tabell som viser navn på alle innsendere av fellesinnspillet. Øvrige innspill er gitt individuell kommentar under. Innspillene finnes i søknadens vedlegg C3. Julianus Holms veg 10 og 12 – Sameiet Ringve Park I og II Dette innspillet er sendt til ansvarlig søker (ARC arkitekter AS) og kommunens byplankontor. Innspillet fra styrelederne i sameiene dreier seg om at de ønsker redusert høyde på A7-byggene på bakgrunn av lys- og solforhold for omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen innenfor byggeområde BBB1 (A7-byggene) er planlagt med gesimshøyde på kote 51,9. Dette er godt innenfor maks tillatt gesimshøyde i plankart, som ligger på kote 52,4. Vurderinger rundt høyde er gjort i plansaken og tiltakshaver forholder seg til vedtatt reguleringsplan. Antallet boliger er også iht. gjeldende plan og er dermed i tråd med de utredninger som er utført i plansaken vedrørende både trafikk og luftkvalitet.*»

Til trafikk kommenteres det: «*Det uttrykkes bekymring for økt trafikk på Haakon VIIs gate. Trafikksituasjonen i Haakon VIIs gate er utredet på reguleringsplannivå. Planlagte tiltak er i tråd med gjeldende regulering*.»

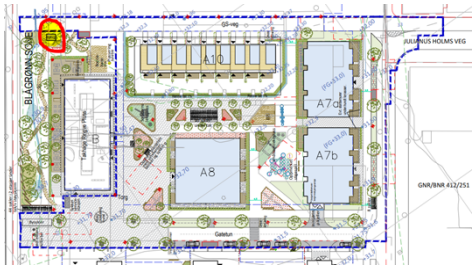
Kommunen ser at sameienes innspill også er rettet til Byplankontoret og leses i hovedsak som en kritikk mot allerede vedtatt reguleringsplan mht. høyde og plassering. Kommunen tar ansvarlig søkers tilsvar til orientering og finner at det gir tilfredsstillende svar på merknadene.

Forhold som er i tråd med gjeldende regulering skal ikke være gjenstand for omkamp i byggesaksbehandlingen. Med unntak av at man argumenterer for redusert antall etasjer, og man har søkt om en mindre overskridelse av tillatt utnyttingsgrad, kan ikke kommunen se at merknadene er særlig relevante i byggesaken, eller at merknadene retter seg mot de omsøkte dispensasjonene.

Når byggetiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, har utbygger hjemmel til å føre opp prosjektet. Forholdene som omfattes av dispensasjoner behandles for seg selv i eget avsnitt under.

Berørte myndigheter
Det foreligger miljøtekniske undersøkelser. Kommunen forutsetter at relevante godkjenninger som ev. tiltaksplan for graving og mulige forurensede masser foreligger før tilhørende søknad om igangsetting. Deler av tiltaket som berører offentlig infrastruktur, eller skal overtas av det offentlige, forutsetter teknisk godkjenning. Byggesakskontoret viser til gjeldende rekkefølgekrav, og reguleringsplanens forutsetninger for gjennomføring, og venter at relevante godkjenninger fra offentlige myndigheter foreligger til rett tid.

Byggeprosjektet
Tiltaket er med to mindre vesentlige unntak helt i tråd med reguleringsplan som er nylig vedtatt (med redusert omfang). Unntak gjelder trafokiosk som opprinnelig var planlagt i den delen av reguleringsplanen som ble redusert bort, og utbygger ønsker ikke å integrere trafoen inne i ny bygningsmasse. Den er derfor plassert lengst bort fra de omsøkte byggene, og også berørte gjenboere med merknader. Videre forklarer søker at prosjektet er likt mht. etasjetall, høyder, utforming og plassering som har ligget fast i hele reguleringsprosessen, vi viser til illustrasjon:



BBB1 i tegningsgrunnlag til vedtatt plan

BBB1 prosjektert

BBB1 ligger til høyre på kartutsnittet Bygg A7 a og b. Ny trafoplassering er ringet inn med rødt.

Imidlertid har det vist seg at opprinnelig beregning av målbart bruksareal på balkonger (også åpent, men overdekket uteareal utløser bruksareal – dog med fratrekk fra den ytterste meter) med ca. 0,2 m2 pr. balkong når det holdes sammen med nøyaktigere arealmålinger i forbindelse med prosjektering til rammenivå. Forholdet er avgrenset til felt BBB1 og de to viste boligblokkene. Antallet balkonger er så vidt stort at fraviket adderer seg til 66 m2 med åpent balkongareal som ikke tidligere var forutsett. Sammenholdt med tillatt utnyttingsgrad med inntil 5.700 m2 vurderes overskridelsen som relativt liten. Sett i forhold til hele utbyggingsområdet opplyser søker at overskridelsen er 0,3%.

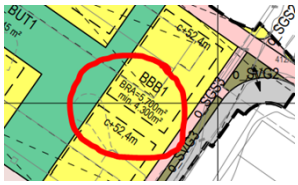
Å redusere balkongene helt marginalt, ville slik kommunen ser det ikke gitt som konsekvens at prosjektet måtte reduseres mht. øvrig innvendig bruksareal, størrelse, høyde eller plassering av byggene. Dispensasjonene behandles i avsnitt nedenfor.

Byggearbeidene må antas å medføre vesentlige anleggsarbeider. Dersom det legges opp til spunting, vil kommunen sterkt anbefale at utbygger etablerer gode informasjonsrutiner, og om mulig vurderer å montere støy- og rystelsesmålere, samt å registrere bygningsteknisk tilstand på nærliggende bygninger og konstruksjoner som kan antas å bli berørt av anleggsarbeidene (dersom ikke tilstøtende sameier velger å gjøre det samme selv). Det skal uansett utarbeides planer for ivaretakelse av omgivelsene som skal foreligge til igangsetting. Kommunen anbefaler at disse også kommuniseres direkte til sameiene med merknader.

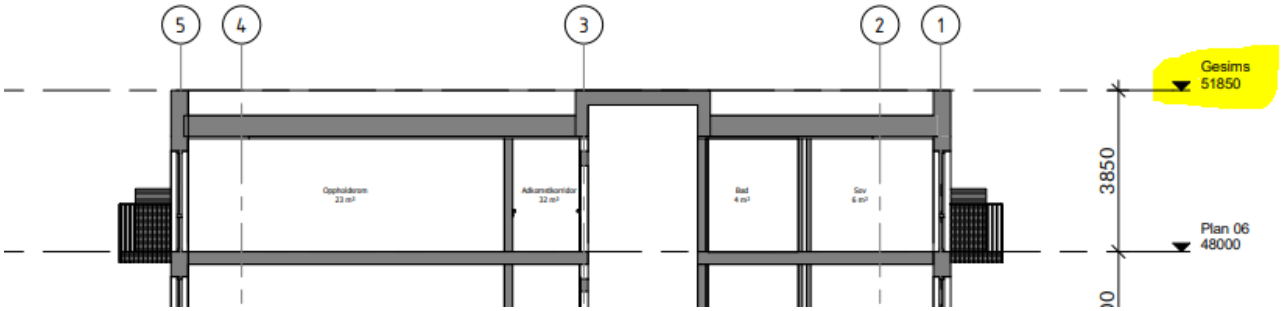
Utforming vurderes i tråd med krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 4.1.9 om hvor trafo skal plasseres. Omsøkt plassering er utenfor regulert byggelinje, dette vurderes under ett. Videre er det søkt om 66 m2 overskridelse av tillatt mengde bruksareal for BBB1, slik det er gitt på reguleringsplankart:

§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.



Vi viser samtidig for ordens skyld også til omsøkt snitt som angir at nevnte dispensasjon fra utnyttingsgrad, ikke medfører overskridelse av tillatt høyde som på plankartet er vist inntil c. 52,4 (over havet), se snitt av takløsning med angitt gesimshøyde på 51,9m:



Plan- og bygningsloven (pbl) § 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.

Ansvarlig søker anfører bl.a. følgende om trafo:
«*Etter gjeldende reguleringsplan for Haakon VII's gate 4, r20130055, vedtatt 03.09.2020, er felt BBB3 angitt med byggegrense relativt tett mot eksisterende bygg Autronicablokka. Det søkes dispensasjon for etablering av nettstasjon innenfor byggeformålet, men utenfor byggegrensene. Bakgrunn og begrunnelse for omsøkt plassering I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan er det angitt at ny nettstasjon skal etableres integrert i bygg BBB1, BBB2 eller BKB. Hensikten bak bestemmelsen om etablering av nettstasjon er å sikre permanent strømtilførsel til bebyggelsen i planområdet. Byggeområde BKB inngår ikke i første byggetrinn og etablering av nettstasjon i dette byggeområdet anses derfor ikke som hensiktsmessig. Både byggeområde BBB1 og BBB2 er underbygget med kjeller. En nettstasjon tillates ikke etablert i kjeller. Tensio krever at nettstasjoner som rom i bygning etableres på bakkeplan. På grunn av kjelleren er ikke dette mulig innenfor byggeområde BBB1 eller BBB2. Etter dialog med Tensio, har man kommet fram til at en frittstående nettstasjon plassert nord for Autronicablokka vil være en fornuftig løsning. En slik løsning vil kunne gi en permanent løsning for strømtilførsel for planområdet som har god tilgang og adkomst.*»

Videre drøftes dette bredt, iht. vilkår i pbl. §19-2. Kommunen slutter seg til konklusjonen og viser ellers til søknadsteksten i sin helhet.

«*Eksisterende bebyggelse i område BBB3 (Autronicablokka) er tillagt strenge vernehensyn og en utvidelse tillates ikke. Byggegrensen er derfor satt relativt tett opp mot eksisterende bygg. Hensikten bak er at byggeområdet er at det ikke tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse. Byggegrensen henger også sammen med tillatt utnyttelsesgrad i området. Alle utredninger i plansaken (som sol- /skyggeanalyser, trafikkmengde og andre konsekvenser for området) er utført ift. gitt byggegrense. Etablering av en liten trafo noen meter nord for blokka vil ikke medføre forringede solforhold for omkringliggende områder og heller ikke økt trafikkmengde. Det anses derfor ikke som en vesentlig tilsidesettelse av hensikten bak byggegrensen. Fordelen med etablering av trafostasjon på ønsket sted er at det skapes en permanent løsning for strømtilførsel i området i første byggetrinn. Stasjonen plasseres på et sted med god tilkomst for tilsyn og vedlikehold. Plasseringen er også ønsket av Tensio. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil medføre vesentlige ulemper og vurderer derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede*.»

Videre argumenteres det mht. tillatt utnyttingsgrad:
«*Etter gjeldende reguleringsplan for Haakon VII's gate 4, r20130055, vedtatt 03.09.2020, er felt BBB1 angitt med begrensning på utnyttelse på 5.700m² BRA. Ved videre prosjektering av byggene som lå til grunn for utarbeidingen av planen i feltet er BRA beregnet til 5.766m² BRA, altså en overskridelse på 66m² BRA, som betinger at det søkes dispensasjon for tiltaket slik det er foreslått.*

Bakgrunn og planprosess for gjeldende reguleringsplan: Planen har i løpet av planprosessen vært gjennom omfattende revideringer på bakgrunn av innspill fra naboer og innsigelse fra Statens vegvesen og Statsforvalteren. Planen slik den ble vedtatt skiller seg dramatisk fra det forslaget som ble lagt ut på høring, der planen ble tilnærmet halvert som følge av konsekvenser for trafikk i Haakon VII's gate. I det samme tidsrommet har også byggegrense og utnyttelse for felt BBB1 blitt endret der feltet er blitt splittet opp og tillatt BRA er redusert. Reduksjonen av BRA kom delvis som følge av oppdelingen av bygget og delvis som følge av et behov for å redusere totalt utbyggingsareal i forbindelse med innsigelse fra Vegvesenet/Statsforvalteren til høringsutkastet. Restriksjonen på utnytting i BBB1 i vedtatt plan ble satt på et noe løsere beregningsgrunnlag av BRA for balkonger enn det som nå er utført i forbindelse med prosjekteringen. Volumet som er prosjektert avviker derimot ikke fra volumet i tegningsgrunnlaget til reguleringsplanen.

Vurdering etter PBL§19-2:
Etter PBL §19-2 skal det ikke gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen/formålet blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Som omtalt over har begrensningen for utnyttelse til hensikt å sikre at det ikke etableres flere boliger enn det som i grunnlaget for planen vurderes som tålegrensen for trafikkbelastning på Haakon VII's gate samt for å sikre at det som bygges ikke medfører vesentlige ulemper for miljø og naboer som ikke er illustrert og utredet i tegningsgrunnlaget for planen.

I vedtatt plan er det gitt hjemmel for etablering av en inntrukket 6. etasje på Autronicablokka (BBB3) som ved prosjektering er skissert med en større andel takhage og dermed ikke fullt utnytter de 3.850m² BRA som er tillatt for feltet. Prosjektert BRA for dette bygget er ca. 3.500m² BRA, altså ca. 350m² BRA under øvre grense for utnyttelse. Hensynet med tanke på trafikkproduksjon for planområdet i sin helhet blir dermed ikke tilsidesatt av tiltaket i BBB1.

Som det kommer frem av sammenligningen over er heller ikke byggets utforming vesentlig endret siden vedtak av reguleringsplanen, og vi kan dermed heller ikke se at hensynet med tanke på

konsekvenser av bebyggelsen blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra begrensningen.

På grunn av trafikksituasjonen i Haakon VII's gate har det i revideringen etter høringen vært nødvendig å sette stramme rammer rundt den skisserte bebyggelsen for å opprettholde balansen mellom trafikk som genereres av ny plan og trafikk fra eksisterende arealbruk. For BBB1 ser vi at denne innstrammingen ble satt på et litt for tynt beregningsgrunnlag og at videre arbeid med prosjekteringen dermed gir et mindre avvik. I kontekst av planområdet i sin helhet, der det gis hjemmel for en utbygging av totalt 24.000m² BRA, utgjør avviket litt i underkant av 0,3% av den totale utbyggingen i planområdet. Da tiltaket ikke er å anse som en utvidelse av det som ble skissert i planens tegningsgrunnlag kan vi ikke se at tiltaket har noen vesentlige ulemper.

Fordelene med å gi dispensasjon er at området vil kunne bygges ut i tråd med planens tegningsgrunnlag, som igjen styrker forutsigbarhet i plan- og byggesaker. Da prosjekteringen allerede er kommet langt er det også en fordel å unngå betydelige omtegninger av prosjektet som medfører forsinkelser og økte kostnader, som igjen kan medføre avvik fra planens tegningsgrunnlag med tanke på arkitektonisk utforming og bokvalitet.

Da avviket i hovedsak er forårsaket av en litt unøyaktig beregning av BRA i planens tegningsgrunnlag og det omsøkte tiltaket heller ikke gir noen vesentlige ulemper, vurderer vi det til at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede.»

Kommunen ser at reguleringsplanprosessen har blitt vesentlig endret som følge av bl.a. innsigelser knyttet til trafikkmengde mv. Prosjektet ligger imidlertid innenfor både byggegrenser, er plassert som forutsatt, har så å si samme utforming og bygningsvolum som under planprosessen, og ligger under regulert maksimalt tillatt høyde.

Balkongenes størrelse, møblerbarhet og evne til å legge til rette for universell utforming med grei plass til bl.a. rullestol, lufting av barnevogn mv. vurderes som klart fordelaktig sammenlignet med de ulemper overskridelsen medfører. Sammenholdt både med feltets og det totale utbyggingsområdets utbyggingspotensiale, finner kommune at overskridelsen er klart mindre vesentlig.

Kommunen finner at begge hovedvilkårene i pbl. §19-2 er innfridd. Det er klare fordeler ved å tillate ny plassering av trafo og inntil 66 m2 mer balkongareal. Fravik vurderes klart mindre vesentlig for begge dispensasjonene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra regulert utnytting med inntil 5.766 m2 BRA for BBB1, og ny plassering av trafo nordvest for den gamle Autronicablokken.

Vi viser til allerede gitt dispensasjon for skolekapasitet i en annen byggesak.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

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:

- Vi ber om at detaljert prosjektering og plassering av trafo med tanke på endelige godkjenninger fra Tensio, samt vise ivaretatte frisiktlinjer ved GSV mv. legges fram til rett igangsettingtrinn.
- Relevante tekniske godkjenninger bes redegjort for ved innsending av tilhørende igangsettingstrinn.
- Oppdaterte gjennomføringsplaner og erklæringer om ansvarsrett
- Plan for ivaretakelse av omgivelsene bes gitt ekstra oppmerksomhet, særlig dersom tiltaket krever støyende spunting nær tillatte grenseverdier.

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)
Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) dersom VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning samt avklare privatrettslige adganger.

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

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

Tilsyn
Byggesakskontoret 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.

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.

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

Dok.nr. 4342 dagbokført 21/4.66
Trondheim byskriverembete

Stempel kr. 10.000,-

S k j ö t e .

I henhold til formannskapets vedtak av 13. januar 1966 har Trondheim kommune solgt til firma Autronica A/S tomt Haakon VII's gate 4 for pristakst kr. 25,- pr. m² omkostningsfritt for kommunen.

Ifölge målebrev av 9. desember 1964 har tomten et areal på 36.337,o m². Gategrunn utgjör 3.544,4 m² og gjöres opp sammen med tomten. Gategrunnen legges straks ut uten erstatning, og kjöperen er derved fritatt for senere refusjon for gategrunn for denne tomten. Refusjon for gateopparbeidelse skjer i samsvar med bygningslovens bestemmelser og Trondheim kommunes vedtekter til samme.

Kommunen har når som helst rett til fra tilstötende gate eller vei å anlegge nödvendig skjæring, eventuelt skråning inn på det solgte areal. Likeledes har kommunen rett til når som helst å foreta graving på tomten i forbindelse med vedlikehold, utskifting og tilkopling av eventuelle vann- og kloakkledninger som ligger eller måtte bli liggende i tomten. Kommunen har i denne forbindelse plikt til å sette arealet i den stand det var för gravingen.

Det tas forbehold om at byggearbeidet på tomten tar til innen 1. januar 1968. I motsatt fall skal tomten skjötes tilbake til kommunen for salgssummen uten omkostninger. Ved eventuelt salg eller bortbygsling av arealer forbeholder Trondheim kommune seg forrett.

Da kjöpesummen for tomten, kr. 908.425,- og for gategrunn, kr. 88.610,-, tilsammen kr. 997.035,- er betalt på omforenet måte, meddeles hermed firma Autronica A/S skjöte på matr.nr. 4 Haakon VII's gate, fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

Trondheim, den 21. april 1966

For TRONDHEIM KOMMUNE

Odd Sagör (s.)
ordförer.

AS

Doknr: 4568 Tinglyst: 18.03.1998 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale

mellom

Autronica AS

(heretter benevnt utleier)

og

Telenor Mobil AS

(heretter benevnt leietaker)

TINGLYST
18 MARS 1998
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 4568

SG

for leie av tak/fasadeplass på Autronica, med gnr. 412 , bnr. 250 i **Trondheim kommune**

1. LEIEFORHOLDETS OMFANG

1.1 Leieforholdet omfatter plass til teleteknisk utstyr i egetbygd rom på taket, samt antenner festet på fasaden av bygningen.

Formål: lokaler til GSM basestasjon for mobiltelefonnettet. Leieforholdet omfatter plass til følgende:

- Utstyrshytte 4 kvm. på taket
- Plass til utvendige antenner på fasade.

1.2 Basestasjon er leietakers betegnelse på sender, mottaker og annet utstyr for drift av mobilkommunikasjonsanlegg.

1.3 Leietaker står som eier av basestasjonen.

1.4 Basestasjonen kan i utgangspunktet plasseres på tak i 6 etasje, eller i forlengelse med ventilasjonshuset i 7 etasje. Flytting på leietakers bekostning kan bli aktuelt dersom utleier i fremtiden skal bygge om eller bygge på huset.

1.5 Leietakers kjøretøyer skal normalt plasseres på utvendig gårdsplass. Parkeringsplass tildeles kun ved service og tilsyn.

2. LEIESUM

2.1 Som leie betaler leietaker kr. 7000,- kroner sju tusen pr. år.

2.2 Leien betales forskuddsvis med forfall 15.03 hvert år. Første forfall er innen 30 dager etter tiltredelse, jfr. pkt. 4.1

2.3 Leien reguleres årlig pr. 1. januar med 75% av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks i perioden 15.11 et år til 15.11 året etter. Første regulering skjer 1.januar 1998. Leien inkluderer alle fellesutgifter.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

3. BRUK AV LEIEOBJEKTET/ADKOMST

3.1 Utleier gir leietaker og hans oppdragstakere rett til døgnkontinuerlig adkomst til basestasjonen. Personell skal bære identitetskort fra Autronica AS og Telenor AS.

Kortene skal forevises utleiers vaktselskap, såvel som utleiers ansatte, ved forespørsel.

I arbeidstiden skal de som representerer leietaker skrive seg inn i besøksprotokollen.

3.2 Leietaker har rett til å montere nødvendige broer, rør, antenner m/rør og kabelføringer til utstyr. Dette bekostes av leietaker, og betraktes som leietakers eiendom ved utflytting.

4. VARIGHET / TILTREDELSE

4.1 Leieforholdet tiltredes når denne kontrakt er signert av begge parter. Arealet skal være fullt disponibelt for leietaker fra dette tidspunkt.

4.2 Leieforholdet gjelder fra kontraktsinngåelse og i 10 år, med rett til forlengelse i 5 år. Da med gjensidig rett til forhandlinger.

4.3 Hvis omgivelsene eller eksterne forhold endres slik at denne basestasjonen ikke egner seg til drift for mobiltelefontjenesten, og at dette kan dokumenteres ved målinger, kan leietaker si opp kontrakten.

5. KRAFT

5.1 Leietaker oppretter eget abonnement for elkraft.

6. TEKNISKE KRAV

6.1 Utleier forplikter seg til å forhåndsvarsle leietaker dersom bygningsmessige endringer som vil endre ventilasjonsforholdene i vesentlig grad foretas.

Bygningsmessige endringer som vil ha virkning for det leide lokalet og evt. kabelføringsveier, må varsles minimum 2 mnd. før arbeidene startes.

6.3 Dersom det kan påvises at leietakers utstyr forstyrrer utleiers tekniske installasjoner, skal utbedring bekostes av leietaker, eller leietakers utstyr fjernes. Dette forutsatt at utleiers angjeldende utstyr er lovlig benyttet i Norge.

6.4 Hvis basestasjonen forstyrrer utleiers utviklingsarbeider, instrumentbruk og kalibrering, etter at beskyttelsestiltak er iverksatte, kan utleier si opp kontrakten med 2 mnd. oppsigelsestid. Likeså dersom leietakers utstyr forstyrrer utleiers utviklingsarbeider, herunder bruk av måleutstyr, nye komponenter eller testing av nye produkter, skal utbedringer straks skje, og basestasjonen stenges av inntil forholdene er utbedret.

7. FRAFLYTTING AV LOKALET

7.1 Ved opphør av avtalen skal leietaker fjerne tekniske installasjoner og tilbakelevere det leide arealet i ryddet stand.

7.2 Normal slitasje og elde kan ikke påregnes utbedret ved fraflytting.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

8. OVERDRAGELSE

8.1 Dersom leietaker overdrar sin virksomhet til andre, skal leieforholdet følge virksomheten. Leietaker plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

8.2 Overdrar utleier eiendommen til andre, følger leieforholdet den nye eieren. Utleieren plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.

9. SÆRLIGE BESTEMMELSER

9.1 Leietaker skal til enhver tid holde basestasjonen i god stand.

9.2 Utleier plikter å holde sine lokaler og installasjoner i slik stand at leietakers utstyr ikke blir påført skade. Skader grunnet jordfeil eller lynnedslag, kan ikke belastes utleier. Leietaker skal beskytte sitt utstyr f.eks. trafoer, overspenningsrele, og jordfeilbrytere på rimelig måte.

9.3 Dersom utleier beslutter å foreta nedriving av eiendommen eller ombygging av et slikt omfang at det ikke kan karakteriseres som opprustning av eiendommen, må leietaker får skriftlig varsel minimum 6 måneder på forhånd.

9.4 Ved eventuell utleie fra utleier til andre mobilnettoperatører skal leietaker varsles på forhånd. Utleier har full rett til å inngå avtaler med andre mobilnettoperatører. Leietaker skal varsles på forhånd, og det forutsettes at disse samarbeider.

9.5 Dersom offentlig myndighet ikke skulle godkjenne basestasjonen som tenkt oppført på eiendommen, forbeholder leietaker seg retten til å si opp leiekontrakten med øyeblikkelig virkning.

9.6 Partene skal ha rett til å tinglyse denne avtale. Tinglysningsutgifter skal bæres av leietaker.

10. SIGNATUR

10.1 Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, en til hver av partene.

Trondheim, den / 1997.

Utleier
Autronica AS

910 365 252
Foretaksnummer

Oslo, den 14/4/ 1997.

Leietaker
Telenor Mobil AS

Svein O.Andreassen
Plandirektør.

Rett kopi

Telenor Mobil AS
Postboks 6746 St.Olavs pl.
0130 OSLO

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
04 NOV 81 17120
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Som eier av

Haakon VII's gate 4

erklærer vi at Trondheim kommune har rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig med større dimensjoner, den avløpsledning som er planlagt lagt over vår eiendom slik som vist på tegning, merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, administrasjonsseksjonen, 30.9.1981.

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 m.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå i forbindelse med legging av ledningen og som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 6.10.81

Autronica A/S

K. Reinskou (sign.)

Autronica A/S

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
for Teknisk avdeling, 2/11-81
S Bakken

360B101

DAGBOKFØRT
01 DES 78 18155
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

L E I E K O N T R A K T

Mellom Autronica A/S som eier og Autronica Bedriftsidrettslag som leier er idag inngått følgende leiekontrakt:

1. Autronica A/S bortleier herved til Autronica B.I.L. en parsell av sin eiendom, Haakon VII's gt. 4, Trondheim, beliggende mot Lade Allé.

2. Parsellen er ca. 1200m^2 med påstående platehall for idrettsformål.

3. Leieforholdet gjelder for et tidsrom av 15 - femten år, regnet fra 1.12.78.

4. Leieren betaler til eieren en årlig leie på kr. 100,-.

5. Adkomsten til parsellen skjer over eierens eiendom.

6. Leieren er forpliktet til selv å drive virksomheten i hallen, uten utgifter for eieren.

   Leieren er også forpliktet til å holde hallen i forsvarlig god stand.

7. Det er også en forutsetning fra eierens side at driften av idrettshallen ikke er til sjenanse for eieren og den virksomhet eieren driver på eiendommen.

8. Eieren samtykker i at leieavtalen kan pantsettes.

9. Omkostninger ved denne kontrakt bæres i sin helhet av leieren.

10. Denne kontrakt kan tinglyses på eiendommen Haakon VII's gt. 4, Trondheim.

Leiekontrakten er utstedt i 2 - to eksemplarer, et for hver av partene.

Trondheim 22.11.78.

Som eier

AUTRONICA

Som leier

AUTRONICA
BEDRIFTSIDRETTSLAG
Odmund Tiller

Rettsgjenpart bekreftes:
FORRETNINGSBANKEN A/S

Doknr: 18239 Tinglyst: 11.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Rett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling
7/1-2010 Sissel Dahlsveen

Mellom

Haakon VII gate 4 AS, som eier av gnr 412 bnr 250 **(Utbygger)**
og
Trondheim kommune **(Kommunen)**

er det inngått følgende avtale om bygging og finansiering av hovedanlegget Haakon VII´s gate.

Avtalen gis betegnelsen:

Finansieringsavtale Lade, Leangen og Rotvoll

Som bilag til avtalen gjelder:

Bilag 1	Kopi av gjeldende kommunedelplan med bestemmelser, K467
Bilag 2	Oversikt over fordeling av kostnader
Bilag 3	Pantobligasjon

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467, er datert 27.11.2003. Bystyret vedtok revisjon av planen den 28.04.2005. Kommunedelplanen uttaler bl.a. "Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom."

Formannskapet har i sak 21/ 07, arkivsak 06/ 26838, gitt sin tilslutning til at Kommunen setter i gang reguleringsarbeid for hovedanleggene som er beskrevet i kommunedelplanens bestemmelser.

I forbindelse med utbygging av eiendommer innenfor kommunedelplan K467 sitt område, inngår Kommunen utbyggingsavtaler med grunneiere som har konkrete utbyggingsplaner. Disse utbyggingsavtalene har bl.a. pålagt utbyggerne å finansiere/ bygge hovedanlegg ut i fra kommunedelplanens bestemmelser.

I sak 21/ 07 ga Formannskapet også sin tilslutning til at Kommunen igangsetter en prosess for å oppnå minnelige avtaler med de resterende grunneierne som ikke har inngått utbyggingsavtaler med Kommunen, med sikte på å fullfinansiere hovedanleggene. Disse grunneierne får et økt utbyggingspotensial gjennom kommunedelplanvedtaket. Resultatet av forhandlingene med de resterende grunneierne er bestemmende for om Kommunen påtar seg å være tiltakshaver for hovedanleggene.

Bygningsrådet har i sak 43/ 07 vedtatt at prinsippene gitt i kommunedelplanen skal legges til grunn ved regulering av Haakon VII´s gate og at bestemmelser om bygningers plassering ikke endres. Det skal etableres sykkelvei og gangvei på begge sider av Haakon VII´s gate, også langs idrettsanlegget.

2. FORMÅL

Utbyggingen av området Lade, Leangen og Rotvoll vil skje over tid, avhengig av utbyggernes egne framdriftsplaner. Bebyggelse i området kan imidlertid ikke tas i bruk før hovedanlegg er bygd. Det enkelte hovedanlegg bør bygges under ett. Formålet med denne avtalen er å legge til rette for utbygging/ bruksendring av gnr 412 bnr 250, som ligger innenfor næringsområde N7.

Denne avtalen er én av flere tilsvarende avtaler innenfor K467 sitt område. Disse avtalene fordeler ansvaret for bygging og finansiering av hovedanleggene. Plikt til å betale tilskudd for den enkelte eiendom, iht. punkt 4 i avtalen, utløses ved første igangsettingstillatelse for den samme eiendommen. Rettigheter og plikter iht. denne avtalen er derfor knyttet til gnr 412 bnr 250, uavhengig av hvem som er eier av eiendommen på tidspunktet for utbyggingen/ bruksendringen.

3. OPPARBEIDELSE AV HOVEDANLEGG – KOMMUNENS YTELSE

3.1 Hovedanlegg

Følgende anlegg i Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467 defineres som hovedanlegg i formannskapsak 21/ 07:

- Oppgradering av Haakon VII´s gate med tilhørende kryss på strekningen mellom Lade allé i vest og Leangen allé i øst
- Etablering av bydelspark ved Lade kirke
- Etablering av tverrforbindelse for gående/ syklende i bru over jernbanen

Næringsområde N7 har rekkefølgekrav i K467 om ett av hovedanleggene.

3.2 Haakon VII´s gate

Kommunen prosjekterer, besørger og forskutterer oppgradering av Haakon VII´s gate på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, merket med rødt fra punkt A-B i bilag 1. Dette omfatter oppgradering av kjøreveg, gang- og sykkelveg og annet vegareal, grøntsone. Det samme gjelder også opparbeidelse av kryss mellom Haakon VII´s gate og lokalgater. Nødvendig tilpassing til tilstøtende/ eksisterende anlegg er en del av tiltaket.

Kommunen har som mål at anlegget er ferdigstilt innen utgangen av 2010.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

4. FINANSIERING – UTBYGGERS YTELSE

Utbygger yter tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, jf. avtalens punkt 3.2. Tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate utgjør kr 186,-/ m² BRA som bygges ut/ bruksendres på gnr 412 bnr 250, jf. bilag 2.

Utbygger plikter å yte tilskudd når Utbygger gis igangsettingstillatelse til tiltak på gnr 412 bnr 250. Plikten til å yte tilskudd begrenses til å omfatte det antall m² BRA som bygges ut/ bruksendres ved det enkelte tiltak på gnr 412 bnr 250 i løpet av avtaleperioden.

Utbygger betaler i tillegg indeksjustering samt rente som beskrevet i avtalens punkt 5.

Ved inngåelse av denne avtalen fritas Utbygger for ytterligere tilskudd til bygging av dette hovedanlegget.

Utbygger sitt tilskudd per m² BRA er beregnet med grunnlag i selvkostprinsippet.

5. INDEKSJUSTERING OG RENTE

For å dekke Kommunens finanskostnader knyttet til forskuttering av tilskuddet skal tilskuddet indeksreguleres og renteberegnes.

I perioden fra og med denne avtalens ikrafttredelsesdato til dato for det enkelte hovedanleggs anleggsstart skal tilskuddet justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen.

I perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til tilskuddets forfallsdato, jf. avtalens punkt 6, skal Utbygger betale rente. Utbygger skal imidlertid kun betale 50 % av rentekostnaden i perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til ferdigstilling av det enkelte hovedanlegg.

Renten beregnes etterskuddsvis hvert år den 01.01. av avtalt tilskudd med tillegg for samlet påløpt rente per 01.01. året forut. Kommunen forhåndsvarsler Utbygger skriftlig om tidspunkt for anleggsstart for det enkelte hovedanlegg.

For beregning av rente benyttes 3 måneders Norwegian Interbank Offered Rate (3 måneders NIBOR).

Rentesatsen er gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR de siste 12 måneder. Siste år er rentesatsen gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR fra 01.01. dette året til forfallsdato, jf. avtalens punkt 6.

Det beregnes et tillegg til rentesatsen på 1 prosent.

6. FORFALL

Tilskuddet forfaller til betaling 30 dager etter at Utbygger er gitt første igangsettingstillatelse i forbindelse med det enkelte tiltak på eiendommen gnr 412 bnr 250.

7. SIKKERHET

Som sikkerhet for fremtidig(e) tilskudd som nevnt i punkt 4 tinglyses pantobligasjon pålydende kr 4.282.466,- med tillagt estimert indeksjustering på 50 %, til sammen kr 6.423.699,- på gnr 412 bnr 250 i Trondheim kommune. Pantobligasjonen signeres samtidig med avtalen og legges ved denne som bilag 3. Etter 1. juni 2018 kan hver av partene kreve pantobligasjonens maksimalbeløp justert. Maksimalbeløpet skal justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i perioden fra 1. juni 2008 til 1. juni 2018.

Pantobligasjonen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 250 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av pantobligasjonen.

Pantobligasjonen tinglyses på første ledige prioritet per 1. juni 2008. Obligasjonen har opptrinnsrett etter hvert som heftelser med samme eller bedre prioritet blir nedbetalt eller innfridd. Partene kan inngå særskilt avtale om prioritetsvikelse, dersom Kommunen finner å kunne vike prioritet for en annen heftelse av nyere dato.

Pantobligasjonen nedkvitteres forholdsmessig i takt med Utbyggers innbetaling av tilskudd iht. avtalens punkt 6. Utbygger kan kreve at pantobligasjonen slettes når beregnet tilskudd for område N7 er betalt fullt ut. Pantobligasjonen kan uansett kreves slettet når Kommunens forskuttering av hovedanlegg(ene), jf. avtalens punkt 3, er tilbakebetalt fullt ut eller at avtalen opphører etter avtalens punkt 11. Kommunen skal medvirke til at nedkvittering og sletting av pantobligasjonen skjer uten ugrunnet opphold.

8. OVERSKJØTING AV AREAL

Til Kommunens bygging av hovedanlegg plikter Utbygger å legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer.

Det inngås en særskilt avtale om vederlag for grunn som avstås. Dersom partene ikke blir enige om vederlagets størrelse fastsettes vederlaget ved avtaleskjønn.

9. VEDLIKEHOLD

Kommunen er ansvarlig for vedlikeholdet av hovedanleggene.

10. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 250 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

11. OPPHØR

Utbyggers plikter iht. denne avtalen opphører 20 år etter avtalens ikrafttreden. Fra og med tidspunktet for avtalens opphør bærer Kommunen et evt. tap som følge av manglende finansiering, men beholder også et evt. overskudd inkl. indeksregulering og renter.

Når det gjelder areal som er regulert til boligformål, opphører Utbygger sin plikt til å betale tilskudd iht. avtalens punkt 4 når følgende kumulative vilkår er oppfylt:

- eiendommen er ferdig utbygd iht. gjeldende regulerings-/ bebyggelsesplan basert på K467 og
- pantobligasjonen kan kreves slettet

Når Utbyggers plikt opphører skal Kommunen medvirke til at avtalen uten ugrunnet opphold slettes som heftelse i grunnboka til gnr 412 bnr 250 i Trondheim kommune.

12. IKRAFTTREDELSE

Avtalen trer i kraft umiddelbart etter at partene har signert og at formannskapet har godkjent at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene.

13. ANNULLERING

Det er en forutsetning for gjennomføringen av avtalen at formannskapet godkjenner at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene. I motsatt fall annulleres avtalen uten at partene kan rette noen form for krav mot hverandre.

14. AVTALEORIGINALER

Avtalen utferdiges i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Trondheim, den 4/1-10 ..... Tvikeim ....., den 13/11-09 .....

Kommunen

.....

Bjørn Ekle
Stabssjef Stabsenhet for byutvikling
Org.nr. 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling

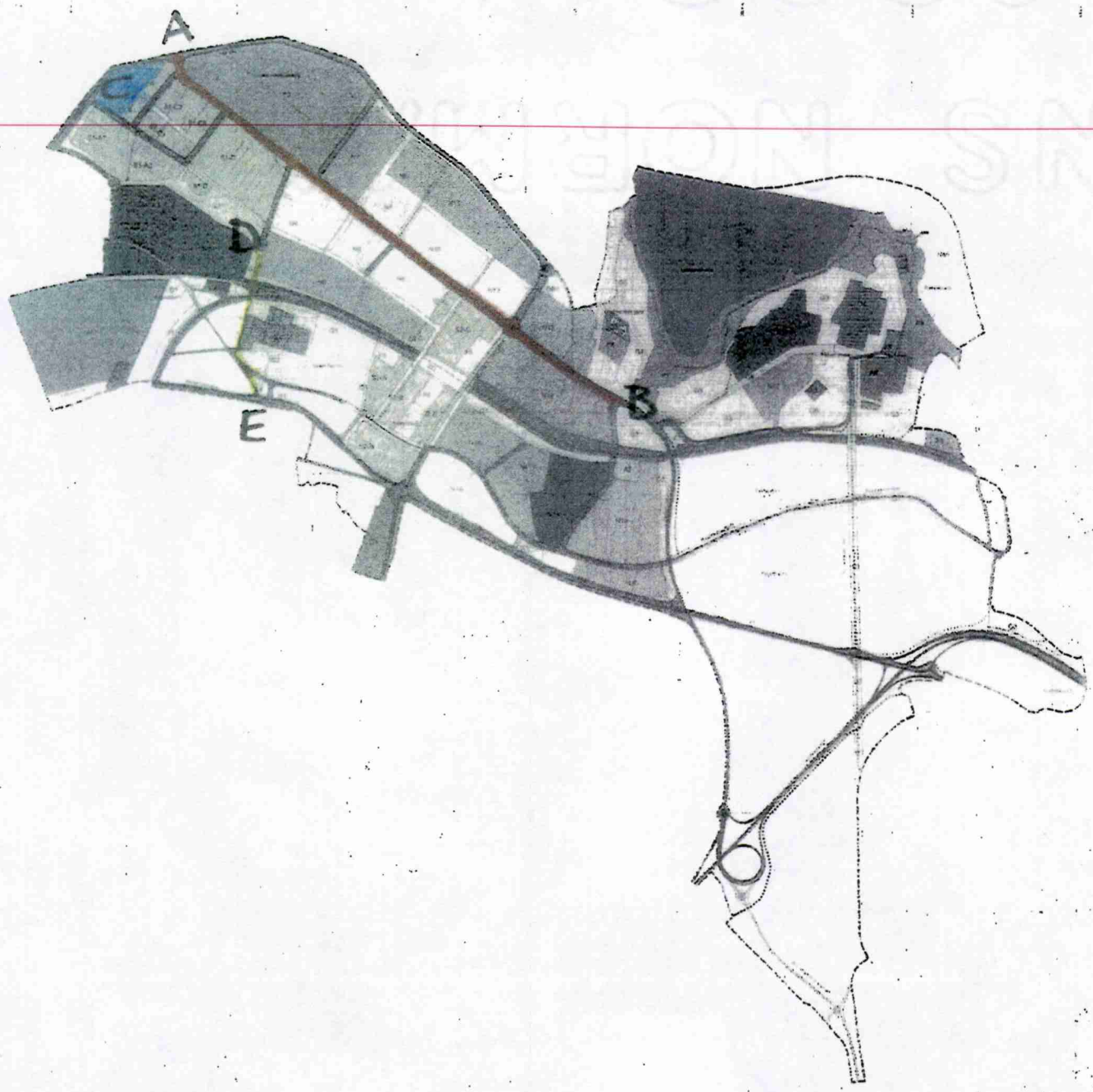
Utbygger

.....

Org.nr. 984 169 108

Saknr.: 07/17232-194 (15006/09)
Arkiv : PROSJEKTARKIV - 143PRO

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §20-4

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN

med bestemmelser og retningslinjer

LADE - LEANGEN - ROTVOLL

REVISJONER	DATO	SIGN
Offentlig ettersyn 2004		
Reguleringsplan		
Offentlig ettersyn 2003		
Sluttbehandling		
Pr. Bystyrets vedtak		

SAKSBEHANDLING

MÅLESTOKK 1:5000

k 467

DATO 27.NOVEMBER 2003 Arkivnr 99/21439

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

TEGNFORKLARING
TRONDHEIM KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN
med bestemmelser og retningslinjer
LADE - LEANGEN - ROTVOLL
k 467
DATO 27. NOVEMBER 2003

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

1 BESTEMMELSER MED HOVEDMÅLSETTINGER, PLANFORUTSETNINGER OG RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER OG BYSTYRETS VEDTAK

Planen er datert:	27.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet og temakart:	8.2.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	28.4.2005
Dato for Bystyrets vedtak:	28.4.2005

Bystyrets vedtak av 28.4.2005 er gjengitt på side 17. Entydige endringer er tatt inn i bestemmelser og retningslinjer. Øvrige endringer er vist til som henvisninger.

Kommunedelplanens hovedmålsettinger

1.1 Byomforming på kort og lang sikt

Planen skal sikre en bystruktur som gir fleksible utviklingspotensialer i et langsiktig perspektiv. Planen skal sikre at industri- og næringsinteressene i området får gode rammebetingelser.

På kort sikt (12 år) bør byomforming konsentreres til de avgrensede senterområdene på Lade og på Leangen. Senterområdene skal kunne utvikles til attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet.

Dersom tilgangen på nye næringsarealer endres, eller eksisterende areal- og transportkrevende virksomheter av andre årsaker flytter ut på lengre sikt (10-30 år) , vil deler av områdene avsatt til næringsformål kunne være aktuelt for endret bruk og bymessig omforming. Følgende målsettinger skal da legges til grunn:
- det bør etableres en høy andel boliger
- nye forretninger bør begrenses til virksomheter som er ment å betjene boliger i nærområdet

Omforming av næringsarealer til boligformål må forutsette at:
- endret bruk er aktuelt for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler)
- området ligger i naturlig tilknytning til eksisterende boligområder
- området har god tilgjengelighet til offentlige friområder/friluftsområder, skole og barnehager

Endret bruk av næringsarealer forutsettes avklart enten gjennom revisjon av kommunedelplanen eller gjennom reguleringsplan for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler).

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

1.2 Bedre tilgjengelighet for alle

Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til- og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom. Det skal satses på å etablere kollektivknutepunkt ved nye Leangen stasjon for å utnytte og forbedre tilgjengligheten regionalt og lokalt.

1.3 Bevaring av kulturlandskap og bygninger

Det er en særlig viktig målsetting at kulturlandskap og eldre gårder med parkanlegg og verneverdige bygninger blir bevart for ettertiden. Dette hensynet skal vektlegges sterkt ved utvikling av området. Det er en viktig forutsetning at et variert jordbruk holdes i hevd for å opprettholde og bevare det svært verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Det historiske kulturlandskapet på Lade og Rotvoll skal styrkes gjennom etablering av ny grønnstruktur og forbindelseslinjer i aksene nord-sør og øst-vest. Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets historiske betydning.

1.4 Helhetlige løsninger og forutsigbar saksbehandling

Området bør utvikles gjennom et samspill mellom private og offentlige aktører, for å sikre en helhetlig utvikling og forutsigbar saksbehandling. Nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester skal etableres samtidig med utbyggingsprosjektene.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Bestemmelser plan- og bygningsloven § 20-4

§ 1 VIRKNING AV KOMMUNEDELPLANEN

§ 1.1 Arealbruken innenfor planens avgrensing med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jf. pbl § 20-4). Tilhørende retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker er veiledende.

§ 1.2 Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel 2001-2012. Eldre bebyggelses- og reguleringsplaner vil fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommunedelplanen (jf. pbl § 20-6). Reguleringsplaner vedtatt etter 6.1.2004 skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 1.3 Reguleringsplaner som viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt områder for naturvern, skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Utbygging, ombygging og bruksendring etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd, kan bare settes i gang hvor arealet inngår i ny bebyggelsesplan. For område B1 kreves reguleringsplan.

Plankravet gjelder likevel ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

§ 2.2 Utforming av offentlige gater og veger skal avklares gjennom bebyggelsesplan.

§ 2.3 Bebyggelses- og reguleringsplaner skal utformes i samsvar med kommunedelplanens planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan og byggesaker.

§ 3 BYGGEOMRÅDER – FORMÅL OG TOMTEUTNYTTING

§ 3.1 **Tomteutnytting (TU)**
Tomteutnytting skal beregnes etter gjeldende forskrifter. Parkering under terreng kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.2 **Døgnåpne butikker**
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 7.

§ 3.3 **Senterområder S1 og S2**

§ 3.3-1 Senterområdene kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretninger og kontorer.

§ 3.3-2 Det skal avsettes areal for en 4-avdelings barnehage i hvert av områdene S1-B og S2-A. Barnehagene kan integreres i bygninger for andre senterfunksjoner.

§ 3.3-3 Ny bebyggelse i område S1 (Lade) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. Av hensyn til viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård gjelder i tillegg følgende krav til maksimale kotehøyder på ny bebyggelse i delfeltene A, B og C:
S1-A1: maks kote 36

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

S1-A2: maks kote 38
S1-B: maks kote 32
S1-C1 og S1-C2: maks kote 38
S1-C3: maks kote 43

I senterområde S1 skal hvert delfelt planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 100 % og 130 %.

Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.

§ 3.3-4 Ny bebyggelse i område S2 (Leangen) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. Bebyggelse i delfelt S2-A som grenser til eksisterende boligområde Dalen hageby skal ikke overskride 2 etasjer. Område S2 skal planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 160 % og 200 %.

§ 3.4 Næringsområder med forretning N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16

§ 3.4-1 I områdene kan det etableres kontor, forretning, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet.

Område N16 kan inneholde brannstasjon. I N16 skal det avsettes areal til offentlig parkering som "park & ride"-anlegg tilknyttet kollektivknutepunktet på Leangen.

§ 3.4-2 I område N16 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.4-3 I øvrige områder er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.5 Næringsområder N1, N3, N7, N9, N11, N13, N14, N15, N17, N19 og N20

§ 3.5-1 I områdene kan det etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet.

I områdene N15, N17, N19 og N20 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.5-2 I områdene N3, N7, N9, N11, N13 og N14 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.6 Næringsområde N2, N18

Områdene kan utnyttes til industrivirksomhet.

§ 3.7 Næringsområder N21 og N22 (Rotvoll)

§ 3.7-1 Områdene kan utnyttes til kontor- og forskningsformål tilknyttet petroleumsvirksomhet.
I område N21 skal byggehøyden ikke overskride kote 32.
I område N22 skal byggehøyden ikke overskride kote 35 og maksimalt 4 etasjer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 1b.

§ 3.8 Eksisterende boligområder

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 3.8-1 På Dalen Hageby, Falkenborg, Fykhaugen, Rotvoll Nedre (Doktorboligen) og Kvernbakken tillates ikke videre utbygging. I øvrige boligområder tillates ikke fortetting ut over det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner eller tidligere delingsvedtak.

§ 3.8-2 På Falkenborg gård tillates deler av eksisterende bebyggelse benyttet til næringsvirksomhet.

§ 3.9 Fremtidig boligområde B1

§ 3.9-1 Området skal ha en utnyttelse på 3-5 boligenheter pr. daa. Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer. Barnehage kan etableres innenfor feltet.

§ 3.9-2 Reguleringsplanen for området skal sikre et grønt belte mot kulturlandskapet i planområdets vestre del som ikke skal bebygges.

§ 3.10 Offentlig bebyggelse

Områder avsatt til offentlig bebyggelse skal ha følgende bruk:
- O1: Skole
- O2: Barnehage
- O3: Kurs-, konferansevirksomhet og servering
- O4: Undervisning og kontor

§ 3.11 Allmennyttige formål

Områder avsatt til allmennyttige formål skal ha følgene bruk:
- A1: Undervisning, kontor, barnehage og helse- og omsorgsinstitusjon.
- A2: Forsamlingshus. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A3: Barnehage. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A4: Barnehage. Bebyggelsen bør ikke gjenoppbygges etter brann. Arealet bør i så tilfelle innlemmes i friområdet.
- A5 og A6: Skole/undervisning

§ 3.12 Grav- og urnelund, GU

Området kan benyttes til kapell, grav- og urnelund.

§ 4 VILKÅR OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR OG SAMFUNNSTJENESTER SAMTIDIG MED UTBYGGING (REKKEFØLGEKRAV)

§ 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert. Rekkefølgekrav i § 4.1 – 4.3 gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 300 m² BRA. Rekkefølgekravene i § 4.5 gjelder for alle nye boliger.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 3.

§ 4.2 Etablering av bydelspark

§ 4.2-1 Bebyggelse innenfor senterområde S1 kan ikke tas i bruk før bydelspark F1 er opparbeidet.

§ 4.2-2 Bebyggelse innenfor senterområde S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før bydelsparkene F3 og F4 er opparbeidet. Ny bebyggelse innenfor senterområde S2-C, kan ikke tas i bruk før bydelspark F5 er opparbeidet.

omb 06

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 4.3 Offentlige veger og gater

§ 4.3-1 Oppgradering av Haakon VII's gate
Bebyggelse i områdene S1 og N3 - N14 kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang- og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-2 Bromstadveiens forlengelse
Bebyggelse i S2 kan ikke tas i bruk før Bromstadveiens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

§ 4.3-3 Lokalgater
Bebyggelse i det enkelt felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-4 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg
Bebyggelse i S1, N3 og N4 kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, øst for område N2, over jernbanen til Innherredsvegen er etablert.

§ 4.3-5 Kryss mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé
Bebyggelse i N21 og N22 kan ikke tas i bruk før det er etablert rundkjøring i krysset mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé.

§ 4.3-6 Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

§ 4.4 Turveger

§ 4.4-1 Bebyggelse i S2-A, S2-B, N15, N17, N19 og A2 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen allé er opparbeidet.

§ 4.4-2 Bebyggelse i N3 og S2-C kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.

§ 4.4-3 Bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Før bebyggelse i S1 kan tas i bruk skal også turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, være opparbeidet.

§ 4.5 Søppelsug
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 6.

§ 4.6 Rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye boliger
For etablering av nye boenheter i planområdet, herunder bruksendring til bolig, gjelder i tillegg følgende rekkefølgekrav:

§ 4.6-1 Skolekapasitet
Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 4.6-2 Etablering av nye barnehager
Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 4.6-3 Trygg skoleveg
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Nye boliger i område B2 kan ikke tas i bruk før trafikksikker skoleveg langs Sjøveien og langs Ranheimsveien mellom Lykkestien og Sjøveien er etablert, og krysset mellom Ranheimsveien og Sjøveien er utbedret.

§ 4.6-4 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger i S1 kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelspark F1.
Nye boliger i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F3 og F4. Nye boliger i S2-C kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F5.

§ 5 UTFORMING AV BEBYGGELSE OG UTEROM

§ 5.1 Alle nye byggetiltak skal bidra til å skape visuelt tydelige uterom med hensyn til romdannelse, avgrensing, sammenbinding og overganger mellom veger, gater, friområder, parkeringsarealer og lignende.

§ 5.2 Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

§ 5.3 Bebyggelsen i næringsområdene skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres med minst en fasade i formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal. Parkeringsarealer og areal for vareleveranser bør organiseres og utformes som klart avgrensede plasser. Ubebygd areal skal opparbeides parkmessig.

§ 5.4 Ny bebyggelse i boligområder skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap slik at stedskarakteren bevares.

§ 5.5 Ved utbygging og bruksendring til boligformål skal det avsettes uteareal for opphold og lek i samsvar med den til en hver tid gjeldende norm/vedtekt for Trondheim kommune.

§ 5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan og tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 5.7 Uterom skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 6 PARKERING

§ 6.1 Parkeringsdekningen skal ta utgangspunkt i Trondheim kommunes parkeringsnorm for sentrale bydeler. I samsvar med parkeringsnormen skal det foreligge parkeringsplan sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsbehovet skal vurderes nærmere i bebyggelses- eller reguleringsplan ut ifra formål og tilgjengelighet for kollektive transportmidler.

§ 6.2 Maksimalt følgende andel av samlet eiendomsgrunn (inklusive bebygd areal) tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:
15 % for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet
25 % for handels- og servicevirksomhet
Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for mindre enn 10 parkeringsplasser.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 6.3 Det skal legges tilrette for sykkelparkering og parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i nær tilknytning til inngangssonene.

§ 6.4 Parkeringsplasser og -anlegg skal organiseres og utformes slik at tilbakeblokkering av trafikk i offentlig gatenett unngås.

§ 7 MILJØ- OG GRUNNFORHOLD

§ 7.1 Støy- og luftforurensing

Støy- og luftforurensingsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utforming av uterom og bygninger. I forslag til bebyggelses- og reguleringsplaner og søknader om byggetiltak skal det dokumenteres at gjeldende forskrifter og retningslinjer er ivaretatt. Trondheim kommunes bestemmelser om bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

§ 7.2 Geoteknikk

For området over de gjenfylte bekkedalene, Lade- og Leangenbekken, er det krav om grunnundersøkelser og geoteknisk sakkyndig prosjektering. For området over søppelfyllingen i Ladedalen, mellom City Lade og Meråkerbanen/Bromstadveiens forlengelse, er det i tillegg krav om miljøgeologisk vurdering av tiltak.

I områdene med bløt leire kreves geoteknisk sakkyndig prosjektering. Dette gjelder i sjøen i Leangen bukta, på land på østsiden av Ladebekkens utløp og i de vestre deler av planområdet mot Jarleveien og Lademoen kirkegård.

§ 7.3 Forurenset grunn

§ 7.3-1 Områder med antatt betydelig forurenset grunn som vist på Aktsomhetskart forurenset grunn, skal undersøkes nærmere før eventuelle planvedtak. Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.

§ 7.3-2 Bygninger over søppelfylling/deponi må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I området over søppelfyllingen tillates ikke etablering av boliger før forurensede masser er fjernet i henhold til forurensningsloven.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Områdene skal opparbeides og brukes som offentlige lek- og rekreasjonsområder, idrettsanlegg og parker. For eksisterende friområder skal dagens bruk opprettholdes. Framtidige friområder skal ha funksjon som offentlige bydelsparker og opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for variert bruk og opplevelse, for alle brukergrupper.

§ 8.2 Byggetiltak i samsvar med områdets bruk kan tillates. Oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter ny reguleringsplan som avklarer forholdet til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

§ 8.3 Alle friområder skal ha god tilgjengelighet og trafikksikker atkomst.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

Områder vist som framtidig grønnstruktur skal ikke bebygges. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 10 KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP

§ 10.1 I byggeområder skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bevaringsverdige og vernede bygninger og kulturmiljø. Alle tiltak etter pbl skal utformes og lokaliseres slik at bevaringsverdige og vernede bygninger, anlegg og kulturmiljø kan bevares, og slik at nye tiltak ikke reduserer objektenes antikvariske, kulturhistoriske og estetiske verdi. Verneverdige bygninger, anlegg og landskap er nærmere angitt på Temakart kulturminner som følger kommunedelplanen. Spesielt bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø er i tillegg vist med skravur på plankartet.

§ 10.2 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder bygninger eller som ligger innenfor områder vist på Temakart kulturminner eller innenfor områder som er markert som spesielt bevaringsverdige på plankartet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 11 JERNBANEOMRÅDER

§ 11.1 Jernbaneareal
Jernbanetraséen kan utbygges til dobbeltsporet jernbane.

§ 11.2 Stasjonsområde SO (Leangen stasjon)
Ny jernbanestasjon skal plasseres innenfor området. Næringsvirksomhet kan integreres i stasjonsanlegget. Jernbanestasjonen med tilhørende bebyggelse og serviceanlegg bør utformes som lokk eller bru over jernbanesporene.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker

1 RETNINGSLINJER OM PLANKRAV FASTSATT I BESTEMMELSENE § 2

1.1 Kommunedelplanen innebærer en detaljering og konkretisering av den overordna byutviklingsstrategien som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel 2001-2012. Kommunedelplanen erstatter kommuneplanen som overordnet plan. Kommunedelplanen avklarer rammer og prinsipper for utviklingen av området. Organisering av ny bebyggelse, plassering, volumer og utforming skal avklares nærmere gjennom bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner.

1.2 Nye bebyggelses- og reguleringsplaner bør omfatte hele felt/kvartaler og tilstøtende gater; inkludert viktige turveger og gang- og sykkeltraséer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

1.3 Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. Dette er viktig for å avklare terrenghøyder og sikre at god tilgjengelighet til- og sammenheng over jernbanen blir i varetatt. Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.

1.4 Planer i N16 og S2-B bør vise omstigningspunkter for buss og tilgjengelighet til parkeringsanlegg og ny Leangen stasjon.

1.5 Dersom et planområde i første omgang ikke utnyttes maksimalt, bør bebyggelses- eller reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet. Hver plan skal da vise at hvert byggetrinn bidrar til å oppfylle kommunedelplanens intensjoner.

1.6 Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealbruk, tomteutnyttelse og intensjoner, forutsettes avklart gjennom ny reguleringsplan, ikke bebyggelsesplan.

1.7 Offentlige gater, veger, turveger og friområder skal behandles som reguleringsplan dersom dette er nødvendig for gjennomføring.

1.8 Det følger av pbl § 28-2 jf. § 27-1 nr 2 at bebyggelsesplaner skal legges fram for fylkeskommunen og statlige fagmyndighet for uttalelse.

2 RETNINGSLINJER OM REKKEFØLGEKRAV

2.1 Rekkefølgekravene skal innarbeides og avklares nærmere i bebyggelsesplaner og reguleringsplaner.

2.2 Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og lignende.

Utbyggingsavtaler vil ta utgangspunkt i en rimelig fordeling av infrastrukturkostnader ut fra tiltakets størrelse og type arealbruk.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

3 SPESIELLE KRAV TIL DOKUMENTASJON I PLAN- OG BYGGESAKER

3.1 Kommunedelplanens målsettinger

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge dokumentasjon på hvordan hensynet til kommunedelplanens målsettinger, bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

3.2 Kunst og kultur
Ved alle større utbyggingsprosjekt skal det legges vekt på å fremme kunst og kultur. Dette skal dokumenteres.

3.3 Tilgjengelighet
Ved all planlegging og utbygging i området skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

3.4 Visuelle konsekvenser av tiltak
Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge illustrasjoner og modeller som dokumenterer virkningen av tiltakene i forhold til landskap, natur, byform og bygningsmiljø.

3.5 Anleggsperioden
Det skal sikres at trafikksikkerhet ivaretas under anleggsperioden for utbyggingsprosjekter. Det må utarbeides planer for trafikkavvikling under anleggsperioden som godkjennes av kommunen. Slike planer skal koordineres med andre utbyggingsprosjekter som pågår samtidig.

4 VARMEANLEGG, TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Det følger av kommunens vedtekt om fjernvarme at i de områder det er gitt konsesjon, skal alle nybygg ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. pbl § 66a.

5 LOKALISERING AV HANDEL OG TJENESTER

5.1 Andel forretninger
Andelen forretninger, avgrensing av ulike varegrupper og øvrig fordeling av funksjoner i hvert delfelt skal avklares i bebyggelses- og reguleringsplaner. Det bør fastsettes en maksimal andel forretning, angitt som maks bruksareal (BRA) eller maks % av samla BRA i bestemmelser til bebyggelses- og reguleringsplaner.

5.2 Blanda funksjoner i senterområdene
Senterområdene skal ha et bredt tilbud av servicefunksjoner, forretninger, kaféer og lignende. For å skape grunnlag for et levende bymiljø og for å redusere transportbehovet, bør Senterområde 1 ha minimum 30 % boliger og en viss andel kontorvirksomhet. Senterområde 2 bør ha minimum 60 % boliger. Viktige offentlige og allmennyttige servicefunksjoner bør lokaliseres til senterområdene.

5.3 Avgrensning av område for forretninger/kjøpesenter
Etablering av kjøpesenter bør lokaliseres til senterområdene. Med kjøpesenter menes forretningssenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendig handlegater/torg.

Det tillates også etablert forretninger i områder benevnt "næringsområder med forretning". Dette gjelder en sone langs Haakon VII's gate og et område øst for senterområdet på Leangen. Intensjonen er at disse arealene fortrinnsvis skal gi plass for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (som møbler, hvitevarer og lignende) og ikke kjøpesenter. Alle forretninger skal hovedsakelig ligge i 1. et. og alle forretninger skal ha innganger rettet mot gater el. uteplass. Andelen av forretning i disse

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

næringsområdene bør ikke være større enn 50 % av samla utbyggingspotensial for hvert felt/kvartal.

I kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 er deler av byggeområdene på Lade og Leangen vist som "avlastningssenter". I kommunedelplanen er avlastningssenteret begrenset ytterligere, og omfatter de områdene hvor etablering av forretninger er tillatt, dvs. senterområdene S1 og S2, samt næringsområdene N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16.

5.4 Forretninger for plasskrevende varegrupper

Avgrensningen av område for forretninger som beskrevet i retningslinje 5.3 gjelder ikke for forretninger for plasskrevende varegrupper.

Med plasskrevende varegrupper menes større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Forretninger for plasskrevende varegrupper kan plasseres innenfor alle områder angitt som "næring", unntatt N21-23 (Rotvoll).

6 BOLIGKVALITET

6.1 I områder med boliger skal det legges til rette for variasjon i boligstørrelser og boligtyper for å sikre gode og stabile bomiljø.

6.2 Bebyggelsen skal organiseres slik at alle boliger får gode lysforhold og i tiltrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy.

6.3 I bebyggelse som grenser til viktige trafikkårer som Haakon VII's gate, Bromstadveien og Jarleveien samt jernbanen, tillates ikke boliger i første etasje. Boliger i øvrige etasjer som vender mot slike gater bør være gjennomgående.

6.4 Alle boliger skal ha tilgang på hensiktmessige uteboder og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligenes inngangssoner.

7 UTFORMING AV UTEROM

7.1 Innenfor hvert byggeområde skal det avsettes nok ubebygd areal til å få gode uterom og uterom med tilstrekkelig oppholdsareal, vrimleareal og møteplasser og eventuell bakkeparkering. Uterom bør tilrettelegges for alle brukergrupper og opparbeides med grøntanlegg, benker, lekeapparater, ha gode solforhold og være belyst.

7.2 Uterom og parkeringsanlegg bør utformes som fellesanlegg for hvert felt/kvartal.

7.3 I senterområdene skal alle ubebygde arealer opparbeides med bymessig karakter, høy opparbeidelsesgrad og materialstandard.

7.4 I hele planområdet skal det legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon i form av gatetrær og parkmessige grøntanlegg. I utforming av det ubebygde arealet og gjennom bruk av vegetasjon, skal det etableres klart avgrensede gaterom, parker og plasser.

7.5 For utforming av lekearealer over 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.

7.6 Også i områder uten boliger anbefales minimum 10 % av tomtearealet/feltet/kvartalet avsatt til uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold.

8 UTFORMING OG BRUK AV FRIOMRÅDER

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

8.1 **Framtidig bydelspark, F1 (Lade)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Minimum 8 daa av området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Øvrige deler av parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I sonen langs Jarlevegen, Lade allé og Haakon VII's gate skal det etableres en flersjiktet vegetasjonssone, eventuelt kombinert med støyskjermer/støyvoller. Bydelsparken bør ha belysning.

8.2 **Framtidig bydelspark, F3 (Leangen v/jernbanen)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Bydelsparken bør ha belysning.

8.3 **Framtidig bydelspark, F4, F5 (Leangen senterområde)**
Områdene skal opparbeides som bydelspark. Områdene skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Områdene skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, aktivitetsarealer (for eksempel ballspill), lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Bydelsparkene bør ha belysning.

8.4 **Eksisterende idrettsanlegg, F2 Lade**
Hoveddelen av området skal nyttes til ballbaner med tilhørende anlegg. Området skal være offentlig tilgjengelig. Terrengskråningen langs Lade allé skal videreutvikles til en parkpreget flerbrukssone tilrettelagt for rekreasjon og lek. Området kan ha både natur- og parkmessig slitasjesterk beplantning som styrker det helhetlige landskapsbildet mot Ringve botaniske hage og museum. Det bør etableres trerekke langs Lade allé. Området bør ha belysning.

8.5 **Eksisterende park, F6 Leangen gård**
Området skal beholdes ubebygd og opparbeides og utvikles som parkanlegg med høy kvalitet.

8.6 **Eksisterende friområde, F7 Leangenbukta**
Området skal brukes til turveg og rekreasjonsområde. Ut over dette tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med plante- eller dyrelivet i området. Det bør etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte langs strandlinja for å skjerme fuglelivet mot ferdsel på turstien.

8.7 **Eksisterende friområde, F8 Rotvollbukta**
Området skal brukes til rekreasjonsområde og badeplass, og kan tilrettelegges for slik bruk. Skogområdene skal bevares. For å opprettholde et åpent kulturlandskap bør åpne arealer ikke tilplantes.

8.8 **Eksisterende friområde F9**
Friområdet skal være offentlig naturpark. Den parkmessige karakteren med innslag av både naturlig og kultivert vegetasjon skal beholdes.

8.9 **Framtidig friområde F10**
Området skal brukes til friområde. Området bør sonedeles i et område med balløkke og sideareal med vegetasjon og tilrettelegging for robust lek.

9 SIKRING AV GRØNNSTRUKTUR I DETALJPLANLEGGING

9.1 Grønnstruktur som ikke forutsettes å være offentlig tilgjengelig, kan i

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

bebyggelsesplan/reguleringsplan avsettes til andre formål enn offentlig friområde. Aktuelle formål er for eksempel spesialområde parkbelte i industriområde, friluftsliv eller privat fellesareal. Grønnstruktur kan og avsettes til andre utbyggingsformål. Avgrensing av grønnstruktur forutsettes da på bebyggelsesplan/reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

9.2 I grønnstrukturen bør stedegen vegetasjon bevares.

10 BEVARING AV KULTURMINNER

10.1 Bygninger, anlegg og kulturmiljøer som er vist på Temakart kulturminner, og som ikke er sikret formelt vern gjennom fredning eller regulering, skal vurderes regulert til spesialområde bevaring.

10.2 For bygninger og anlegg som er fredet i medhold av Lov om kulturminner gjelder bestemmelser i de aktuelle fredningsvedtak. Tiltak som kan komme til å endre fredet kulturminne betinger godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

10.3 Ved nye byggetiltak som berører verneverdig bygninger, anlegg eller miljøer, bør bygningskarakteren og strøkskarakteren bevares og styrkes. Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til verneverdige bygningsmiljø bør tilpasses denne i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

11 SÆRLIG BEVARINGSVERDIGE KULTURLANDSKAP OG KULTURMILJØ

11.1 Grønnstruktur, friområder og LNF-områder som er angitt med skravur på plankartet, utgjør landskap og miljøer med særlig stor kulturhistorisk verdi. Bevaring, utvikling og bruk av disse områdene bør ivareta og styrke karakteren som åpent herregårdslandskap. Verneverdige bygninger, anlegg og kulturmiljøer bør synliggjøres som viktige elementer i kulturlandskapet.

11.2 LNF-områder

I LNF-områder er det forbudt å oppføre ny bebyggelse eller fradeling til andre formål enn landbruksdrift. Kun byggetiltak som er nødvendig i landbruket er tillatt. Dette følger direkte av pbl § 20-4 nr 2. For vurdering av eventuelle nye byggetiltak knyttet til landbruksformålet skal det legges stor vekt på estetikk og plassering for å ivareta områdets kulturhistoriske verdi, jf. pbl § 74 nr 2.

Strukturen i jordbrukets kulturlandskap med åpne produksjonsarealer, åkerholmer, tuntrær, alléer, trerekker, randvegetasjon, tilhørende gårdsbebyggelse og områdenes rike plante- og dyreliv bør opprettholdes og styrkes. Skjøtsel av randsoner i tråd med landbrukets krav kan gjennomføres når hensynene til helhetlig kulturlandskap ivaretas.

11.3 Parkanlegg i framtidig grønnstruktur

Området G2 (park ved Dalen/Dronnings Mauds Minde) skal beholdes ubebygd og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

Området G6 (Øverparken) skal brukes til park. Verneverdig vegetasjon skal ivaretas.

11.4 Alléer

Alléen G4 (ved Leangen gård) bør ivaretas og utvikles som viktig landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Alléen ved Falkenborg gård er fredet i medhold av naturvernloven.

Alléene G5 og G7 (Rotvoll allé, Ranheimsveiens allé og Schmettows allé) er verneverdige og det er svært viktig å ivareta disse som historiske landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

12 NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

12.1 Leangenbukta Na

Leangenbukta er regulert til naturområde. Det tillates ikke tiltak som endrer områdets topografi, oppføring av bygninger eller tekniske innretninger eller bruk som kan komme i konflikt med reguleringsformålet.

12.2 Rotvollbukta NaF

Natur- og friluftsområdet Rotvollbukta er disponert til blandet formål, og skal brukes til rekreasjons-/badeområde og leveområde for sjøfugl. Tiltak som er strid med nevnte formål er ikke tillatt.

13 UTFORMING AV TRAFIKKANLEGG, GATER OG VEGER

Prinsipp for trafikkanlegg er vist på temakart trafikk med tilhørende eksempler på mulig fremtidig utforming gatenettet. Alle hovedgater bør være avkjørselsfri. God tilgjenglighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres i detaljutformingen av gatenettet.

Endelig plassering og utforming av offentlige gater, veger og turveger, og avklaring om behov for tverrsnitt og kollektivfelt, forutsettes endelig avklart i bebyggelsesplan el. reguleringsplan.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

13.1 E6

Ny E6, inklusive tunnelportaler og andre konstruksjoner, skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Større, åpne arealer mellom veianleggene skal behandles parkmessig.

13.2 Bromstadvegens forlengelse

Bromstadveien bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke), tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt) og ev. kollektivfelt. Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebanen. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Busslommer og busskur bør plasseres i grøntsonen. Kryss med tilknytning til lokalgatenett i senterområde S2 kan likevel vurderes i bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

13.3 Haakon VII's gate

Haakon VII's gate bør utformes som bygate med 4 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser. Alle kryss i Haakon VII's gate som ikke er vist med rundkjøring, bør lysreguleres.

13.4 Håkon Magnussons gate

Håkon Magnussons gate bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning

omr. 06

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

(tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges til kjørebanen. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forplasser/inngangssoner og holdes fri for parkering og kjøretrafikk.

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.

13.5 Lokalgater

Lokalgatene bør utformes som bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Nord-sør-gående lokalgater på Lade bør i tillegg utformes med tosidig grøntsone med trerekker. Grøntsoner kan brukes til ekstra svingefelt dersom dette er nødvendig for trafikkavviklingen i kryssene med Haakon VII's gate. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk.

13.6 Ranheimsveien

Ranheimsveien skal stenges for gjennomkjøring for ordinær kjøretrafikk et sted mellom Ladeforbindelsen og Sjøvegen, men være åpen for kollektivtrafikk når Bromstadveiens forlengelse er etablert. Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Krysset mellom Grilstadvegen og gamle E6 bør vurderes lysregulert før stenging av Ranheimsveien gjennomføres.

13.7 Lade allé

Det bør vurderes trafikkregulerende tiltak for å unngå økt gjennomgangstrafikk. Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.

13.8 Kollektivtrafikk

Det forutsettes etablert et kollektivknutepunkt i tilknytning til ny Leangen stasjon og viktig kollektvtraséer i Strindheimkrysset for å bedre lokal og regional kollektivtilgjengelighet til senterområdet. Kollektivknutepunktet skal tilrettelegges for gode overganger mellom ulike transportmidler. Det skal legges til rette for gode terminal/holdeplassforhold ved nytt park and ride-anlegg i N16 for ruter som kjører dagens E6-trasé videre mot Midtbyen.

Tilbudet for kollektivtrafikanter skal være synlig. Det bør legges opp til god informasjon om kollektivtilbudet, både i kollektivknutepunkt og på andre sentrale steder.

Det skal så godt som mulig tilrettelegges for god flyt i kollektivtraséer som etableres i alle hoved- og lokalveier. Det kan være aktuelt å anlegge egne kollektivfelt i Jarlevegen og i Bromstadvegens forlengelse på sikt.

13.9 Turveger

Framtidige turveger i grønnstrukturen skal opparbeides som attraktive turtraséer. Turvegen skal tilpasses terrenget. Der det er naturlig, skal stiene opparbeides på en måte som muliggjør skiløype om vinteren.

Framtidige turvegtraséer gjennom senter-, nærings- og boligområder, bør opparbeides med trerekker for å skape tydelige visuelle sammenhenger i grønnstrukturen. Atkomster til turveger skal ivaretas i alle regulerings-, dele- og byggesaker.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Bystyrets vedtak, 28.4.2005

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll som vist på kart i målestokk 1:5000, merket Trondheim kommune senest datert 8.2.2005 med bestemmelser og planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker senest datert 8.2.2005 med følgende unntak:
   a) Område N23 skal ikke bygges ut, men sikres som grønnstruktur.
   b) Til erstatning som kontor- og forskningsformål (forskningspark) bør mulighetene for lokalisering innenfor eksisterende bygningsmasse i O4 vurderes.
2. Det tas inn følgende tillegg i §3.2.3:
   Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.
3. Tillegg til § 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav:
   Rekkefølgebestemmelsene for oppgradering av Haakon VIIs gate skal ikke bidra til at nødvendig og avgrenset utvidelse for eksisterende næringsvirksomheter blir sterkt forsinket eller hindret. Det må derfor etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om utvidelsen kommer i forkant av ferdigstillelsen av Haakon VIIs gate.
4. Tillegg til § 13.7 (*retningslinje 13.7 red.*) Lade allé:
   Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.
5. Boligandelen i senter 2 settes til minst 60%.
6. Ved utbygging i området over 1000m^2 skal det være søppelsug. Det kan gis dispensasjon etter begrunnet søknad.
7. Det tillates ikke døgnåpne butikker der dette vil være til ulempe for boligområder.
8. Til retningslinje 1.3:
   a) Endring: Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. (endring: skal istf. bør)
   b) Tillegg: Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.
9. Bystyret ber rådmannen igangsette regulering av Haakon VIIs gate og vurdere muligheter for oppstartsbevilgning til dette reguleringsarbeidet i budsjettet for 2006.
10. Det må stilles krav til lokalgater der hvor byomforming krever det, i forbindelse med reguleringsplan. Lokalgatene er illustrasjonsmessig angitt på plankartet, endelig plassering og utforming skjer i det videre arbeid, og i samarbeid med grunneierne. Det må etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om byomformingen kommer i forkant av ferdigstillelse av lokalgatene.

    Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.
11. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, SV, FrP, PP, KrF, DEM, Sp, V, MDG:
Bystyret mener det må inn offentlig virksomhet og servicefunksjoner for å hindre at S2 blir et rent handelssenter. Bystyret mener utbygging av S2 må prioriteres fordi senteret har stor betydning for området og kan bidra mest til utbygging av infrastruktur.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Hovedanlegg Lade-Leangen
Utbyggingspotensial og kostnader

	S1 A/C	S1 B	S1 C	S1 D&E	S1 G	S1 H/I	S1	N2	N5	N6	N7	N8	N9	N10	N11	N12	N13	N14	Fordeling (mill. kr)
Netto utbyggingspotensial (dekar)	17	3	8	13	2	19	59	17	11	19	23	8	7	24	29	16	55		
Oppgradering Haakon VII's gate (mill kr)	3,2	0,6	1,5	2,4	0,4	3,5	11,0	3,2	2,0	3,5	4,3	1,5	1,3	4,5	5,4	3,0	10,2		61,5
Tverrforbindelse g/s-veg (mill kr)	2,1	0,4	1,0	1,6	0,2	2,3	7,1	2,1											16,7
F1 bydelspark (mill kr)	5,0	0,9	2,4	3,8	0,6	5,6													18,3
SUM	10,2	1,8	4,8	7,8	1,2	11,4	18,1	5,3	2	3,5	4,3	1,5	1,3	4,5	5,4	3	10		96,5

Utbyggingspotensialer er hentet fra kommunedelplanen.
Kostnadene for Haakon VII's gate og bydelsparken fremkommer av kostnadsoverslag på forprosjektnivå. (2007-tall).
Kostnadene for tverrforbindelse g/s-veg er hentet fra kommunedelplanen og fremskrevet med 19% fra 2004-tall til 2007-tall.
(Ref.statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veganlegg/betongbru)

Områder som skal delta på oppgradering av Haakon VII's gate: S1, N3-N14
Områder som skal delta på etablering av tverrforbindelse g/s-veg: S1, N3 og N4
Områder som skal delta på etablering av bydelspark F1: S1

Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3-N14**: 62(S1)+59+17,3+11+19+23+8+7+24+29+16+55 = **330,3 dekar**
Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3 og N4**: 62(S1)+ 59+17,3 = **138,3 dekar**
Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1: 62 dekar**

Område N7

Område N7's andel av oppgradering av Haakon VII's gate (i hht. kommunedelplanen):
23dekar/330,3dekar * 61,5 mill kr = 4 282 466 kr

Område N7 må i hht. kommunedelplanen bidra med **4 282 466 kr** for oppgradering av Haakon VII's gate.

Dette medfører totalt en kostnad på 4 282 466 kr / 23000 m2 = **186 kr/m2** utbyggingspotensial for område N7.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Rett kopi bekreftes

Doknr: 186754 Tinglyst: 12.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede Haakon VII s gt 4 AS, org. nr. 984 169 108, som er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 412 bnr. 250 i Trondheim kommune ("Eiendommen"), gir herved naboeiendommen gnr. 412 bnr. 381 i Trondheim kommune ("Rettighetshaver") følgende rettigheter over Eiendommen ("Servituttene"):

1. Rett til atkomst og opphold for drift og vedlikehold

Rettighetshaver skal ha vederlagsfri rett til nødvendig atkomst over, og opphold på, Eiendommen for drift og vedlikehold av bebyggelsen på rettighetshavers eiendom, på den del av Eiendommen som er skravert med gult på vedlagte kart, jf. **vedlegg 1**.

I den grad atkomsten eller oppholdet på Eiendommen blir av noen varighet, eller innebærer plassering av stillaser eller andre innretninger på eiendommen for gjennomføring av drift og vedlikehold, skal eier av Eiendommen varsles med rimelig frist. Dersom arbeidene medfører ulemper eller sjenanse for eier eller bruker av Eiendommen, må Rettighetshaver innrette seg etter rimelige instruksjoner eller krav fra eier av Eiendommen med hensyn til tidspunkt for gjennomføring av arbeidene eller måten arbeidene gjennomføres på.

Rettighetshaver bærer alle kostnader med utbedring av eventuelle skader eller ødeleggelser på Eiendommen som måtte oppstå i forbindelse med slik drift og vedlikehold.

Ovennevnte rettigheter gjelder kun så lenge bebyggelsen på Rettighetshavers eiendom har en tilsvarende utforming og plassering som i dag, med idrettsanlegg og garderober. Ved en eventuell ombygging eller nybygging på Rettighetshavers eiendom, forutsettes bebyggelsen plassert i henhold til de til enhver tid gjeldende regler i lovgivningen, herunder plan- og bygningsloven, med mindre samtykke til annen plassering gis av eier av Eiendommen.

2. Vann- og avløpsledninger

Rettighetshaver har rett til å ha liggende eksisterende vann- og avløpsledninger over Eiendommen, og har videre rett til å drifte og vedlikeholde disse. Rettighetshaver bærer alle kostnader med drift og vedlikehold, og plikter å utbedre skader på eiendommen som vann- og avløpsledningene eller driften og vedlikeholdet av disse er årsak til.

3. Rett til atkomst for parkering

Rettighetshaver skal ha rett til nødvendig atkomst over Eiendommen for kjøring med bil for parkering på rettighetshavers eiendom. Atkomstveien er avmerket med rødt på vedlagte kart, jf. vedlegg 1. Denne atkomstretten gjelder i den utstrekning Rettighetshavers eiendom ikke har atkomst direkte til eiendommen fra annen eiendom eller vei, herunder fra naboeiendommen eller fra Lade Allé. Dersom det

etableres permanent atkomst fra annen eiendom eller vei, bortfaller rettighetshavers atkomstrett etter denne erklæring.

Eventuelle kostnader i forbindelse med atkomstveien skal bæres av Rettighetshaver og eier av Eiendommen i forhold til omfanget av partenes innbyrdes bruk.

Eier av Eiendommen har rett til å omlegge atkomstvei i forbindelse med eventuell ombygging og/eller påbygging på Eiendommen.

***

Servituttene etter denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

Vedlegg 1: Kart over Eiendommen

Tr.heim 26/10-09

[sted/dato]

for Haakon VII s gate 4 AS

[navn] ODD MAGNE BASMO

[navn] ØYVIND CHRISTENSEN

Rekv: 986454810 TRH kom. Stabsenhet for byutvikling Eiend. bygg.

Doknr: 371158 Tinglyst: 25.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom

Kongsberg Maritime AS, som eier av gnr 412 bnr 381 **(Utbygger)**
og
Trondheim kommune **(Kommunen)**

er det inngått følgende avtale om bygging og finansiering av hovedanlegget Haakon VII´s gate.

Avtalen gis betegnelsen:

Finansieringsavtale Lade, Leangen og Rotvoll

Som bilag til avtalen gjelder:

Bilag 1	Kopi av gjeldende kommunedelplan med bestemmelser, K467
Bilag 2	Oversikt over fordeling av kostnader
Bilag 3	Pantobligasjon

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467, er datert 27.11.2003. Bystyret vedtok revisjon av planen den 28.04.2005. Kommunedelplanen uttaler bl.a. "Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom."

Formannskapet har i sak 21/ 07, arkivsak 06/ 26838, gitt sin tilslutning til at Kommunen setter i gang reguleringsarbeid for hovedanleggene som er beskrevet i kommunedelplanens bestemmelser.

I forbindelse med utbygging av eiendommer innenfor kommunedelplan K467 sitt område, inngår Kommunen utbyggingsavtaler med grunneiere som har konkrete utbyggingsplaner. Disse utbyggingsavtalene har bl.a. pålagt utbyggerne å finansiere/ bygge hovedanlegg ut i fra kommunedelplanens bestemmelser.

I sak 21/ 07 ga Formannskapet også sin tilslutning til at Kommunen igangsetter en prosess for å oppnå minnelige avtaler med de resterende grunneierne som ikke har inngått utbyggingsavtaler med Kommunen, med sikte på å fullfinansiere hovedanleggene. Disse grunneierne får et økt utbyggingspotensial gjennom kommunedelplanvedtaket. Resultatet av forhandlingene med de resterende grunneierne er bestemmende for om Kommunen påtar seg å være tiltakshaver for hovedanleggene.

Bygningsrådet har i sak 43/ 07 vedtatt at prinsippene gitt i kommunedelplanen skal legges til grunn ved regulering av Haakon VII´s gate og at bestemmelser om bygningers plassering ikke endres. Det skal etableres sykkelvei og gangvei på begge sider av Haakon VII´s gate, også langs idrettsanlegget.

2. FORMÅL

Utbyggingen av området Lade, Leangen og Rotvoll vil skje over tid, avhengig av utbyggernes egne framdriftsplaner. Bebyggelse i området kan imidlertid ikke tas i bruk før hovedanlegg er bygd. Det enkelte hovedanlegg bør bygges under ett. Formålet med denne avtalen er å legge til rette for utbygging/ bruksendring av gnr 412 bnr 381, som ligger innenfor næringsområde N7.

Denne avtalen er én av flere tilsvarende avtaler innenfor K467 sitt område. Disse avtalene fordeler ansvaret for bygging og finansiering av hovedanleggene. Plikt til å betale tilskudd for den enkelte eiendom, iht. punkt 4 i avtalen, utløses ved første igangsettingstillatelse for den samme eiendommen. Rettigheter og plikter iht. denne avtalen er derfor knyttet til gnr 412 bnr 381, uavhengig av hvem som er eier av eiendommen på tidspunktet for utbyggingen/ bruksendringen.

3. OPPARBEIDELSE AV HOVEDANLEGG – KOMMUNENS YTELSE

3.1 Hovedanlegg

Følgende anlegg i Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, K467 defineres som hovedanlegg i formannskapsak 21/ 07:

- Oppgradering av Haakon VII´s gate med tilhørende kryss på strekningen mellom Lade allé i vest og Leangen allé i øst
- Etablering av bydelspark ved Lade kirke
- Etablering av tverrforbindelse for gående/ syklende i bru over jernbanen

Næringsområde N7 har rekkefølgekrav i K467 om ett av hovedanleggene.

3.2 Haakon VII´s gate

Kommunen prosjekterer, besørger og forskutterer oppgradering av Haakon VII´s gate på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, merket med rødt fra punkt A-B i bilag 1. Dette omfatter oppgradering av kjøreveg, gang- og sykkelveg og annet vegareal, grøntsone. Det samme gjelder også opparbeidelse av kryss mellom Haakon VII´s gate og lokalgater. Nødvendig tilpassing til tilstøtende/ eksisterende anlegg er en del av tiltaket.

Kommunen har som mål at anlegget er ferdigstilt innen utgangen av 2010.

4. FINANSIERING – UTBYGGERS YTELSE

Utbygger yter tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, jf. avtalens punkt 3.2. Tilskudd til oppgradering av Haakon VII´s gate utgjør kr 186,-/ m² BRA som bygges ut/ bruksendres på gnr 412 bnr 381, jf. bilag 2.

Utbygger plikter å yte tilskudd når Utbygger gis igangsettingstillatelse til tiltak på gnr 412 bnr 381. Plikten til å yte tilskudd begrenses til å omfatte det antall m² BRA som bygges ut/ bruksendres ved det enkelte tiltak på gnr 412 bnr 381 i løpet av avtaleperioden.

Utbygger betaler i tillegg indeksjustering samt rente som beskrevet i avtalens punkt 5.

Ved inngåelse av denne avtalen fritas Utbygger for ytterligere tilskudd til bygging av dette hovedanlegget.

Utbygger sitt tilskudd per m² BRA er beregnet med grunnlag i selvkostprinsippet.

5. INDEKSJUSTERING OG RENTE

For å dekke Kommunens finanskostnader knyttet til forskuttering av tilskuddet skal tilskuddet indeksreguleres og renteberegnes.

I perioden fra og med denne avtalens ikrafttredelsesdato til dato for det enkelte hovedanleggs anleggsstart skal tilskuddet justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen.

I perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til tilskuddets forfallsdato, jf. avtalens punkt 6, skal Utbygger betale rente. Utbygger skal imidlertid kun betale 50 % av rentekostnaden i perioden fra og med anleggsstart for det enkelte hovedanlegg til ferdigstilling av det enkelte hovedanlegg.

Renten beregnes etterskuddsvis hvert år den 01.01. av avtalt tilskudd med tillegg for samlet påløpt rente per 01.01. året forut. Kommunen forhåndsvarsler Utbygger skriftlig om tidspunkt for anleggsstart for det enkelte hovedanlegg.

For beregning av rente benyttes 3 måneders Norwegian Interbank Offered Rate (3 måneders NIBOR).

Rentesatsen er gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR de siste 12 måneder. Siste år er rentesatsen gjennomsnittlig 3 måneders NIBOR fra 01.01. dette året til forfallsdato, jf. avtalens punkt 6.

Det beregnes et tillegg til rentesatsen på 1 prosent.

6. FORFALL

Tilskuddet forfaller til betaling 30 dager etter at Utbygger er gitt første igangsettingstillatelse i forbindelse med det enkelte tiltak på eiendommen gnr 412 bnr 381.

7. SIKKERHET

Som sikkerhet for fremtidig(e) tilskudd som nevnt i punkt 4 tinglyses pantobligasjon pålydende kr 557.493,- med tillagt estimert indeksjustering på 50 %, til sammen kr 836.240,- på gnr 412 bnr 381 i Trondheim kommune. Pantobligasjonen signeres samtidig med avtalen og legges ved denne som bilag 3. Etter 1. juni 2018 kan hver av partene kreve pantobligasjonens maksimalbeløp justert. Maksimalbeløpet skal justeres med endringen i SSBs byggekostnadsindeks for veg i dagen i perioden fra 1. juni 2008 til 1. juni 2018.

Pantobligasjonen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 381 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen. Utbygger forplikter seg til å medvirke til tinglysing av pantobligasjonen.

Pantobligasjonen tinglyses på første ledige prioritet per 1. juni 2008. Obligasjonen har opptrinnsrett etter hvert som heftelser med samme eller bedre prioritet blir nedbetalt eller innfridd. Partene kan inngå særskilt avtale om prioritetsvikelse, dersom Kommunen finner å kunne vike prioritet for en annen heftelse av nyere dato.

Pantobligasjonen nedkvitteres forholdsmessig i takt med Utbyggers innbetaling av tilskudd iht. avtalens punkt 6. Utbygger kan kreve at pantobligasjonen slettes når beregnet tilskudd for område N7 er betalt fullt ut. Pantobligasjonen kan uansett kreves slettet når Kommunens forskuttering av hovedanlegg(ene), jf. avtalens punkt 3, er tilbakebetalt fullt ut eller at avtalen opphører etter avtalens punkt 11. Kommunen skal medvirke til at nedkvittering og sletting av pantobligasjonen skjer uten ugrunnet opphold.

8. OVERSKJØTING AV AREAL

Til Kommunens bygging av hovedanlegg plikter Utbygger å legge ut nødvendig grunn med tillegg for eventuelle fyllinger og skjæringer.

Det inngås en særskilt avtale om vederlag for grunn som avstås. Dersom partene ikke blir enige om vederlagets størrelse fastsettes vederlaget ved avtaleskjønn.

9. VEDLIKEHOLD

Kommunen er ansvarlig for vedlikeholdet av hovedanleggene.

10. TINGLYSING

Avtalen tinglyses på Utbygger sin eiendom, gnr 412 bnr 381 i Trondheim kommune. Kommunen besørger tinglysingen og dekker alle omkostninger i forbindelse med tinglysingen.

11. OPPHØR

Utbyggers plikter iht. denne avtalen opphører 20 år etter avtalens ikrafttreden. Fra og med tidspunktet for avtalens opphør bærer Kommunen et evt. tap som følge av manglende finansiering, men beholder også et evt. overskudd inkl. indeksregulering og renter.

Når det gjelder areal som er regulert til boligformål, opphører Utbygger sin plikt til å betale tilskudd iht. avtalens punkt 4 når følgende kumulative vilkår er oppfylt:

- eiendommen er ferdig utbygd iht. gjeldende regulerings-/ bebyggelsesplan basert på K467 og
- pantobligasjonen kan kreves slettet

Når Utbyggers plikt opphører skal Kommunen medvirke til at avtalen uten ugrunnet opphold slettes som heftelse i grunnboka til gnr 412 bnr 381 i Trondheim kommune.

12. IKRAFTTREDELSE

Avtalen trer i kraft umiddelbart etter at partene har signert og at formannskapet har godkjent at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene.

13. ANNULLERING

Det er en forutsetning for gjennomføringen av avtalen at formannskapet godkjenner at Kommunen er tiltakshaver for hovedanleggene. I motsatt fall annulleres avtalen uten at partene kan rette noen form for krav mot hverandre.

14. AVTALEORIGINALER

Avtalen utferdiges i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Trondheim, den 18/5-10

....., den 10/5 - 2010

Kommunen

.....

Bjørn Ekle
Stabssjef Stabsenhet for byutvikling
Org.nr. 942 110 464

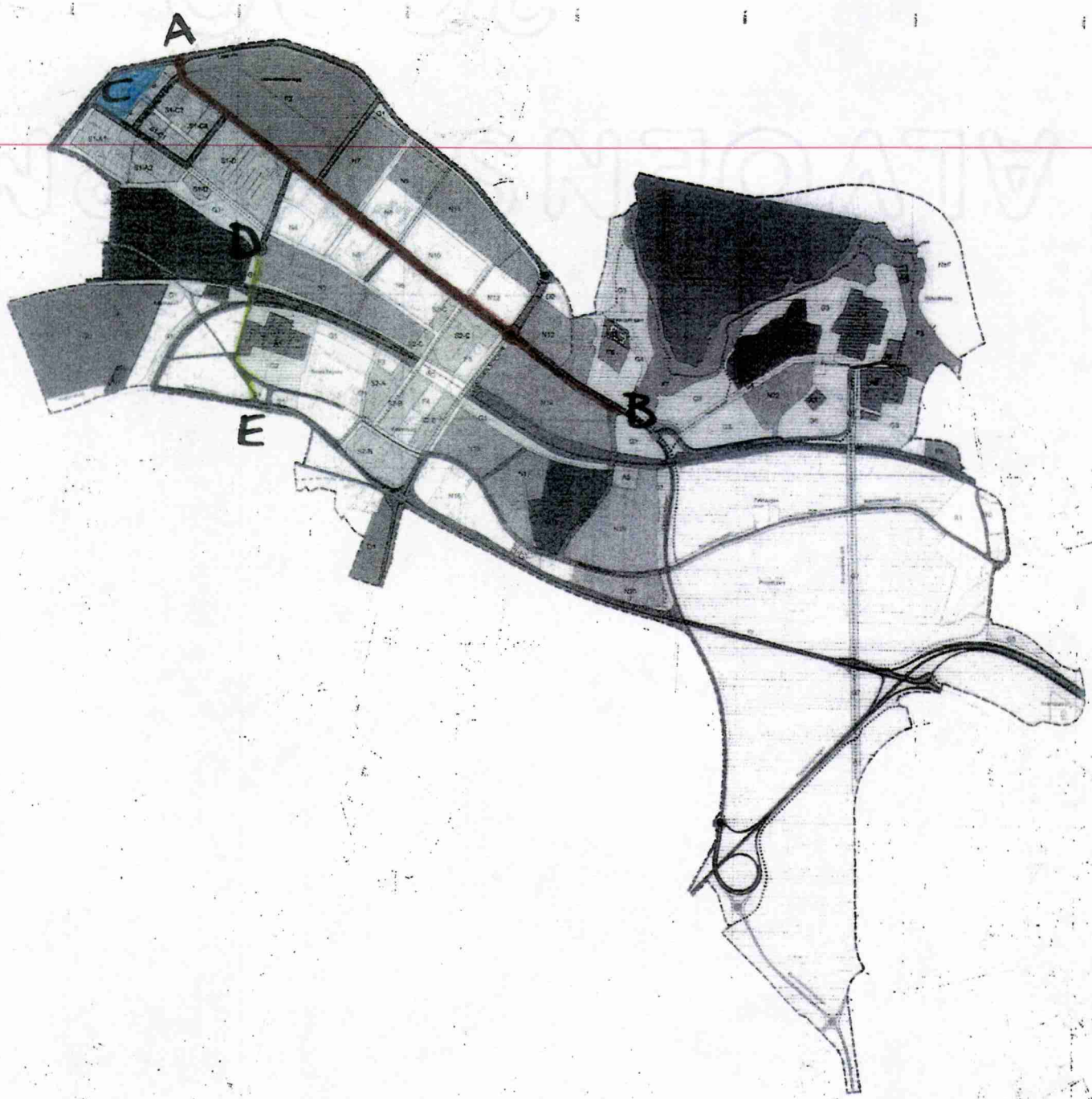
TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling

Utbygger

.....

Org.nr. 979 750 730

Saknr.: 07/17232-403 (9764/10)
Arkiv : PROSJEKTARKIV - 143PRO



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §20-4 anvendelsen av Kommuneplanen

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN

med bestemmelser og retningslinjer

LADE - LEANGEN - ROTVOLL

REVISJONER	DATO	SIGN
Offentlig ettersyn 2004	01.12.2003	BMV
Begrenset høring	01.10.2004	BMV
Offentlig ettersyn 2005	21.12.2004	BMV
Sluttbehandling	09.03.2005	BMV
PT. Bystyrets vedtak	28.04.2005	BMV

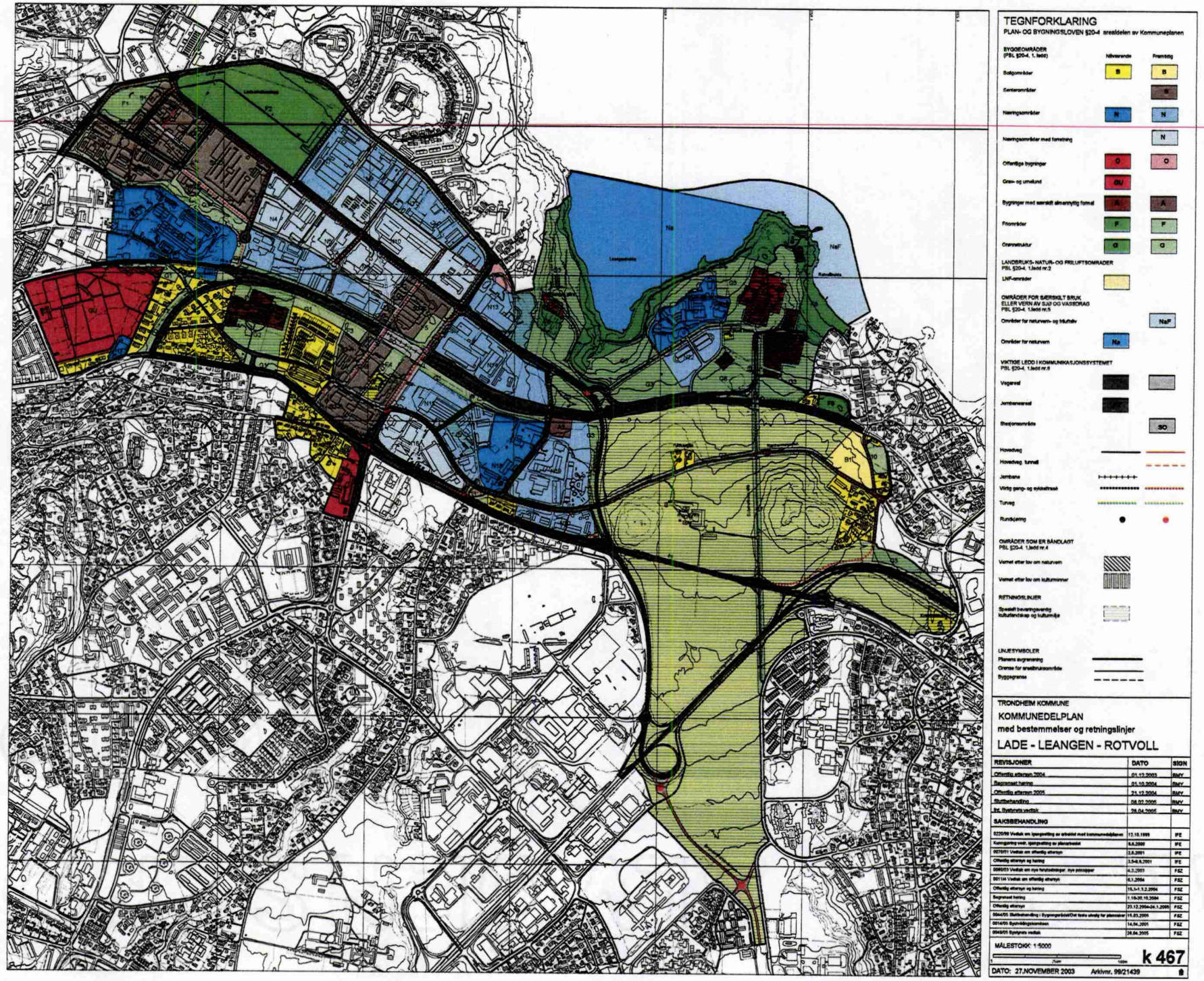
SAKSBEHANDLING

MÅLESTOKK: 1:5000

DATO 27.NOVEMBER 2003 Arkivnr. 99/21439 k 467

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

1 BESTEMMELSER MED HOVEDMÅLSETTINGER, PLANFORUTSETNINGER OG RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER OG BYSTYRETS VEDTAK

Planen er datert:	27.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet og temakart:	8.2.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	28.4.2005
Dato for Bystyrets vedtak:	28.4.2005

Bystyrets vedtak av 28.4.2005 er gjengitt på side 17. Entydige endringer er tatt inn i bestemmelser og retningslinjer. Øvrige endringer er vist til som henvisninger.

Kommunedelplanens hovedmålsettinger

1.1 Byomforming på kort og lang sikt

Planen skal sikre en bystruktur som gir fleksible utviklingspotensialer i et langsiktig perspektiv. Planen skal sikre at industri- og næringsinteressene i området får gode rammebetingelser.

På kort sikt (12 år) bør byomforming konsentreres til de avgrensede senterområdene på Lade og på Leangen. Senterområdene skal kunne utvikles til attraktive byområder med varierte funksjoner, høy tetthet og aktivitet over hele døgnet.

Dersom tilgangen på nye næringsarealer endres, eller eksisterende areal- og transportkrevende virksomheter av andre årsaker flytter ut på lengre sikt (10-30 år) , vil deler av områdene avsatt til næringsformål kunne være aktuelt for endret bruk og bymessig omforming. Følgende målsettinger skal da legges til grunn:
- det bør etableres en høy andel boliger
- nye forretninger bør begrenses til virksomheter som er ment å betjene boliger i nærområdet

Omforming av næringsarealer til boligformål må forutsette at:
- endret bruk er aktuelt for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler)
- området ligger i naturlig tilknytning til eksisterende boligområder
- området har god tilgjengelighet til offentlige friområder/friluftsområder, skole og barnehager

Endret bruk av næringsarealer forutsettes avklart enten gjennom revisjon av kommunedelplanen eller gjennom reguleringsplan for et større sammenhengende område (flere felt/kvartaler).

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

1.2 Bedre tilgjengelighet for alle

Kommunedelplanen har som mål å bedre tilgjengelighet til- og innenfor planområdet. Det skal særlig legges vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister og et godt kollektivtrafikktilbud. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle og universell utforming både når det gjelder utforming av byggetiltak og uterom. Det skal satses på å etablere kollektivknutepunkt ved nye Leangen stasjon for å utnytte og forbedre tilgjengligheten regionalt og lokalt.

1.3 Bevaring av kulturlandskap og bygninger

Det er en særlig viktig målsetting at kulturlandskap og eldre gårder med parkanlegg og verneverdige bygninger blir bevart for ettertiden. Dette hensynet skal vektlegges sterkt ved utvikling av området. Det er en viktig forutsetning at et variert jordbruk holdes i hevd for å opprettholde og bevare det svært verdifulle kulturlandskapet på Rotvoll. Det historiske kulturlandskapet på Lade og Rotvoll skal styrkes gjennom etablering av ny grønnstruktur og forbindelseslinjer i aksene nord-sør og øst-vest. Viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård til Nidarosdomen og Kristiansten festning skal opprettholdes for å understreke stedets historiske betydning.

1.4 Helhetlige løsninger og forutsigbar saksbehandling

Området bør utvikles gjennom et samspill mellom private og offentlige aktører, for å sikre en helhetlig utvikling og forutsigbar saksbehandling. Nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester skal etableres samtidig med utbyggingsprosjektene.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Bestemmelser plan- og bygningsloven § 20-4

§ 1 VIRKNING AV KOMMUNEDELPLANEN

§ 1.1 Arealbruken innenfor planens avgrensing med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende (jf. pbl § 20-4). Tilhørende retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker er veiledende.

§ 1.2 Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel 2001-2012. Eldre bebyggelses- og reguleringsplaner vil fortsatt gjelde så langt de ikke strider mot kommunedelplanen (jf. pbl § 20-6). Reguleringsplaner vedtatt etter 6.1.2004 skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 1.3 Reguleringsplaner som viser områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt områder for naturvern, skal gjelde foran kommunedelplanen.

§ 2 PLANKRAV

§ 2.1 Utbygging, ombygging og bruksendring etter plan- og bygningslovens §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd, kan bare settes i gang hvor arealet inngår i ny bebyggelsesplan. For område B1 kreves reguleringsplan.

Plankravet gjelder likevel ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen og er mindre enn 400 m² BRA.

§ 2.2 Utforming av offentlige gater og veger skal avklares gjennom bebyggelsesplan.

§ 2.3 Bebyggelses- og reguleringsplaner skal utformes i samsvar med kommunedelplanens planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan og byggesaker.

§ 3 BYGGEOMRÅDER – FORMÅL OG TOMTEUTNYTTING

§ 3.1 **Tomteutnytting (TU)**
Tomteutnytting skal beregnes etter gjeldende forskrifter. Parkering under terreng kan unntas fra beregningsgrunnlaget.

§ 3.2 **Døgnåpne butikker**
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 7.

§ 3.3 **Senterområder S1 og S2**

§ 3.3-1 Senterområdene kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretninger og kontorer.

§ 3.3-2 Det skal avsettes areal for en 4-avdelings barnehage i hvert av områdene S1-B og S2-A. Barnehagene kan integreres i bygninger for andre senterfunksjoner.

§ 3.3-3 Ny bebyggelse i område S1 (Lade) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter. Av hensyn til viktige siktlinjer fra Lade kirke og Lade gård gjelder i tillegg følgende krav til maksimale kotehøyder på ny bebyggelse i delfeltene A, B og C:
S1-A1: maks kote 36

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

S1-A2: maks kote 38
S1-B: maks kote 32
S1-C1 og S1-C2: maks kote 38
S1-C3: maks kote 43

I senterområde S1 skal hvert delfelt planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 100 % og 130 %.

Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.

§ 3.3-4 Ny bebyggelse i område S2 (Leangen) skal ha minimum 2 etasjer og ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter. Bebyggelse i delfelt S2-A som grenser til eksisterende boligområde Dalen hageby skal ikke overskride 2 etasjer. Område S2 skal planlegges slik at hvert felt/kvartal ved full utbygging kan få en samla tomteutnyttelse (TU) på mellom 160 % og 200 %.

§ 3.4 Næringsområder med forretning N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16

§ 3.4-1 I områdene kan det etableres kontor, forretning, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet.

Område N16 kan inneholde brannstasjon. I N16 skal det avsettes areal til offentlig parkering som "park & ride"-anlegg tilknyttet kollektivknutepunktet på Leangen.

§ 3.4-2 I område N16 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.4-3 I øvrige områder er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.5 Næringsområder N1, N3, N7, N9, N11, N13, N14, N15, N17, N19 og N20

§ 3.5-1 I områdene kan det etableres kontor, lager, industri og tilsvarende næringsvirksomhet. I tillegg tillates etablert forretninger for plasskrevende varegrupper og mindre forretninger/utsalg som er direkte tilknyttet eksisterende lager- og industrivirksomhet.

I områdene N15, N17, N19 og N20 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 160 %. Byggehøyden skal ikke overskride 6 etasjer eller 21 meter.

§ 3.5-2 I områdene N3, N7, N9, N11, N13 og N14 er tillatt tomteutnytting TU maksimum 120 %. Byggehøyden skal ikke overskride 4 etasjer eller 14 meter.

§ 3.6 Næringsområde N2, N18

Områdene kan utnyttes til industrivirksomhet.

§ 3.7 Næringsområder N21 og N22 (Rotvoll)

§ 3.7-1 Områdene kan utnyttes til kontor- og forskningsformål tilknyttet petroleumsvirksomhet.
I område N21 skal byggehøyden ikke overskride kote 32.
I område N22 skal byggehøyden ikke overskride kote 35 og maksimalt 4 etasjer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 1b.

§ 3.8 Eksisterende boligområder

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 3.8-1 På Dalen Hageby, Falkenborg, Fykhaugen, Rotvoll Nedre (Doktorboligen) og Kvernbakken tillates ikke videre utbygging. I øvrige boligområder tillates ikke fortetting ut over det som er fastsatt i gjeldende reguleringsplaner eller tidligere delingsvedtak.

§ 3.8-2 På Falkenborg gård tillates deler av eksisterende bebyggelse benyttet til næringsvirksomhet.

§ 3.9 Fremtidig boligområde B1

§ 3.9-1 Området skal ha en utnyttelse på 3-5 boligenheter pr. daa. Bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer. Barnehage kan etableres innenfor feltet.

§ 3.9-2 Reguleringsplanen for området skal sikre et grønt belte mot kulturlandskapet i planområdets vestre del som ikke skal bebygges.

§ 3.10 Offentlig bebyggelse

Områder avsatt til offentlig bebyggelse skal ha følgende bruk:
- O1: Skole
- O2: Barnehage
- O3: Kurs-, konferansevirksomhet og servering
- O4: Undervisning og kontor

§ 3.11 Allmennyttige formål

Områder avsatt til allmennyttige formål skal ha følgene bruk:
- A1: Undervisning, kontor, barnehage og helse- og omsorgsinstitusjon.
- A2: Forsamlingshus. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A3: Barnehage. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer.
- A4: Barnehage. Bebyggelsen bør ikke gjenoppbygges etter brann. Arealet bør i så tilfelle innlemmes i friområdet.
- A5 og A6: Skole/undervisning

§ 3.12 Grav- og urnelund, GU

Området kan benyttes til kapell, grav- og urnelund.

§ 4 VILKÅR OM ETABLERING AV INFRASTRUKTUR OG SAMFUNNSTJENESTER SAMTIDIG MED UTBYGGING (REKKEFØLGEKRAV)

§ 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert. Rekkefølgekrav i § 4.1 – 4.3 gjelder for alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 300 m² BRA. Rekkefølgekravene i § 4.5 gjelder for alle nye boliger.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 3.

§ 4.2 Etablering av bydelspark

§ 4.2-1 Bebyggelse innenfor senterområde S1 kan ikke tas i bruk før bydelspark F1 er opparbeidet.

§ 4.2-2 Bebyggelse innenfor senterområde S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før bydelsparkene F3 og F4 er opparbeidet. Ny bebyggelse innenfor senterområde S2-C, kan ikke tas i bruk før bydelspark F5 er opparbeidet.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 4.3 Offentlige veger og gater

§ 4.3-1 Oppgradering av Haakon VII's gate
Bebyggelse i områdene S1 og N3 - N14 kan ikke tas i bruk før Haakon VII's gate, på strekningen fra Lade allé i vest til Leangen allé i øst, er avkjørselsfri og oppgradert med lysregulerte kryss og tosidig gang- og sykkeltrasé i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-2 Bromstadveiens forlengelse
Bebyggelse i S2 kan ikke tas i bruk før Bromstadveiens forlengelse fra Strindheimkrysset til Haakon VII's gate er etablert.

§ 4.3-3 Lokalgater
Bebyggelse i det enkelt felt/kvartal i senterområder og næringsområder kan ikke tas i bruk før tilgrensende lokalgatenett til feltet/kvartalet er opparbeidet i samsvar med retningslinjene.

§ 4.3-4 Ny tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk/turveg
Bebyggelse i S1, N3 og N4 kan ikke tas i bruk før gang- og sykkeltrasé fra Haakon VII's gate, øst for område N2, over jernbanen til Innherredsvegen er etablert.

§ 4.3-5 Kryss mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé
Bebyggelse i N21 og N22 kan ikke tas i bruk før det er etablert rundkjøring i krysset mellom Haakon VII's gate og Rotvoll allé.

§ 4.3-6 Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

§ 4.4 Turveger

§ 4.4-1 Bebyggelse i S2-A, S2-B, N15, N17, N19 og A2 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen, fra og med område GU (Lademoen kirkegård) til Leangen allé er opparbeidet.

§ 4.4-2 Bebyggelse i N3 og S2-C kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag langs nordsiden av jernbanen er opparbeidet.

§ 4.4-3 Bebyggelse i S1 kan ikke tas i bruk før turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken, langs nordsiden av område N2 og gjennom område S1-A er opparbeidet. Før bebyggelse i S1 kan tas i bruk skal også turvegtrasé og grøntdrag fra Ladebekken langs vestsiden av område N2 og gjennom N2 til jernbanen, være opparbeidet.

§ 4.5 Søppelsug
Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 6.

§ 4.6 Rekkefølgekrav knyttet til etablering av nye boliger
For etablering av nye boenheter i planområdet, herunder bruksendring til bolig, gjelder i tillegg følgende rekkefølgekrav:

§ 4.6-1 Skolekapasitet
Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 4.6-2 Etablering av nye barnehager
Nye barnehager skal bygges ut i takt med boligutbyggingen. Før utbygging av nye boliger kan igangsettes skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet.

§ 4.6-3 Trygg skoleveg
Nye boliger kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker skoleveg.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Nye boliger i område B2 kan ikke tas i bruk før trafikksikker skoleveg langs Sjøveien og langs Ranheimsveien mellom Lykkestien og Sjøveien er etablert, og krysset mellom Ranheimsveien og Sjøveien er utbedret.

§ 4.6-4 Trygg atkomst til bydelsparker

Nye boliger i S1 kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelspark F1.
Nye boliger i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F3 og F4. Nye boliger i S2-C kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker gangatkomst til bydelsparken F5.

§ 5 UTFORMING AV BEBYGGELSE OG UTEROM

§ 5.1 Alle nye byggetiltak skal bidra til å skape visuelt tydelige uterom med hensyn til romdannelse, avgrensing, sammenbinding og overganger mellom veger, gater, friområder, parkeringsarealer og lignende.

§ 5.2 Bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form og høy arkitektonisk kvalitet. Fasadelinje skal som hovedregel følge formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal, slik at gater og uterom blir understreket og forsterket.

§ 5.3 Bebyggelsen i næringsområdene skal gis en god arkitektonisk utforming og fargesetting som ivaretar hensynet til tilgrensende bymessige områder og til viktige landskapskvaliteter. Ny bebyggelse skal plasseres med minst en fasade i formålsgrense mellom byggeområde og trafikkareal. Parkeringsarealer og areal for vareleveranser bør organiseres og utformes som klart avgrensede plasser. Ubebygd areal skal opparbeides parkmessig.

§ 5.4 Ny bebyggelse i boligområder skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskap slik at stedskarakteren bevares.

§ 5.5 Ved utbygging og bruksendring til boligformål skal det avsettes uteareal for opphold og lek i samsvar med den til en hver tid gjeldende norm/vedtekt for Trondheim kommune.

§ 5.6 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan og tiltak etter pbl § 93, 1. og 2. ledd, skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

§ 5.7 Uterom skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

§ 6 PARKERING

§ 6.1 Parkeringsdekningen skal ta utgangspunkt i Trondheim kommunes parkeringsnorm for sentrale bydeler. I samsvar med parkeringsnormen skal det foreligge parkeringsplan sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Parkeringsbehovet skal vurderes nærmere i bebyggelses- eller reguleringsplan ut ifra formål og tilgjengelighet for kollektive transportmidler.

§ 6.2 Maksimalt følgende andel av samlet eiendomsgrunn (inklusive bebygd areal) tillates benyttet til parkering på bakkeplan utomhus:
15 % for kontor, undervisning og forskningsvirksomhet
25 % for handels- og servicevirksomhet
Begrensningen gjelder ikke for etablering av mindre enkeltbedrifter med behov for mindre enn 10 parkeringsplasser.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 6.3 Det skal legges tilrette for sykkelparkering og parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede i nær tilknytning til inngangssonene.

§ 6.4 Parkeringsplasser og -anlegg skal organiseres og utformes slik at tilbakeblokkering av trafikk i offentlig gatenett unngås.

§ 7 MILJØ- OG GRUNNFORHOLD

§ 7.1 Støy- og luftforurensing

Støy- og luftforurensingsforhold skal vurderes og tas hensyn til i utforming av uterom og bygninger. I forslag til bebyggelses- og reguleringsplaner og søknader om byggetiltak skal det dokumenteres at gjeldende forskrifter og retningslinjer er ivaretatt. Trondheim kommunes bestemmelser om bygge- og anleggsstøy skal overholdes.

§ 7.2 Geoteknikk

For området over de gjenfylte bekkedalene, Lade- og Leangenbekken, er det krav om grunnundersøkelser og geoteknisk sakkyndig prosjektering. For området over søppelfyllingen i Ladedalen, mellom City Lade og Meråkerbanen/Bromstadveiens forlengelse, er det i tillegg krav om miljøgeologisk vurdering av tiltak.

I områdene med bløt leire kreves geoteknisk sakkyndig prosjektering. Dette gjelder i sjøen i Leangen bukta, på land på østsiden av Ladebekkens utløp og i de vestre deler av planområdet mot Jarleveien og Lademoen kirkegård.

§ 7.3 Forurenset grunn

§ 7.3-1 Områder med antatt betydelig forurenset grunn som vist på Aktsomhetskart forurenset grunn, skal undersøkes nærmere før eventuelle planvedtak. Før tillatelse til tiltak gis skal det foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighet.

§ 7.3-2 Bygninger over søppelfylling/deponi må være tette uten innlekkasje fra gass fra grunnen. I området over søppelfyllingen tillates ikke etablering av boliger før forurensede masser er fjernet i henhold til forurensningsloven.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Områdene skal opparbeides og brukes som offentlige lek- og rekreasjonsområder, idrettsanlegg og parker. For eksisterende friområder skal dagens bruk opprettholdes. Framtidige friområder skal ha funksjon som offentlige bydelsparker og opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for variert bruk og opplevelse, for alle brukergrupper.

§ 8.2 Byggetiltak i samsvar med områdets bruk kan tillates. Oppgradering av idrettsanlegg tillates bare etter ny reguleringsplan som avklarer forholdet til dagens bruk av området og natur- og landskapskvaliteter.

§ 8.3 Alle friområder skal ha god tilgjengelighet og trafikksikker atkomst.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

Områder vist som framtidig grønnstruktur skal ikke bebygges. Tiltak knyttet til rekreasjon og lek i samsvar med områdenes bruk kan tillates.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

§ 10 KULTURMINNER OG KULTURLANDSKAP

§ 10.1 I byggeområder skal det tas spesielt hensyn til eksisterende bevaringsverdige og vernede bygninger og kulturmiljø. Alle tiltak etter pbl skal utformes og lokaliseres slik at bevaringsverdige og vernede bygninger, anlegg og kulturmiljø kan bevares, og slik at nye tiltak ikke reduserer objektenes antikvariske, kulturhistoriske og estetiske verdi. Verneverdige bygninger, anlegg og landskap er nærmere angitt på Temakart kulturminner som følger kommunedelplanen. Spesielt bevaringsverdig kulturlandskap og kulturmiljø er i tillegg vist med skravur på plankartet.

§ 10.2 Alle meldings- og søknadspliktige tiltak som gjelder bygninger eller som ligger innenfor områder vist på Temakart kulturminner eller innenfor områder som er markert som spesielt bevaringsverdige på plankartet, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 11 JERNBANEOMRÅDER

§ 11.1 Jernbaneareal
Jernbanetraséen kan utbygges til dobbeltsporet jernbane.

§ 11.2 Stasjonsområde SO (Leangen stasjon)
Ny jernbanestasjon skal plasseres innenfor området. Næringsvirksomhet kan integreres i stasjonsanlegget. Jernbanestasjonen med tilhørende bebyggelse og serviceanlegg bør utformes som lokk eller bru over jernbanesporene.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker

1 RETNINGSLINJER OM PLANKRAV FASTSATT I BESTEMMELSENE § 2

1.1 Kommunedelplanen innebærer en detaljering og konkretisering av den overordna byutviklingsstrategien som er fastsatt i Kommuneplanens arealdel 2001-2012. Kommunedelplanen erstatter kommuneplanen som overordnet plan. Kommunedelplanen avklarer rammer og prinsipper for utviklingen av området. Organisering av ny bebyggelse, plassering, volumer og utforming skal avklares nærmere gjennom bebyggelsesplaner eller reguleringsplaner.

1.2 Nye bebyggelses- og reguleringsplaner bør omfatte hele felt/kvartaler og tilstøtende gater; inkludert viktige turveger og gang- og sykkeltraséer.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

1.3 Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. Dette er viktig for å avklare terrenghøyder og sikre at god tilgjengelighet til- og sammenheng over jernbanen blir i varetatt. Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.

1.4 Planer i N16 og S2-B bør vise omstigningspunkter for buss og tilgjengelighet til parkeringsanlegg og ny Leangen stasjon.

1.5 Dersom et planområde i første omgang ikke utnyttes maksimalt, bør bebyggelses- eller reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging til en framtidig full utnyttelse av feltet/kvartalet. Hver plan skal da vise at hvert byggetrinn bidrar til å oppfylle kommunedelplanens intensjoner.

1.6 Alle tiltak som er i strid med kommunedelplanens arealbruk, tomteutnyttelse og intensjoner, forutsettes avklart gjennom ny reguleringsplan, ikke bebyggelsesplan.

1.7 Offentlige gater, veger, turveger og friområder skal behandles som reguleringsplan dersom dette er nødvendig for gjennomføring.

1.8 Det følger av pbl § 28-2 jf. § 27-1 nr 2 at bebyggelsesplaner skal legges fram for fylkeskommunen og statlige fagmyndighet for uttalelse.

2 RETNINGSLINJER OM REKKEFØLGEKRAV

2.1 Rekkefølgekravene skal innarbeides og avklares nærmere i bebyggelsesplaner og reguleringsplaner.

2.2 Rekkefølgekravene skal sikre at vesentlig ny utbygging ikke kan gjennomføres før infrastrukturen er utbedret eller at det er inngått utbyggingsavtale med kommunen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak på vegnett og lignende.

Utbyggingsavtaler vil ta utgangspunkt i en rimelig fordeling av infrastrukturkostnader ut fra tiltakets størrelse og type arealbruk.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

3 SPESIELLE KRAV TIL DOKUMENTASJON I PLAN- OG BYGGESAKER

3.1 Kommunedelplanens målsettinger

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge dokumentasjon på hvordan hensynet til kommunedelplanens målsettinger, bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt.

3.2 Kunst og kultur
Ved alle større utbyggingsprosjekt skal det legges vekt på å fremme kunst og kultur. Dette skal dokumenteres.

3.3 Tilgjengelighet
Ved all planlegging og utbygging i området skal det dokumenteres hvordan det er tatt hensyn til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

3.4 Visuelle konsekvenser av tiltak
Med alle nye planforslag og byggesøknader skal det følge illustrasjoner og modeller som dokumenterer virkningen av tiltakene i forhold til landskap, natur, byform og bygningsmiljø.

3.5 Anleggsperioden
Det skal sikres at trafikksikkerhet ivaretas under anleggsperioden for utbyggingsprosjekter. Det må utarbeides planer for trafikkavvikling under anleggsperioden som godkjennes av kommunen. Slike planer skal koordineres med andre utbyggingsprosjekter som pågår samtidig.

4 VARMEANLEGG, TILKNYTNING TIL FJERNVARME

Det følger av kommunens vedtekt om fjernvarme at i de områder det er gitt konsesjon, skal alle nybygg ha varmeanlegg som kan tilknyttes fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet, jf. pbl § 66a.

5 LOKALISERING AV HANDEL OG TJENESTER

5.1 Andel forretninger
Andelen forretninger, avgrensing av ulike varegrupper og øvrig fordeling av funksjoner i hvert delfelt skal avklares i bebyggelses- og reguleringsplaner. Det bør fastsettes en maksimal andel forretning, angitt som maks bruksareal (BRA) eller maks % av samla BRA i bestemmelser til bebyggelses- og reguleringsplaner.

5.2 Blanda funksjoner i senterområdene
Senterområdene skal ha et bredt tilbud av servicefunksjoner, forretninger, kaféer og lignende. For å skape grunnlag for et levende bymiljø og for å redusere transportbehovet, bør Senterområde 1 ha minimum 30 % boliger og en viss andel kontorvirksomhet. Senterområde 2 bør ha minimum 60 % boliger. Viktige offentlige og allmennyttige servicefunksjoner bør lokaliseres til senterområdene.

5.3 Avgrensning av område for forretninger/kjøpesenter
Etablering av kjøpesenter bør lokaliseres til senterområdene. Med kjøpesenter menes forretningssenter med noe større spekter av varegrupper og med innvendig handlegater/torg.

Det tillates også etablert forretninger i områder benevnt "næringsområder med forretning". Dette gjelder en sone langs Haakon VII's gate og et område øst for senterområdet på Leangen. Intensjonen er at disse arealene fortrinnsvis skal gi plass for forretninger for varegrupper med noe større arealbehov (som møbler, hvitevarer og lignende) og ikke kjøpesenter. Alle forretninger skal hovedsakelig ligge i 1. et. og alle forretninger skal ha innganger rettet mot gater el. uteplass. Andelen av forretning i disse

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

næringsområdene bør ikke være større enn 50 % av samla utbyggingspotensial for hvert felt/kvartal.

I kommuneplanens arealdel 2001 – 2012 er deler av byggeområdene på Lade og Leangen vist som "avlastningssenter". I kommunedelplanen er avlastningssenteret begrenset ytterligere, og omfatter de områdene hvor etablering av forretninger er tillatt, dvs. senterområdene S1 og S2, samt næringsområdene N4, N5, N6, N8, N10, N12 og N16.

5.4 Forretninger for plasskrevende varegrupper

Avgrensningen av område for forretninger som beskrevet i retningslinje 5.3 gjelder ikke for forretninger for plasskrevende varegrupper.

Med plasskrevende varegrupper menes større forhandlere av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Forretninger for plasskrevende varegrupper kan plasseres innenfor alle områder angitt som "næring", unntatt N21-23 (Rotvoll).

6 BOLIGKVALITET

6.1 I områder med boliger skal det legges til rette for variasjon i boligstørrelser og boligtyper for å sikre gode og stabile bomiljø.

6.2 Bebyggelsen skal organiseres slik at alle boliger får gode lysforhold og i tiltrekkelig grad blir skjermet mot innsyn og støy.

6.3 I bebyggelse som grenser til viktige trafikkårer som Haakon VII's gate, Bromstadveien og Jarleveien samt jernbanen, tillates ikke boliger i første etasje. Boliger i øvrige etasjer som vender mot slike gater bør være gjennomgående.

6.4 Alle boliger skal ha tilgang på hensiktmessige uteboder og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligenes inngangssoner.

7 UTFORMING AV UTEROM

7.1 Innenfor hvert byggeområde skal det avsettes nok ubebygd areal til å få gode uterom og uterom med tilstrekkelig oppholdsareal, vrimleareal og møteplasser og eventuell bakkeparkering. Uterom bør tilrettelegges for alle brukergrupper og opparbeides med grøntanlegg, benker, lekeapparater, ha gode solforhold og være belyst.

7.2 Uterom og parkeringsanlegg bør utformes som fellesanlegg for hvert felt/kvartal.

7.3 I senterområdene skal alle ubebygde arealer opparbeides med bymessig karakter, høy opparbeidelsesgrad og materialstandard.

7.4 I hele planområdet skal det legges vekt på å øke innslaget av vegetasjon i form av gatetrær og parkmessige grøntanlegg. I utforming av det ubebygde arealet og gjennom bruk av vegetasjon, skal det etableres klart avgrensede gaterom, parker og plasser.

7.5 For utforming av lekearealer over 200 m² skal det gjennomføres en prosess der barn/unge får uttale seg om hvilke aktiviteter det bør legges til rette for.

7.6 Også i områder uten boliger anbefales minimum 10 % av tomtearealet/feltet/kvartalet avsatt til uterom tilrettelagt for møteplasser og uteopphold.

8 UTFORMING OG BRUK AV FRIOMRÅDER

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

8.1 **Framtidig bydelspark, F1 (Lade)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Minimum 8 daa av området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Øvrige deler av parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I sonen langs Jarlevegen, Lade allé og Haakon VII's gate skal det etableres en flersjiktet vegetasjonssone, eventuelt kombinert med støyskjermer/støyvoller. Bydelsparken bør ha belysning.

8.2 **Framtidig bydelspark, F3 (Leangen v/jernbanen)**
Området skal opparbeides som bydelspark. Bydelsparken skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Parken skal opparbeides som robust lek-, aktivitets- og oppholdsområde; med balløkke, lekeapparater, akemuligheter og slitasjesterk naturlig vegetasjon. I tillegg skal det i deler av området opparbeides oppholdssoner med benker og parkbeplantning. Bydelsparken bør ha belysning.

8.3 **Framtidig bydelspark, F4, F5 (Leangen senterområde)**
Områdene skal opparbeides som bydelspark. Områdene skal sonedeles med tanke på mulighet både for støyende og stille aktiviteter. Områdene skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, aktivitetsarealer (for eksempel ballspill), lekeapparater og kunstnerisk utsmykking. Bydelsparkene bør ha belysning.

8.4 **Eksisterende idrettsanlegg, F2 Lade**
Hoveddelen av området skal nyttes til ballbaner med tilhørende anlegg. Området skal være offentlig tilgjengelig. Terrengskråningen langs Lade allé skal videreutvikles til en parkpreget flerbrukssone tilrettelagt for rekreasjon og lek. Området kan ha både natur- og parkmessig slitasjesterk beplantning som styrker det helhetlige landskapsbildet mot Ringve botaniske hage og museum. Det bør etableres trerekke langs Lade allé. Området bør ha belysning.

8.5 **Eksisterende park, F6 Leangen gård**
Området skal beholdes ubebygd og opparbeides og utvikles som parkanlegg med høy kvalitet.

8.6 **Eksisterende friområde, F7 Leangenbukta**
Området skal brukes til turveg og rekreasjonsområde. Ut over dette tillates ikke tiltak eller bruk som kan komme i konflikt med plante- eller dyrelivet i området. Det bør etableres et sammenhengende vegetasjonsbelte langs strandlinja for å skjerme fuglelivet mot ferdsel på turstien.

8.7 **Eksisterende friområde, F8 Rotvollbukta**
Området skal brukes til rekreasjonsområde og badeplass, og kan tilrettelegges for slik bruk. Skogområdene skal bevares. For å opprettholde et åpent kulturlandskap bør åpne arealer ikke tilplantes.

8.8 **Eksisterende friområde F9**
Friområdet skal være offentlig naturpark. Den parkmessige karakteren med innslag av både naturlig og kultivert vegetasjon skal beholdes.

8.9 **Framtidig friområde F10**
Området skal brukes til friområde. Området bør sonedeles i et område med balløkke og sideareal med vegetasjon og tilrettelegging for robust lek.

9 SIKRING AV GRØNNSTRUKTUR I DETALJPLANLEGGING

9.1 Grønnstruktur som ikke forutsettes å være offentlig tilgjengelig, kan i

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

bebyggelsesplan/reguleringsplan avsettes til andre formål enn offentlig friområde. Aktuelle formål er for eksempel spesialområde parkbelte i industriområde, friluftsliv eller privat fellesareal. Grønnstruktur kan og avsettes til andre utbyggingsformål. Avgrensing av grønnstruktur forutsettes da på bebyggelsesplan/reguleringsplan fastsatt med byggegrense.

9.2 I grønnstrukturen bør stedegen vegetasjon bevares.

10 BEVARING AV KULTURMINNER

10.1 Bygninger, anlegg og kulturmiljøer som er vist på Temakart kulturminner, og som ikke er sikret formelt vern gjennom fredning eller regulering, skal vurderes regulert til spesialområde bevaring.

10.2 For bygninger og anlegg som er fredet i medhold av Lov om kulturminner gjelder bestemmelser i de aktuelle fredningsvedtak. Tiltak som kan komme til å endre fredet kulturminne betinger godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

10.3 Ved nye byggetiltak som berører verneverdig bygninger, anlegg eller miljøer, bør bygningskarakteren og strøkskarakteren bevares og styrkes. Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til verneverdige bygningsmiljø bør tilpasses denne i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

11 SÆRLIG BEVARINGSVERDIGE KULTURLANDSKAP OG KULTURMILJØ

11.1 Grønnstruktur, friområder og LNF-områder som er angitt med skravur på plankartet, utgjør landskap og miljøer med særlig stor kulturhistorisk verdi. Bevaring, utvikling og bruk av disse områdene bør ivareta og styrke karakteren som åpent herregårdslandskap. Verneverdige bygninger, anlegg og kulturmiljøer bør synliggjøres som viktige elementer i kulturlandskapet.

11.2 LNF-områder

I LNF-områder er det forbudt å oppføre ny bebyggelse eller fradeling til andre formål enn landbruksdrift. Kun byggetiltak som er nødvendig i landbruket er tillatt. Dette følger direkte av pbl § 20-4 nr 2. For vurdering av eventuelle nye byggetiltak knyttet til landbruksformålet skal det legges stor vekt på estetikk og plassering for å ivareta områdets kulturhistoriske verdi, jf. pbl § 74 nr 2.

Strukturen i jordbrukets kulturlandskap med åpne produksjonsarealer, åkerholmer, tuntrær, alléer, trerekker, randvegetasjon, tilhørende gårdsbebyggelse og områdenes rike plante- og dyreliv bør opprettholdes og styrkes. Skjøtsel av randsoner i tråd med landbrukets krav kan gjennomføres når hensynene til helhetlig kulturlandskap ivaretas.

11.3 Parkanlegg i framtidig grønnstruktur

Området G2 (park ved Dalen/Dronnings Mauds Minde) skal beholdes ubebygd og parkmessig behandlet. Parken skal vedlikeholdes på en slik måte at trevegetasjon holdes i hevd og utvikles naturlig videre. Alléen skal bevares.

Området G6 (Øverparken) skal brukes til park. Verneverdig vegetasjon skal ivaretas.

11.4 Alléer

Alléen G4 (ved Leangen gård) bør ivaretas og utvikles som viktig landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Alléen ved Falkenborg gård er fredet i medhold av naturvernloven.

Alléene G5 og G7 (Rotvoll allé, Ranheimsveiens allé og Schmettows allé) er verneverdige og det er svært viktig å ivareta disse som historiske landskapselement. Det bør ikke foretas inngrep som endrer treslag, skader trær eller deres voksested.

12 NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

12.1 Leangenbukta Na

Leangenbukta er regulert til naturområde. Det tillates ikke tiltak som endrer områdets topografi, oppføring av bygninger eller tekniske innretninger eller bruk som kan komme i konflikt med reguleringsformålet.

12.2 Rotvollbukta NaF

Natur- og friluftsområdet Rotvollbukta er disponert til blandet formål, og skal brukes til rekreasjons-/badeområde og leveområde for sjøfugl. Tiltak som er strid med nevnte formål er ikke tillatt.

13 UTFORMING AV TRAFIKKANLEGG, GATER OG VEGER

Prinsipp for trafikkanlegg er vist på temakart trafikk med tilhørende eksempler på mulig fremtidig utforming gatenettet. Alle hovedgater bør være avkjørselsfri. God tilgjenglighet for fotgjengere og syklister skal prioriteres i detaljutformingen av gatenettet.

Endelig plassering og utforming av offentlige gater, veger og turveger, og avklaring om behov for tverrsnitt og kollektivfelt, forutsettes endelig avklart i bebyggelsesplan el. reguleringsplan.

Jf. også Bystyrets vedtak pkt. 10.

13.1 E6

Ny E6, inklusive tunnelportaler og andre konstruksjoner, skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Større, åpne arealer mellom veianleggene skal behandles parkmessig.

13.2 Bromstadvegens forlengelse

Bromstadveien bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke), tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt) og ev. kollektivfelt. Sykkeltraséen bør ikke legges i kjørebanen. Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Busslommer og busskur bør plasseres i grøntsonen. Kryss med tilknytning til lokalgatenett i senterområde S2 kan likevel vurderes i bebyggelsesplan eller reguleringsplan.

13.3 Haakon VII's gate

Haakon VII's gate bør utformes som bygate med 4 kjørefelt, allébeplantning (tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig gang- og sykkeltilbud (symmetrisk tverrsnitt). Gang- og sykkeltrafikk bør separeres som sykkelbane med fortau. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forhager/forplasser. Alle kryss i Haakon VII's gate som ikke er vist med rundkjøring, bør lysreguleres.

13.4 Håkon Magnussons gate

Håkon Magnussons gate bør utformes som bygate med 2 kjørefelt, allébeplantning

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

(tosidig grøntsone med trerekke) og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges til kjørebanen. Bussholdeplasser bør plasseres i kjørebanen. Busskur bør plasseres i grøntsonen. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk. Eventuelle restarealer mellom fortau og byggelinje (formålsgrense) bør benyttes til forplasser/inngangssoner og holdes fri for parkering og kjøretrafikk.

Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.

13.5 Lokalgater

Lokalgatene bør utformes som bygater med 2 kjørefelt og tosidig fortau (symmetrisk tverrsnitt). Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Nord-sør-gående lokalgater på Lade bør i tillegg utformes med tosidig grøntsone med trerekker. Grøntsoner kan brukes til ekstra svingefelt dersom dette er nødvendig for trafikkavviklingen i kryssene med Haakon VII's gate. Det kan vurderes langsgående parkering i grøntsonen på deler av gata i tilknytning til viktige publikumsmål. Omfanget av gateparkering må vurderes i forhold til trafikksikkerhet og fremkommelighet for kollektivtrafikk.

13.6 Ranheimsveien

Ranheimsveien skal stenges for gjennomkjøring for ordinær kjøretrafikk et sted mellom Ladeforbindelsen og Sjøvegen, men være åpen for kollektivtrafikk når Bromstadveiens forlengelse er etablert. Sykkeltrafikk bør legges i kjørebanen. Krysset mellom Grilstadvegen og gamle E6 bør vurderes lysregulert før stenging av Ranheimsveien gjennomføres.

13.7 Lade allé

Det bør vurderes trafikkregulerende tiltak for å unngå økt gjennomgangstrafikk. Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.

13.8 Kollektivtrafikk

Det forutsettes etablert et kollektivknutepunkt i tilknytning til ny Leangen stasjon og viktig kollektvtraséer i Strindheimkrysset for å bedre lokal og regional kollektivtilgjengelighet til senterområdet. Kollektivknutepunktet skal tilrettelegges for gode overganger mellom ulike transportmidler. Det skal legges til rette for gode terminal/holdeplassforhold ved nytt park and ride-anlegg i N16 for ruter som kjører dagens E6-trasé videre mot Midtbyen.

Tilbudet for kollektivtrafikanter skal være synlig. Det bør legges opp til god informasjon om kollektivtilbudet, både i kollektivknutepunkt og på andre sentrale steder.

Det skal så godt som mulig tilrettelegges for god flyt i kollektivtraséer som etableres i alle hoved- og lokalveier. Det kan være aktuelt å anlegge egne kollektivfelt i Jarlevegen og i Bromstadvegens forlengelse på sikt.

13.9 Turveger

Framtidige turveger i grønnstrukturen skal opparbeides som attraktive turtraséer. Turvegen skal tilpasses terrenget. Der det er naturlig, skal stiene opparbeides på en måte som muliggjør skiløype om vinteren.

Framtidige turvegtraséer gjennom senter-, nærings- og boligområder, bør opparbeides med trerekker for å skape tydelige visuelle sammenhenger i grønnstrukturen. Atkomster til turveger skal ivaretas i alle regulerings-, dele- og byggesaker.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Bystyrets vedtak, 28.4.2005

1. Bystyret vedtar kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll som vist på kart i målestokk 1:5000, merket Trondheim kommune senest datert 8.2.2005 med bestemmelser og planforutsetninger og retningslinjer for behandling av plan- og byggesaker senest datert 8.2.2005 med følgende unntak:
   a) Område N23 skal ikke bygges ut, men sikres som grønnstruktur.
   b) Til erstatning som kontor- og forskningsformål (forskningspark) bør mulighetene for lokalisering innenfor eksisterende bygningsmasse i O4 vurderes.
2. Det tas inn følgende tillegg i §3.2.3:
   Dersom bebyggelse på eiendommen 414/405 ødelegges av brann, kan det tillates nybygg med samme formål, volum og høyde.
3. Tillegg til § 4.1 Tiltak som utløser rekkefølgekrav:
   Rekkefølgebestemmelsene for oppgradering av Haakon VIIs gate skal ikke bidra til at nødvendig og avgrenset utvidelse for eksisterende næringsvirksomheter blir sterkt forsinket eller hindret. Det må derfor etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om utvidelsen kommer i forkant av ferdigstillelsen av Haakon VIIs gate.
4. Tillegg til § 13.7 (*retningslinje 13.7 red.*) Lade allé:
   Dette må ikke komme til hinder for varetransporten til eksisterende bedrifter.
5. Boligandelen i senter 2 settes til minst 60%.
6. Ved utbygging i området over 1000m^2 skal det være søppelsug. Det kan gis dispensasjon etter begrunnet søknad.
7. Det tillates ikke døgnåpne butikker der dette vil være til ulempe for boligområder.
8. Til retningslinje 1.3:
   a) Endring: Planer i senterområde S2 (Leangen) skal omfatte ny Leangen stasjon og vise god tilgjengelighet til denne. (endring: skal istf. bør)
   b) Tillegg: Park-and-ride skal planlegges i tilknytning til ny stasjon.
9. Bystyret ber rådmannen igangsette regulering av Haakon VIIs gate og vurdere muligheter for oppstartsbevilgning til dette reguleringsarbeidet i budsjettet for 2006.
10. Det må stilles krav til lokalgater der hvor byomforming krever det, i forbindelse med reguleringsplan. Lokalgatene er illustrasjonsmessig angitt på plankartet, endelig plassering og utforming skjer i det videre arbeid, og i samarbeid med grunneierne. Det må etableres en ordning slik at økonomiske bidrag til infrastrukturtiltak kan sikres selv om byomformingen kommer i forkant av ferdigstillelse av lokalgatene.

    Forlengelsen av Håkon Magnussons gate skal i størst mulig grad følge nåværende trase mellom N3 og N4. Mellom S1-D og N2 legges veien i kanten av område vist som G1. Adkomsten til bensinstasjon og vaskehall innlemmes i område S1-D.
11. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5.

FLERTALLSMERKNAD – RV, Ap, H, SV, FrP, PP, KrF, DEM, Sp, V, MDG:
Bystyret mener det må inn offentlig virksomhet og servicefunksjoner for å hindre at S2 blir et rent handelssenter. Bystyret mener utbygging av S2 må prioriteres fordi senteret har stor betydning for området og kan bidra mest til utbygging av infrastruktur.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Hovedanlegg Lade-Leangen
Utbyggingspotensial og kostnader

	S1-A2	S1-B	S1-C1	S1-C2	S1-C3	S1-D	N3	N4	N5	N6	N7	N8	N9	N10	N11	N13	N14	Totalkostnad til fordeling (mill. kr)
Netto utbyggingspotensial (dekar)	17	3	8	13	2	19	59	17	11	19	23	8	7	24	29	16	55	
Oppgradering Haakon VII's gate (mill kr)	3,2	0,6	1,5	2,4	0,4	3,5	11,0	3,2	2,0	3,5	4,3	1,5	1,3	4,5	5,4	3,0	10,2	61,5
Tverrforbindelse g/s-veg (mill kr)	2,1	0,4	1,0	1,6	0,2	2,3	7,1	2,1										16,7
F1-bydelspark (mill kr)	5,0	0,9	2,4	3,8	0,6	5,6												18,3
SUM	10,2	1,8	4,8	7,8	1,2	11,4	18,1	5,3	2	3,5	4,3	1,5	1,3	4,5	5,4	3	10	96,5

Utbyggingspotensialer er hentet fra kommunedelplanen.
Kostnadene for Haakon VII's gate og bydelsparken fremkommer av kostnadsoverslag på forprosjektnivå. (2007-tall).
Kostnadene for tverrforbindelse g/s-veg er hentet fra kommunedelplanen og fremskrevet med 19% fra 2004-tall til 2007-tall.
(Ref.statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for veganlegg/betongbru)

Områder som skal delta på oppgradering av Haakon VII's gate: S1, N3-N14
Områder som skal delta på etablering av tverrforbindelse g/s-veg: S1, N3 og N4
Områder som skal delta på etablering av bydelspark F1: S1

Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3-N14**: 62(S1)+59+17,3+11+19+23+8+7+24+29+16+55 = **330,3 dekar**
Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1, N3 og N4**: 62(S1)+ 59+17,3 = **138,3 dekar**
Netto utbyggingspotensial (inkl. parkeringsareal) for **S1: 62 dekar**

Område N7

Område N7's andel av oppgradering av Haakon VII's gate (i hht. kommunedelplanen):
23dekar/330,3dekar * 61,5 mill kr = 4 282 466 kr

Område N7 må i hht. kommunedelplanen bidra med **4 282 466 kr** for oppgradering av Haakon VII's gate.

Dette medfører totalt en kostnad på 4 282 466 kr / 23000 m2 = **186 kr/m2** utbyggingspotensial for område N7.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Elektro[illegible]avdeling
17 APR 2020
Sak:
Mott.:

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KABELANLEGG.

Avtalepartnere er

Tensio TS AS (nedenfor kalt Nett)
Org.nr. NO 978 631 029

og

Haakon VII's GT 4 AS (nedenfor kalt grunneier)
Org.nr NO 984 169 108

Kabelanlegget gjelder nødvendige antall kabelsett med trase som vist på vedlagt tegning.

Eiendom: (gnr/bnr)	**412/250**
ca. lengde:	180 m
ca. trasebredde:	1 m
ca. grøftedybde:	1 m

Doknr: 2557068 Tinglyst: 08.06.2020
STATENS KARTVERK

1. NETTS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved Nett og senere eier av anlegget stedsevarig rett til på eiendommene å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte anlegg.
Nett har rett til å fornye og/ eller ombygge hele eller deler av anlegget dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdsel. Veier

Nett skal ha rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommene, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommene for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Dette omfatter også rett til utbedring av eksisterende veier mv, samt eventuell bygging av nye veier etter egen avtale om trasévalg. For dette punkt forutsettes det godkjenning fra kommunens plan- og bygningsmyndighet.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommene for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Netts transport og ferdsel, skal Nett være ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er Nett ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren – veieieren – ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nett erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforbud

Grunneier eller senere eiere kan uansett ikke oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller oppfylling av masser mv på Eiendommene dersom dette kan være til skade for anlegget eller hinder for driften eller vedlikeholdet av anlegget, med mindre Nett på forhånd har gitt grunneier eller senere eier skriftlig tillatelse til dette.

Normalt skal det ikke bygges nærmere kabeltraseen enn 3 meter.
Det anbefales ikke boliger nærmere kabeltraseen enn 5 meter.
(Begge målene angir avstand fra ytterkant av kabeltraseen).

1.4 Hogst og ryddebelte

Nett skal ha rett til å rydde og holde ryddet den vegetasjon Nett finner nødvendig i et ryddebelte på 5 m ut fra hver side av kabeltraseen. Også utenfor ryddebeltet skal Nett ha rett til å fjerne trær eller annen vegetasjon som etter Netts vurdering anses å være til fare for anlegget. Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Grunneier og senere eiere skal varsles før slik sikringshugst finner sted. Hvis forhåndsvarsel ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

1.5 Opprydding

Nett skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeidet eller senere vedlikehold snarest mulig.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter.

2.2 Arbeid nær anlegget mv

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører anlegget, for eksempel ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, felling av trær, brenning, transport, terrengforandringer, graving m.v.

Dersom noen av partene ønsker anlegget flyttet, må den parten som ønsker dette selv bære kostnadene. Før slike arbeider iverksettes skal Nett varsles, og Nett skal snarest og senest innen 10 virkedager, anvise eller iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Partene er inneforstått med at det i enkelte driftssituasjoner, ved høy last og feil i nettet for øvrig, kan være umulig å koble ut anlegget.

Kostnader Nett har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Nett.

Når grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

3.2 Tinglysning

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på eiendommene.

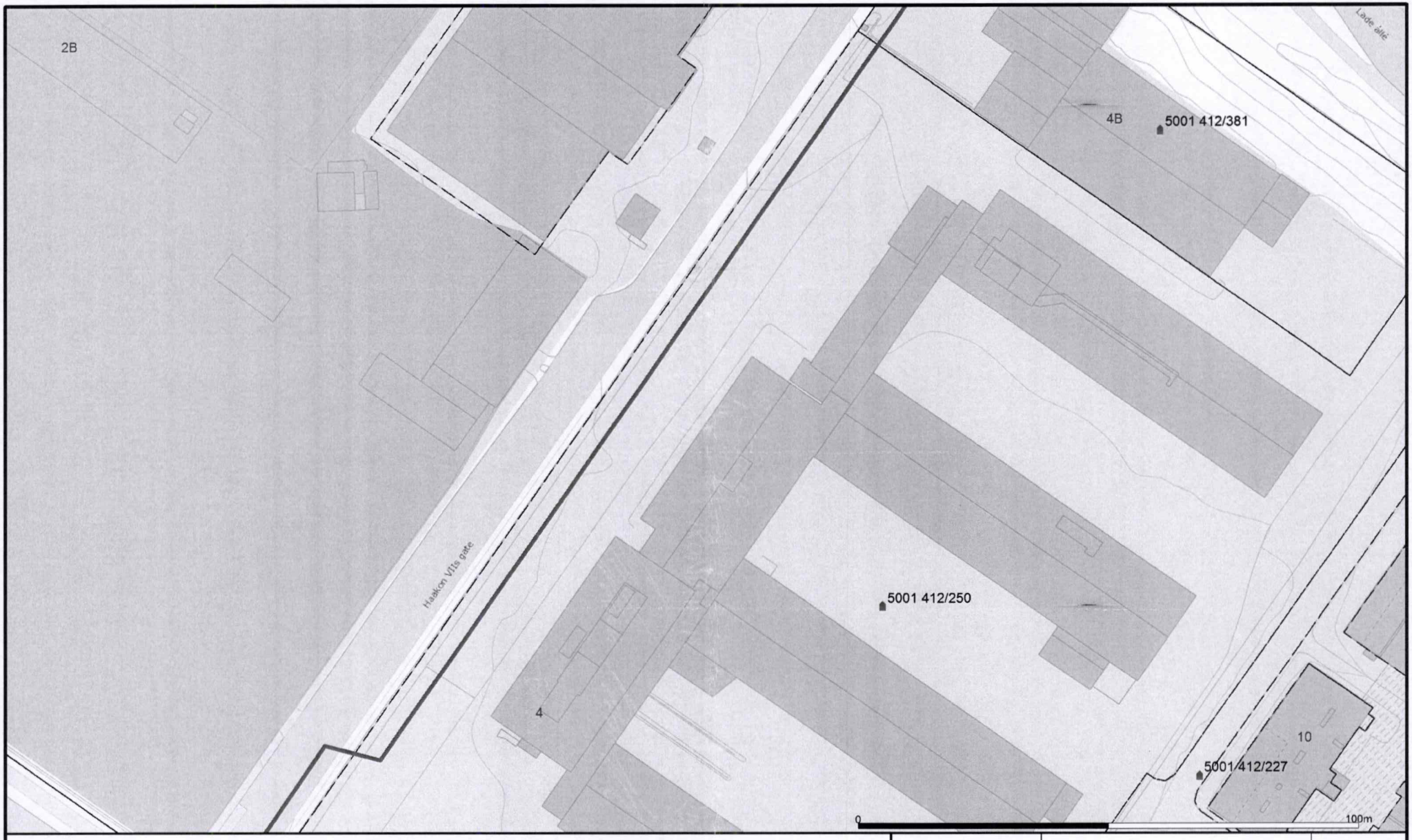
4. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

4.1 Det ytes ingen erstatning for denne avtalen.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Trheim	18/5-2020	TRONDHEIM	3/4-2020
Sted	Dato	Sted	Dato
Signatur (Person med signaturrett ref. firmaattest)		Signatur (Person med signaturrett ref. firmaattest)	
BJØRN RUNE STOBBE		CHRISTOPHER BRUNVOLL	
Navn med blokkbokstaver		Navn med blokkbokstaver	
Tensio TS AS		**Haakon VII'S GT 4 AS**	

Vedlegg: Kartutsnitt ny 66 kV trase - Gnr 412 bnr 250



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

TENSIO

NETBAS

Dato: 2020.03.18
Sign: peroh

Kartutsnitt av ny trase på 412/250

N

Målestokk
1:1000

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

Elektronisk arkivdel
17 APR 2020
Ark. U.off.§.

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KABELANLEGG.

Avtalepartnere er

Tensio TS AS (nedenfor kalt Nett)
Org.nr. NO 978 631 029

og

Haakon VII's GT 4 AS (nedenfor kalt grunneier)
Org.nr NO 984 169 108

Kabelanlegget gjelder nødvendige antall kabelsett med trase som vist på vedlagt tegning.

Eiendom: (gnr/bnr)	**412/381**
ca. lengde:	40 m
ca. trasebredde:	1 m
ca. grøftedybde:	1 m

Doknr: 2557097 Tinglyst: 08.06.2020
STATENS KARTVERK

1. NETTS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og ombygging

Grunneieren gir herved Nett og senere eier av anlegget stedsevarig rett til på eiendommene å bygge, drive og vedlikeholde ovennevnte anlegg.
Nett har rett til å fornye og/ eller ombygge hele eller deler av anlegget dersom dette ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg.

1.2 Transport og ferdsel. Veier

Nett skal ha rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommene, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommene for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Dette omfatter også rett til utbedring av eksisterende veier mv, samt eventuell bygging av nye veier etter egen avtale om trasévalg. For dette punkt forutsettes det godkjenning fra kommunens plan- og bygningsmyndighet.

Ferdsel på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdsel over dyrket mark og beite søkes utført mest mulig utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommene for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Netts transport og ferdsel, skal Nett være ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er Nett ikke ansvarlig for. På den annen side er grunneieren – veieieren – ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nett erverver rett til å benytte.

1.3 Byggeforbud

Grunneier eller senere eiere kan uansett ikke oppføre bebyggelse, foreta beplantning eller oppfylling av masser mv på Eiendommene dersom dette kan være til skade for anlegget eller hinder for driften eller vedlikeholdet av anlegget, med mindre Nett på forhånd har gitt grunneier eller senere eier skriftlig tillatelse til dette.

Normalt skal det ikke bygges nærmere kabeltraseen enn 3 meter.
Det anbefales ikke boliger nærmere kabeltraseen enn 5 meter.
(Begge målene angir avstand fra ytterkant av kabeltraseen).

1.4 Hogst og ryddebelte

Nett skal ha rett til å rydde og holde ryddet den vegetasjon Nett finner nødvendig i et ryddebelte på 5 m ut fra hver side av kabeltraseen. Også utenfor ryddebeltet skal Nett ha rett til å fjerne trær eller annen vegetasjon som etter Netts vurdering anses å være til fare for anlegget. Nedfelt virke og hogstavfall må ikke stenge for driftsveier og stier eller tette igjen bekker og grøfter. Grunneier og senere eiere skal varsles før slik sikringshugst finner sted. Hvis forhåndsvarsel ikke er mulig, varsles grunneieren umiddelbart etter at hogsten er foretatt.

1.5 Opprydding

Nett skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeidet eller senere vedlikehold snarest mulig.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Eiendomsrett til grunn

Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende dog med de begrensninger som følger av denne avtale og gjeldende lover og forskrifter.

2.2 Arbeid nær anlegget mv

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører anlegget, for eksempel ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, felling av trær, brenning, transport, terrengforandringer, graving m.v.

Dersom noen av partene ønsker anlegget flyttet, må den parten som ønsker dette selv bære kostnadene. Før slike arbeider iverksettes skal Nett varsles, og Nett skal snarest og senest innen 10 virkedager, anvise eller iverksette nødvendige sikkerhetstiltak. Partene er inneforstått med at det i enkelte driftssituasjoner, ved høy last og feil i nettet for øvrig, kan være umulig å koble ut anlegget.

Kostnader Nett har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Nett.

Når grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Tvister

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne kontrakt.

3.2 Tinglysning

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på eiendommene.

4. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

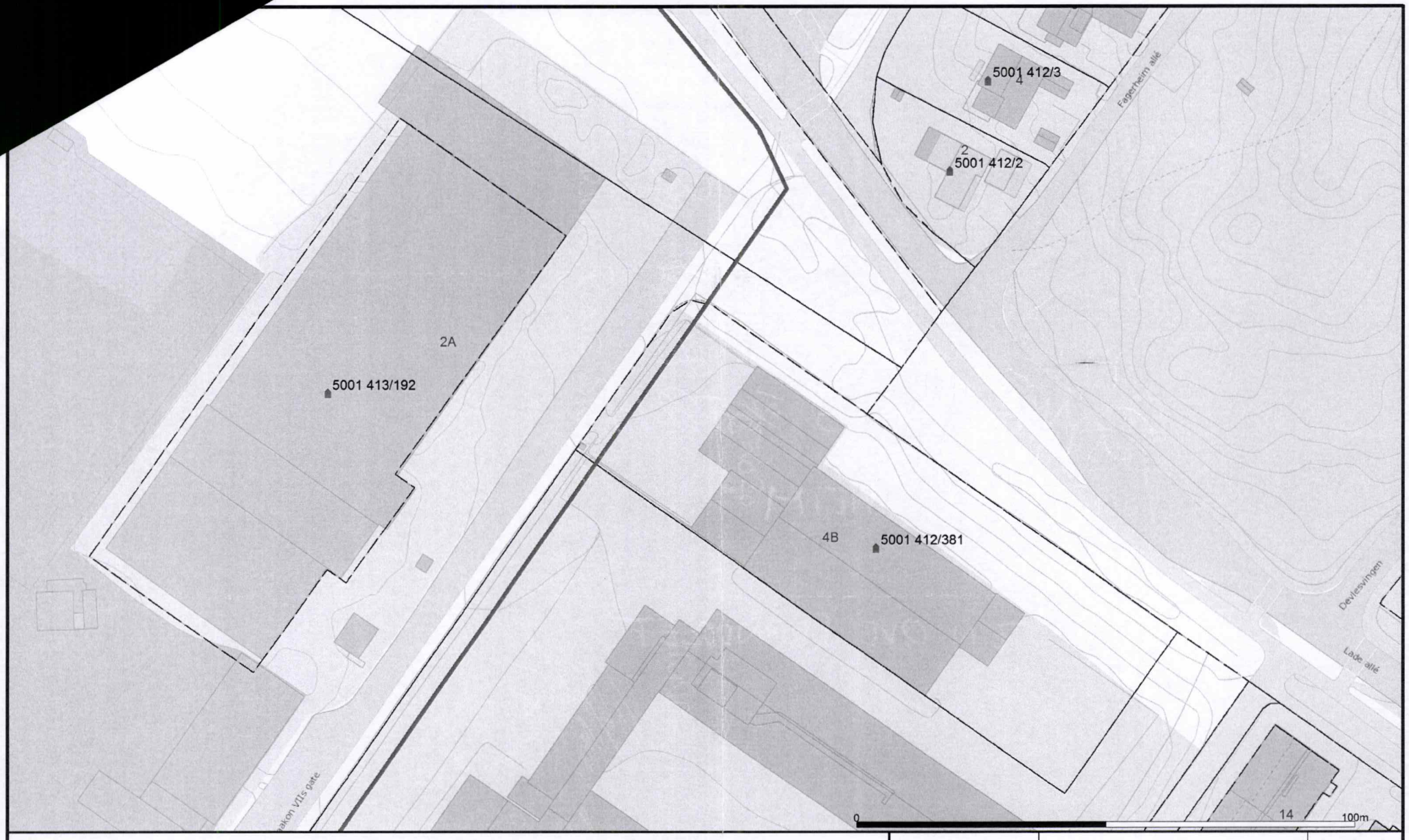
4.1 Det ytes ingen erstatning for denne avtalen.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Trheim	18/5-2020
Sted	Dato
Signatur (Person med signaturrett ref. firmaattest)	
BJØRN RUNE STUBBE	
Navn med blokkbokstaver	
Tensio TS AS	

TRONDHEIM	3/4-2020
Sted	Dato
Signatur (Person med signaturrett ref. firmaattest)	
CHRISTOPHER BRUNVOLL	
Navn med blokkbokstaver	
Haakon VII'S GT 4 AS	

Vedlegg: Kartutsnitt ny 66 kV trase - Gnr 412 bnr 381



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

TENSIO

NETBAS

N

Dato: 2020.03.18
Sign: peroh

Kartutsnitt av ny trase på 412/381

Målestokk
1:1000

Vedleggsnr. 5 - Tinglyste erklæringer.pdf

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. 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.

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

Fremtidige seksjonseiere/boligsameier som tiltrer Avtalen

Sameie	Org.nummer	Dato

Vedleggsnr. 8 - Serviceavtale Ringve Pluss.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:

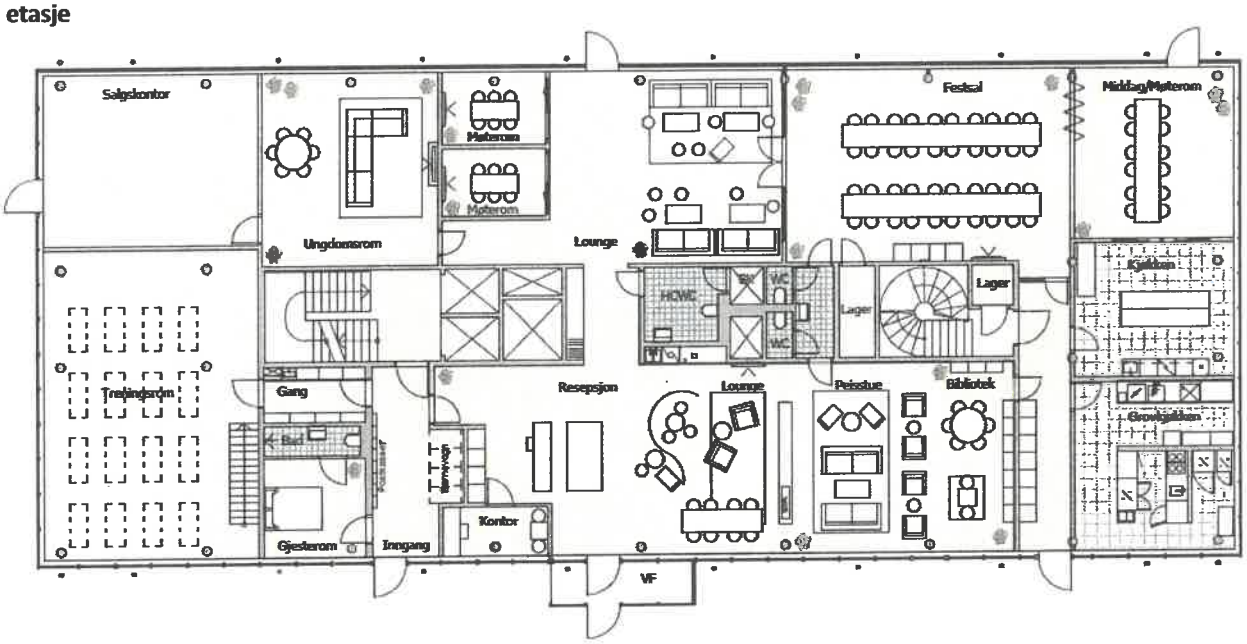
- Vinforedrag
- Matlagingskurs
- Lesesirkel
- Foredrag med aktuelle temaer
- Sesongbaserte sammenkomster
- Reiser, utflukter, teaterbesøk
- Kunst og kultur
- Hobbygrupper

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

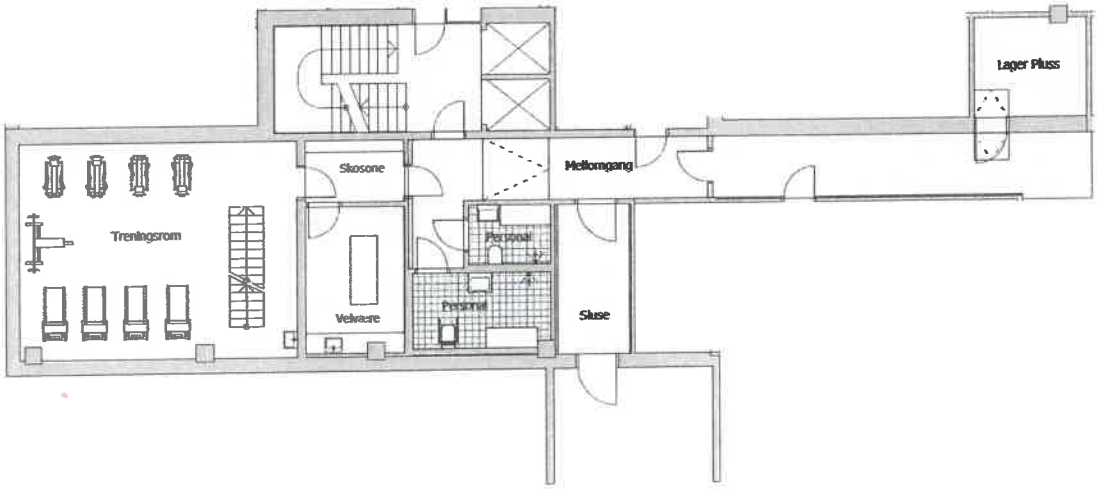
Vedleggsnr. 8 - Serviceavtale Ringve Pluss.pdf

Bilag [2] Plantegning Serviceområdet

1. etasje

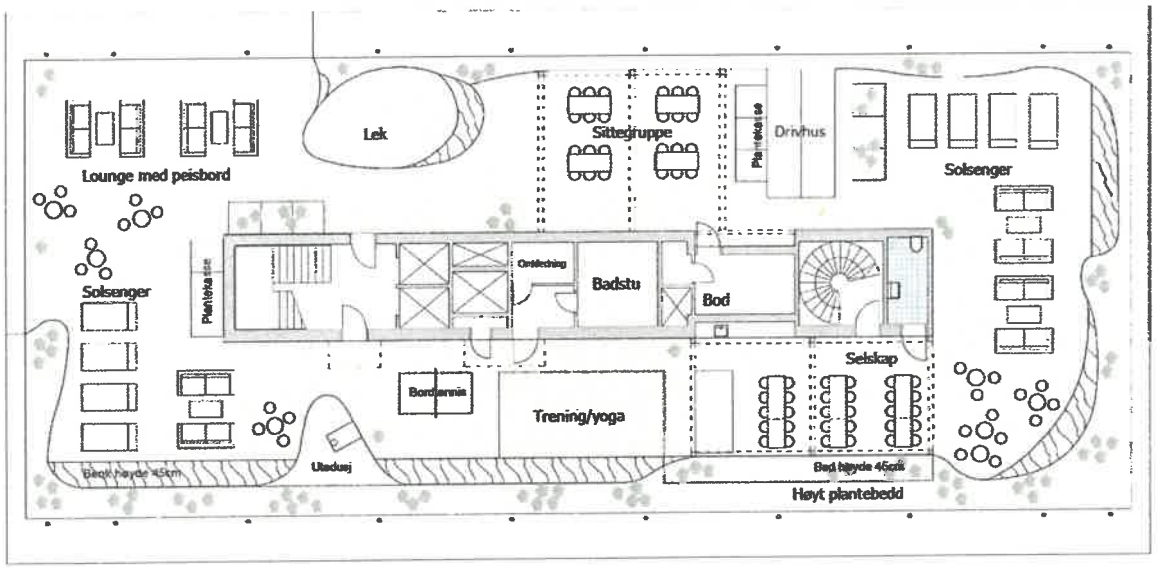


U-etasje

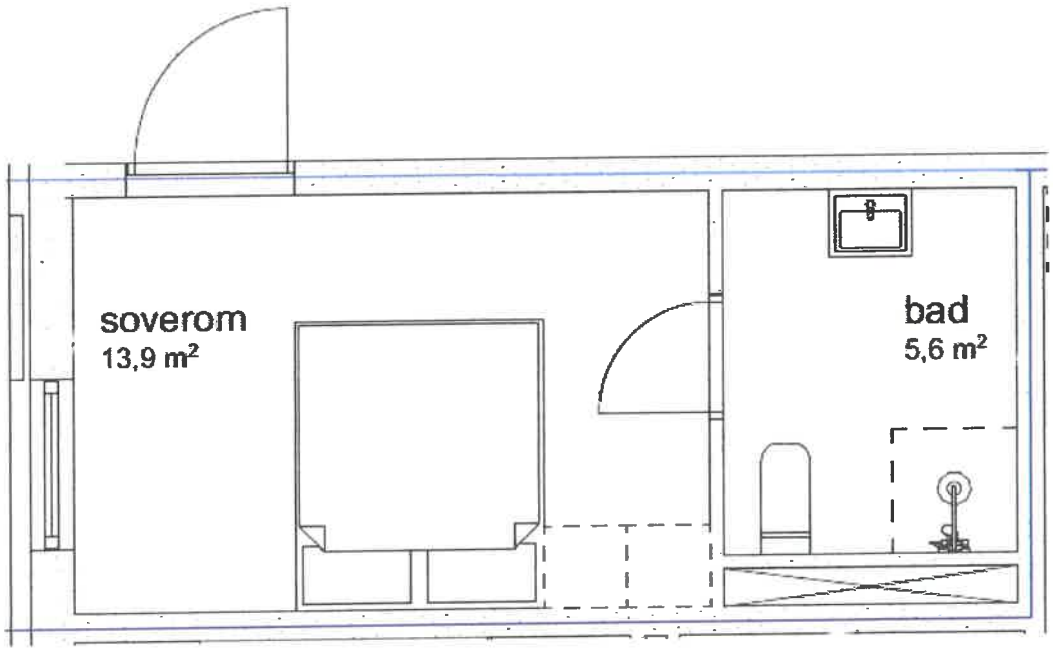


MH

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

MN

- 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.