Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM



PROPR.NO

Selger
Ida Kristin Pedersen
94790244

Prisantydning
1 650 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5001 Gnr. 9 Bnr. 820 Snr. 12

Sentral, koselig og arealeffektiv 1-roms selveierleilighet med parkering. Perfekt for studenter/førstegangskjøpere.

PRISANTYDNING
kr 1 650 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 671 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 7 916 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
21kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
787kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1940



Velkommen til Ubåtsvingen 5!



Her er det god plass til sittegruppe



Mellom kjøkken og sittegruppe er det plass til spisebord og stol



Pent kjøkken med god skapplass, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.



Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys





Skilleveggen mellom stuen og den opphengte sengen bidrar til en mer privat soveplass.



Leiligheten har en praktisk løsning med opphengt seng, som gir gode muligheter til for eksempel garderobe innredning under.



Lys og luftig entré



Opphengt seng



Entré med oppbevaringsmuligheter



Lyst og fint bad



Flislagt bad med varmekabler



Flislagt bad med varmekabler

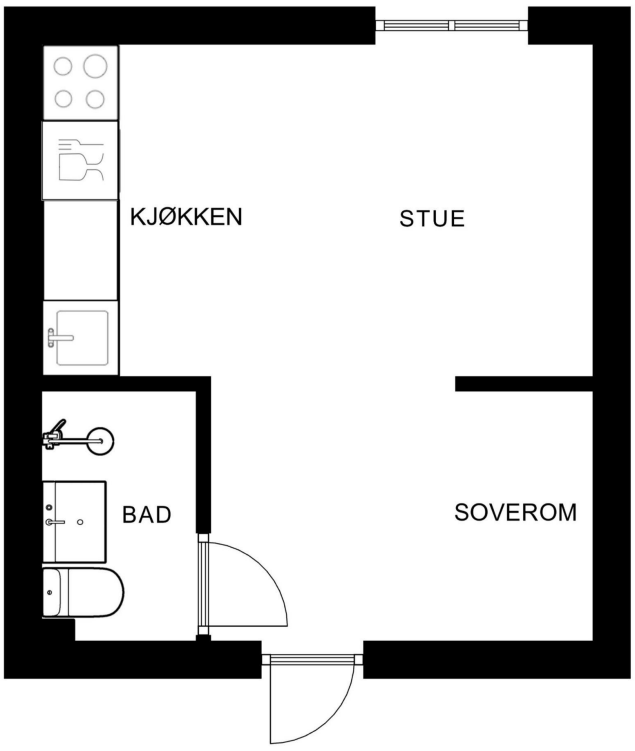


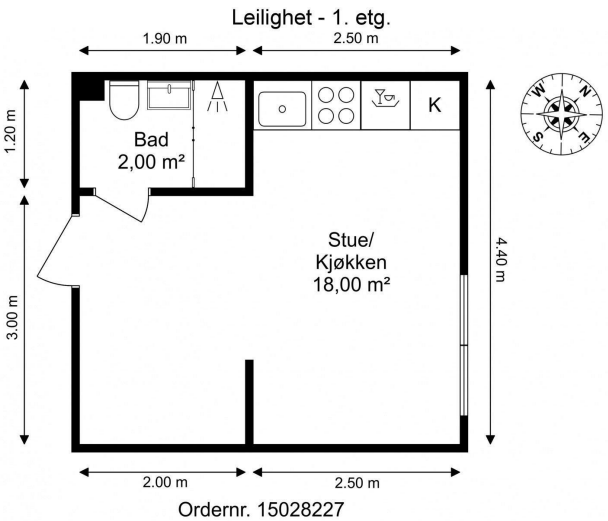
Velkommen til visning!



Fellesområdene er nylig oppgradert med nymalt fasade, restaurerte vinduer og nytt gulvbelegg i fellesarealene

Ubåtsvingen 5, 7045 Trondheim





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

Arealeffektiv planløsning

Om boligen

Velkommen til Ubåtsvingen 5!

Her får du en arealeffektiv 1-roms selveierleilighet i 1. etasje. Den opphengte sengen frigjør gulvplass og gir svært god arealutnyttelse. Leiligheten passer perfekt for studenter, pendlere, førstegangskjøpere og andre.

Boligen fremstår som oppgradert og innbydende med nye hvitevarer som kjøleskap og stekeovn. Kjøkkenet er malt i en tidsriktig og smakfull farge som skaper flotte kontraster og gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk. Badet har varmekabler i gulvet for ekstra komfort.

Sameiet er veletablert og har et solid og velfungerende styre. Fellesområdene er nylig oppgradert med nymalt fasade, restaurerte vinduer og nytt gulvbelegg i fellesarealene, noe som understreker et godt vedlikeholdt og attraktivt bomiljø.

Verdt å merke seg:
- Opphengt seng med god oppbevaringsplass under
- Bod i kjeller med tilgang på strøm
- Felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel
- Fjernvarme, varmtvann, Kabel-TV og internett inkludert i felleskostnadene
- Svært lave strømutgifter
- Rolige omgivelser med store grøntarealer og lite gjennomgangstrafikk

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i vakre omgivelser. Kollektivtilbudet er godt, med flere busstopp i nærheten. Nærmeste busstopp ligger kun 200 meter unna, og bussen tar deg til sentrum på 10-15 minutter.

I området finner du et godt utvalg matbutikker som Coop Prix, Rema 1000, Kiwi og Coop Mega, alle innen 5-10 minutters gange. Kjøpesenteret Sirkus Shopping, med over 100 butikker, ligger bare 15-20 minutter unna til fots.

For den som liker å nyte natur og utsikt, er det verdt å nevne Tyholttårnet som ligger i nærheten. Du kan også gå Forsvarsrunden, som tar deg forbi utsiktsposten "Kuhaugen" og videre til Kristiansten festning. Ikke så langt i fra boligen ligger også Estenstadmarka, som gir enkel tilgang til flotte skogsstier, varierte turmuligheter og naturopplevelser året rundt.

Annet

Bygget er en del av en tidligere militærleir fra 1940 og ble ombygd fra kaserne til leiligheter i 2007.

Det er parkering for inntil 5 biler rett utenfor, med mulighet for parkering også på en større parkeringsplass bare 100 meter unna.

Velkommen til visning!
Om du ikke har mulighet til å komme på felles visning, holder jeg gjerne privat visning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
41 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

53 240 kr (Omkostninger totalt)

---

1 703 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ubåtsvingen 5

7045 TRONDHEIM

5001/9/12/820/0/0

Rapportdato

08.03.2026

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	5
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 02.03.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Ubåtsvingen 5 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/12/820/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1940

Tomt: 786.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Ida Kristin Pedersen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en bygning med støpt grunnmur. Utvendig kledd med panel. Etasjeskillere av tre. Koblede vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Selskonert leilighet			
BRA-i 21 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue med soveavdeling, kjøkkenkrok og bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Sportsbod i kjeller (2,4m2)	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 23 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Arealet er en tildelt del av felles areal.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Baderomsgulv er gitt Tg3 Rehabilitering av badet må påregnes.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Tg2 settes på grunn av aldringsmessig slitasje, og fuktskader på baderoms innredningen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Kjøkken: TG 2:Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Det er gitt TG2 med bakgrunn i innredningens alder samt at ventilator er av typen kullfilterventilator. Kullfilterventilator har generelt lavere avtrekkseffekt sammenlignet med ventilator med forsert avtrekk ført ut gjennom vegg eller over tak.et er utført fuktmåling med egnet instrument på erfaringsmessig utsatte områder, uten at det ble registrert indikasjon på fuktpåvirkning. Følgende hvitevarer er opplyst å være skiftet i senere år: Ny stekeovn 2024, nytt kjøleskap 2026

Innvendige overflater: Tg2 er satt på grunn av enkelte skader/slitasje i parkettgulvet. Vegger og himling er fra 2007 og har normal aldrings slitasje

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket sprekker i flisfuger i gulvet i våtsone. Avviket er en indikasjon på at det kan være fukt i konstruksjon under gulvet, men det kan ikke bekreftes. Påregnelig behov for utbedring.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
02.03.2026

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
2 lag koblede vinduer rehabilitert 2024

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør med brannklasse B30 og lyddemping. Døren er av eldre årgang

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Boligen er ombygd fra militærbrakker til boliger

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

4 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er fra ombyggingen i 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene er kontrollert visuelt, det ble registrert oppsprekkinger i gulvet i våtsone

Bilde

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall enn kravet i forskriften i den nedsenkede våtsonen.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det ble avdekket sprekker i flisfuger i gulvet i våtsone. Avviket er en indikasjon på at det kan være fukt i konstruksjon under gulvet, men det kan ikke bekreftes. Påregnelig behov for utbedring.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Bilde



Oppsprekking i flisfuger på badet.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett, uten at dette kan tas til inntekt for at membran ikke er etablert.

Bilde



Bilde av sluket

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Baderomsgulv er gitt Tg3 Rehabilitering av badet må påregnes.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Montert utstyr har normal funksjon, det anmerkes fuktskader på innrednings fronten

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Tg2 settes på grunn av aldringsmessig slitasje, og fuktskader på baderoms innredningen.

Bilde



Bilde av baderomsinnredningen

Levetid:

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Bilde



Fukmåling fra kjøkken

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Behov for oppgradering av badet er påregnelig

5 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Ved måling med kryss laser ble det registert 15 mm avvik fra inngangsdør til vindu.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder. Det ble ikke registrert indikasjon på fuktskader.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
TG 2:Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Det er gitt TG2 med bakgrunn i innredningens alder samt at ventilator er av typen kullfilterventilator. Kullfilterventilator har generelt lavere avtrekkseffekt sammenlignet med ventilator med forsert avtrekk ført ut gjennom vegg eller over tak.et er utført fuktmåling med egnet instrument på erfaringsmessig utsatte områder, uten at det ble registrert indikasjon på fuktpåvirkning.
Følgende hvitevarer er opplyst å være skiftet i senere år: Ny stekeovn 2024, nytt kjøleskap 2026

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vann og avløpsledninger er lagt nytt i 2007

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt prøving ved tapping på to steder samtidig. Vanntrykket vurderes som godt.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av radiatorer.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Kommentar:
Boligen er tilkoblet fjernvarme og har ikke varmtvannsbereder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringskapet er lokalisert ved inngang til leiligheten

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ombygging til bolig i 2007

Foreligger det samsvarserklæring?

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at sikringer normalt ikke løser ut

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann eller varmgang i anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke bereder i boligen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

UBÅTSVINGEN 5 - 5001/9/12/820/0/0

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker ikke iht. til gjeldende krav.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er røykvarslere tilkoblet sentralt anlegg.

10 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Det er parkett på gulvene

Bilde



Enkelte skader i parketten

Overflater vegg / himling
Vegger og himling er malte plater.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Tg2 er satt på grunn av enkelte skader/slitasje i parkettgulvet. Vegger og himling er fra 2007 og har normal aldrings slitasje

Egenerklæring

Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ubåtsvingen 5	Ubåtsvingen 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Boligen er blitt leid ut i 10 måneder.
Eier har selv bodd i boligen både før og etter leieboer.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81558741

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Ida Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er sprekkdannelse i flisene i dusjsonen

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Vindusrestaurering

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vindusrestaurering

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viggja dør og vindusrestaurering

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Maling av fasaden

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av fasaden

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lundebergs maleservice

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Termostaten til gulvvarmen på badet ble byttet i 2023.
Kjøpt ny stekeovn i 2024.
Kjøkkenet er malt i 2025.
Nytt kjøleskap 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 63236776

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ida Kristin Pedersen	**2026-03-09**

Identification

Ida Kristin Pedersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ida Kristin Pedersen	09/03-2026 12:20:56	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET UBÅTSVINGEN 5

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Parkeringsreglement i Persaunet Leir

Strinda Velforening skal etter planen innføre et nytt system for parkeringsplassene på nordsiden av leiren. Siden dette vil påvirke oss føler vi det er en god idé å informere årsmøtet i grove trekke hva dette har å si for oss.

Velforeninga har de siste par årene ønsket et parkeringssystem på leirens nordside. Motivasjonen bak dette er at situasjonen per dags dato er uoversiktlig og gjør parkeringssituasjonen uforutsigbar. Det antas at mange ikke-beboere parkerer på området på dagtid når de skal på jobb, for så å kjøre vekk senere på dagen. Det er også et stort trykk på morgen og ettermiddag siden barn skal hentes og settes av ved en av de tre barnehagene som huses på området.

Velforeningens arbeid har derfor gått ut på å undersøke hvor mange parkeringsplasser det er, hvem som har krav på hvor mange av dem og hvor disse skal være. Deres arbeid som ble lagt frem på et møte 31.januar hvor styreleder Jens Hofgaard Eikre var til stede. De konkluderte med at (1) det har blitt delt ut for mange plasser over årenes løp og dette skal korrigeres. (2) Parkeringene vil bli delt inn i faste plasser som er skilta og gjesteplasser som ikke er skilta. Gjesteparkeringsplassene vil ikke bli skilta, og skal kunne disponeres fritt for alle som må besøke leiren. (3) Innføring av et slikt system vil gjøre det vanskeligere for ikke-beboere å parkere på området over lang tid og vil være forebyggende mot slik uønsket parkering.

Fast- og gjesteplass

Systemet funker slik: Leiligheter på over 40m² kvalifiserer til 1 fastplass for det aktuelle bygget. Bygg med leiligheter på under 40m² gir 0,6 gjesteparkering per bygg. Ved siden av dette er det egne bestemmelser for næringsbygg og bedrifter, men de påvirker ikke oss i nevneverdig grad.

Som et bygg med 24 boliger på under 40m² kvalifiserer ikke Ubåtsvingen 5 til noen faste parkeringsplasser. 15 gjesteparkeringer står i teorien under vårt navn på parkeringsplassen ved leirens innkjøring, men siden disse ikke skal skiltes vil det i praksis ikke spille noen rolle.

Styrets mening

Styret mener stort sett at dette er en god plan som vil hjelpe på parkeringssituasjonen. På møtet luftet vi at vi vil trenge 5-6 parkeringsplasser for å dekke vårt behov. Siden vi har 3 parkeringsplasser tilgjengelig på vår egen eiendom vil det si at det ville vært til vår fordel å få 2-3 skilta parkeringsplasser. Dette er noe som kan bli tatt opp til orientering etter/hvis

parkeringsforslaget blir godtatt på årsmøtet til Strinda Velforening. Samtidig forstår vi at ikke alle kan få det de vil i denne situasjonen, spesielt siden det har blitt delt ut flere plasser før enn vi har tilgjengelig. Dette er heller ikke en tapssituasjon for Ubåtsvingen 5: Vi har i likhet med resten av leiren en fordel av et system som forebygger uønska parkering utenfra, og vi har heller ikke mistet noen parkeringsplasser i prosessen.

Styret i Ubåtsvingen 5

Innkalling til Årsmøte 2025

Tid: Mandag 02.06.2025 – kl. 18.00

Sted: Kjelleren i Ubåtsvingen 3.

- Dersom det forventes et stort oppmøte, blir årsmøtet istedenfor avholdt på Krem Kafe på Sirkus Shopping. Derfor ber vi alle som tenker å delta om å si ifra minst en uke i forveien, slik at vi har mulighet til å sende ut varsel om endring av møtested.

Saksliste:

1. **Konstituering**
   a) Godkjenning av innkalling og saksliste
   b) Valg av møteleder og møtereferent
   c) Valg av ett protokollvitne til å underskrive sammen med styreleder
2. **Årsmelding og årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
   b) Disponering av resultat til egenkapital
   c) Revisjonsberetning
3. **Godtgjørelse av styret**
4. **Valg av tillitsvalgte**
5. **Saker til behandling**
   a) Mulig bytting av Internett/TV-avtale
   b) Dugnad – rydding og (evt maling) av fellesarealer
   c) Forslag om kjøp av enda en tørketrommel/vaskemaskin
   d) Evt. Andre innmeldte saker

Annen informasjon:

Årsregnskap og revisjonsberetning er vedlagt som vedlegg.

Fristen for å sende inn nye saker som skal behandles på årsmøtet er 26.05.2025.

Håper du setter av tid til å delta på årets årsmøte!

Mvh,

Styret i Ubåtsvingen 5

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Boligsameiet Ubåtsvingen 5

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET UBÅTSVINGEN 5

Sist endret 05.03.2018

§1-1 Navn
Sameiets navn er Boligsameiets Ubåtsvingen 5. Sameiet består av 24 boligseksjoner, gnr. 9, bnr. 820 i Trondheim, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 04.07.2011 og tinglyst den 11.08.2011.

§1-2 Formål
Formålet til sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet av seksjonseierne i fellesskap.

§2-1 Fysisk Råderett
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§2-2 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

§2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har for krav mot seksjonseieren, for følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

§3-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak i fellesskap som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

§3-2 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges

særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§3-3 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen.

Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§3-4 Brannsikkerhet
Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til iverksette periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan skje med elektrisk grill, kullgrill eller gassgrill. Grilling må skje i forsvarlig avstand fra bygninger. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§3-5 Vedlikehold av bruksenhet
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

§3-6 Vedlikehold av fellesarealer
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

§3-7 Erstatningsansvar
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§3-8 Vedlikeholdsfond
Seksjonseierne i fellesskap kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§3-9 Råderett over Fellesgrill
Kullgrillen som står i kjelleren er til alle beboeres bruk. Hver enkelt beboer som bruker grillen har ansvar for å rydde opp restkull og ta med grillen inn etter bruk.

§3-10 Parkering
Det tillates parkering utenfor huset på maksimalt 3 biler, de skal ikke stå i veien for eller blokkere for annet kjøretøy. Biler som står parkert foran utgang eller overskrider de tre parkeringsplassene kan bli bøtelagt/borttauet på bileiers regning.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake når vedkommende beboer ikke har behov for den lenger. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv, eller sette bort til forretningsfører å holde oversikt over tildelte bytter.

§3-11 Alminnelig nattero
Det skal være alminnelig nattero mellom klokka 23:00-06:00. Styret har tillatelse til å avslutte en fest ved klager fra andre beboere.

§3-12 Elektronisk kommunikasjon
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

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

§3-13 Eierseksjonsloven
Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

Protokoll fra årsmøte 2025

- ***Boligsameiet Ubåtsvingen 5 -***

Tid: 02.06.2025 – kl. 18.00, Møtet ble hevet:

Sted: Ubåtsvingen 3

Til stede fra styret: Sigbjørn Eriksen, Ingunn Fossli Tjora og Victoria Vårtun

1.) Konstituering

Godkjenning av innkalling og saksliste: OK
Møteleder: Sigbjørn Eriksen
Sekretær: Victoria Vårtun
Undertegne protokoll sammen med møteleder: Victoria Vårtun

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 4
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 4
Bemerkninger til innkalling: 0, møtet ble lovlig satt

2.) Årsregnskap og årsmelding

a.) Revisjonsberetning: OK
b.) Godkjenning av regnskap og årsmelding: OK

3.) Godtgjørelse av styret

Godkjenning av evt. Styrehonarer for regnskapsåret 2024 (38 000kr), 2025 (40 000kr): OK

4.) Valg av tillitsvalgte/styremedlemmer

Styreleder: Sigbjørn Eriksen
Styremedlem: Pablo José Fernández Sánchez og Victoria Vårtun

5.) Innkommende saker

a.) <u>Internett/TV-avtale:</u>

- Pablo skal høre med ulike internet-leverandører for å få en rimeligere internett (og muligens TV-) avtale.

b.) <u>Dugnad for rydding av fellesarealer</u>

- Mulig samkjøp av gulv-maling til kjeller med UBS3
- Dugnad for maling av vegger i fellesareal

c.) Utbedring av ventilasjonsanlegget

- Dette skal følges opp videre, men vil ikke vedtas i år på grunn av den høye prisen. Styreleder skal sjekke dette opp med elektriker, og finne ut om dette kan være en mulighet neste år.

d.) Mulig kjøp av tørketrommel/vaskemaskin

- Siden det ikke virker som det er behov, blir dette satt på vent.

e.) Fjerning av blomsterbed og erstatte det med blomsterbed

- Styre vedtar at dette kan gjøres ved dugnadsarbeid, og er positive til endringen.

f.) Strinda Velforening krever at mating av fugler stanser umiddelbart, da det er forstyrrende for naboer.

- Styreleder tar dette videre med vedkommende det gjelder.

g.) Mulig sammenslåing av sameiene UB3 og UB5.

- Avslag på årsmøtet i UB3, men skal følges opp videre pga. mulig sparing på ulike utgiftsposter.

h.) Skiftning/vedlikehold av elektrisk anlegg

- Styreleder skal følge dette opp.

i.) Oppussing av fellesområder (gulvbelegg)

- Skal følges opp videre, og så skal det tas opp på neste styremøtet.

Propr.no
E-post: pernille@propr.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Ubåtsvingen 5**

Megleropplysninger 03.03.2026
Vi viser til forespørsel av 03.03.2026

Boligselskap:	Boligsameiet Ubåtsvingen 5
Organisasjonsnr:	997 934 326
Gnr./bnr:	9 / 820
Eier(e):	Ida Kristin Pedersen
Seksjons-/andelsnr:	12
Adresse:	Ubåtsvingen 5, 7045 Trondheim
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/us5/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/us5/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 81558741
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser. (Se vedtekter/husordensregler)
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.923,- pr. md.
Kabel-TV/bredbånd	kr 665,- pr. md.
Velforeningskontigent	kr 83,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.671,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	32418	3337

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 820, Seksjonsnummer 12 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	09.03.2026 kl. 13.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	09.03.2026 kl. 13.27

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/822782-1/200 02.08.2023 13:04 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 575 000
Omsetningstype: Fritt salg
PEDERSEN IDA KRISTIN
FØDT: 08.05.2003
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2006/11197-2/107 24.05.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 820

2006/11198-1/107 24.05.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om opparbeidelse av fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra eier av gnr.9 bnr.591
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 9 BNR: 820

2023/822783-1/200 02.08.2023 13:04 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 180 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/822835-1/200 02.08.2023 13:08 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 150 000
Panthaver: SPAREBANKEN NARVIK

ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2011/629685-1/200 11.08.2011 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 21/456

2018/97404-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 9 BNR: 820 FNR: 0 SNR: 12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

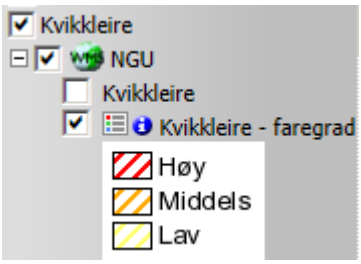
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

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

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

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



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**9**	**820**	**0**	**12**	Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	787.16m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	787.16m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Bevaringsområde	560.81m^2
	5001 r0455	Persaunet. (26.8.2004)	Boliger	560.81m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001a	Kommuneplanens arealdel 2001-2012 (19.2.2004)
r0126	Tyholtveien - Persaunet Hageby og utvidelse av Persaunveien. (18.4.1951)
r0126a	Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
r0126b	Bromstad - Tyholtmo m. fl. (15.6.1961)
r0126g	Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19 (9.4.1965)
r0126k	Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen - Gina Kroghs veg (18.3.1967)
r0126n	Persaunvegen, Strinda Alders og Sykehjems tomt for boligblokk med trygdeleiligheter. (12.12.1972)
r0126o	Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål (12.10.1978)
r0126r	Persaunet, gnr. 56/1 Reguleringsendring og fradeling (Persaunevegen 54B) (17.3.1998)
r0126t	Persaunet del II
r0161	Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963)

r0455a	Persaunet Leir, 9/591, tilleggsparsell til Persaunv.48, 9/628. (31.8.2004)
r0455b	Persaunet, område B6 (29.3.2007)
r20110051	Persaunvegen 54 (24.4.2014)
r20120027	Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (31.10.2013)
r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)
r20190016	Marie Michelets vei 9a og b (30.9.2020)
r20210021	Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (7.3.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20220006	Persaunvegen
5001 r20240034	Kuhaugen leir, gnr/bnr 9/527

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

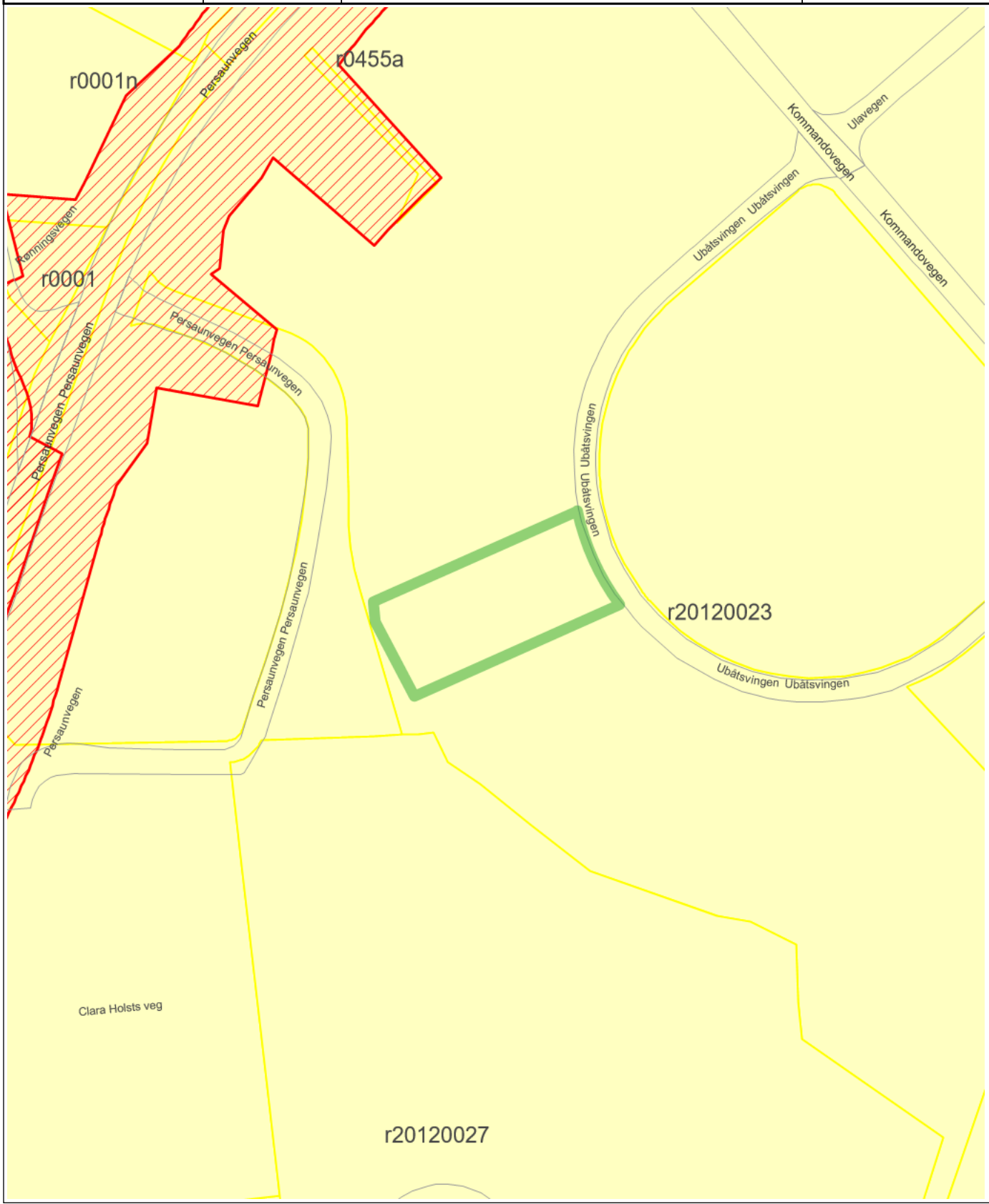
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Ubåtsvingen 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

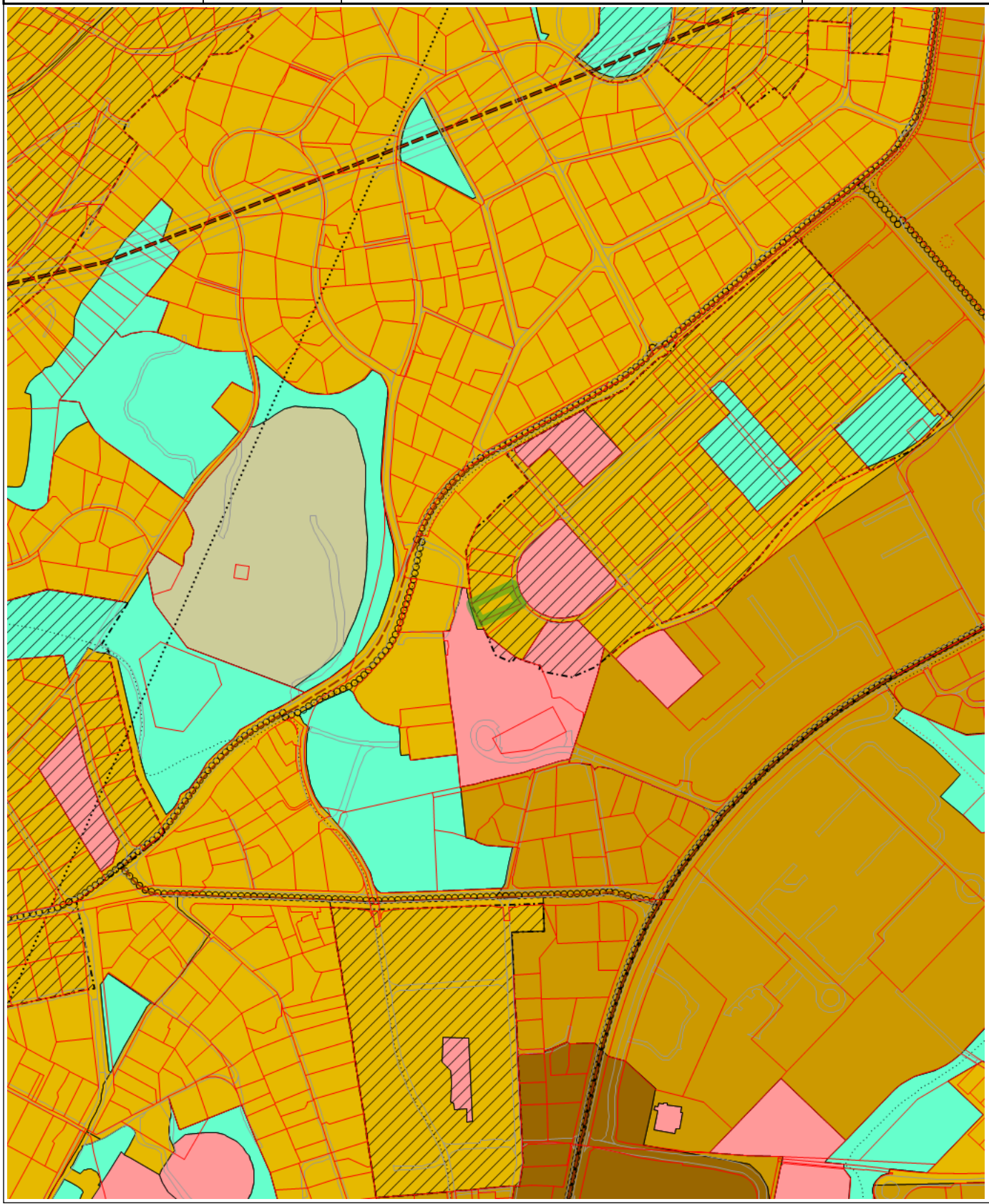
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Ubåtsvingen 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur

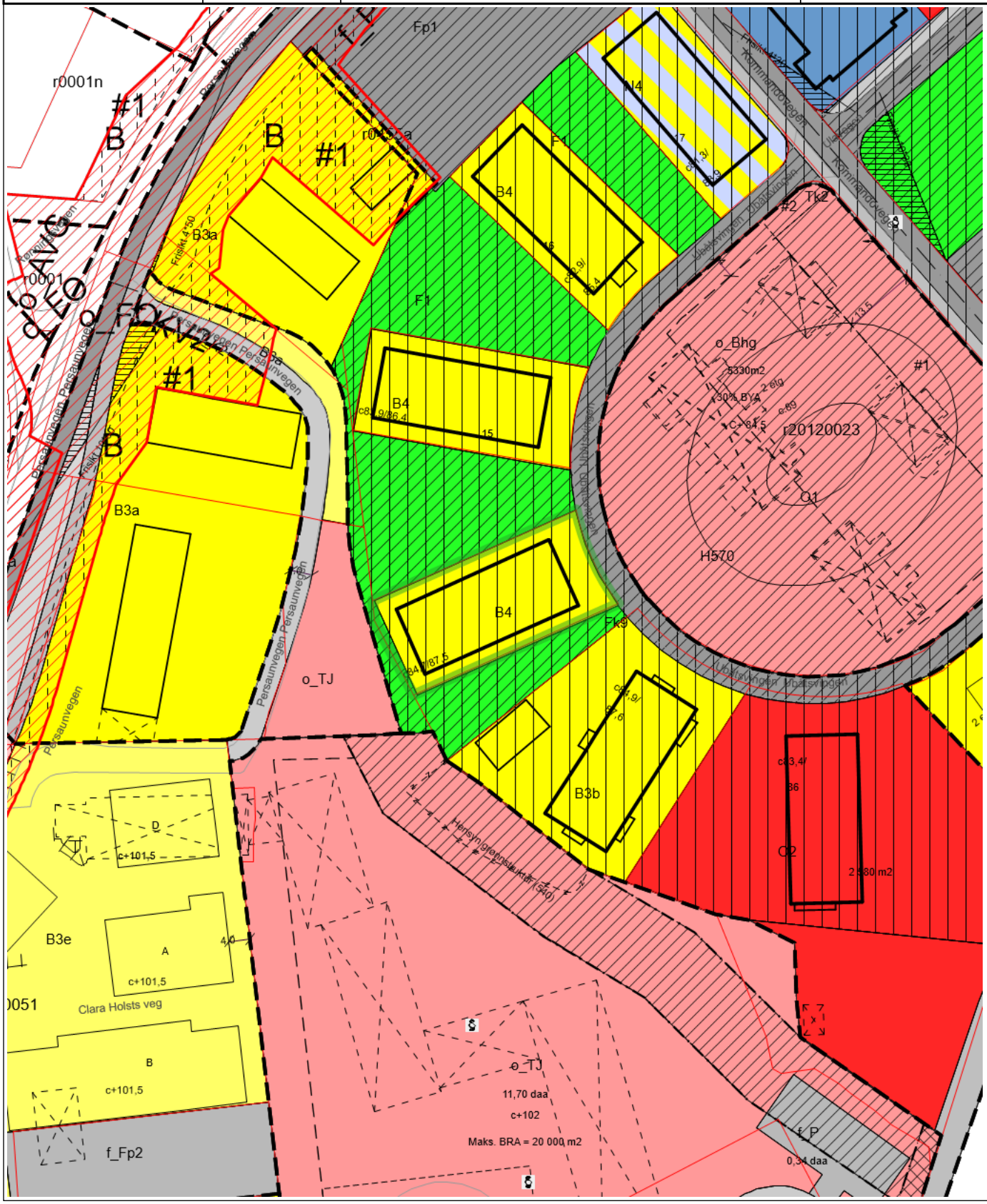

Forsvaret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 820	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Ubåtsvingen 5 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles leke areal
- Bolig/Forretning
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkering

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

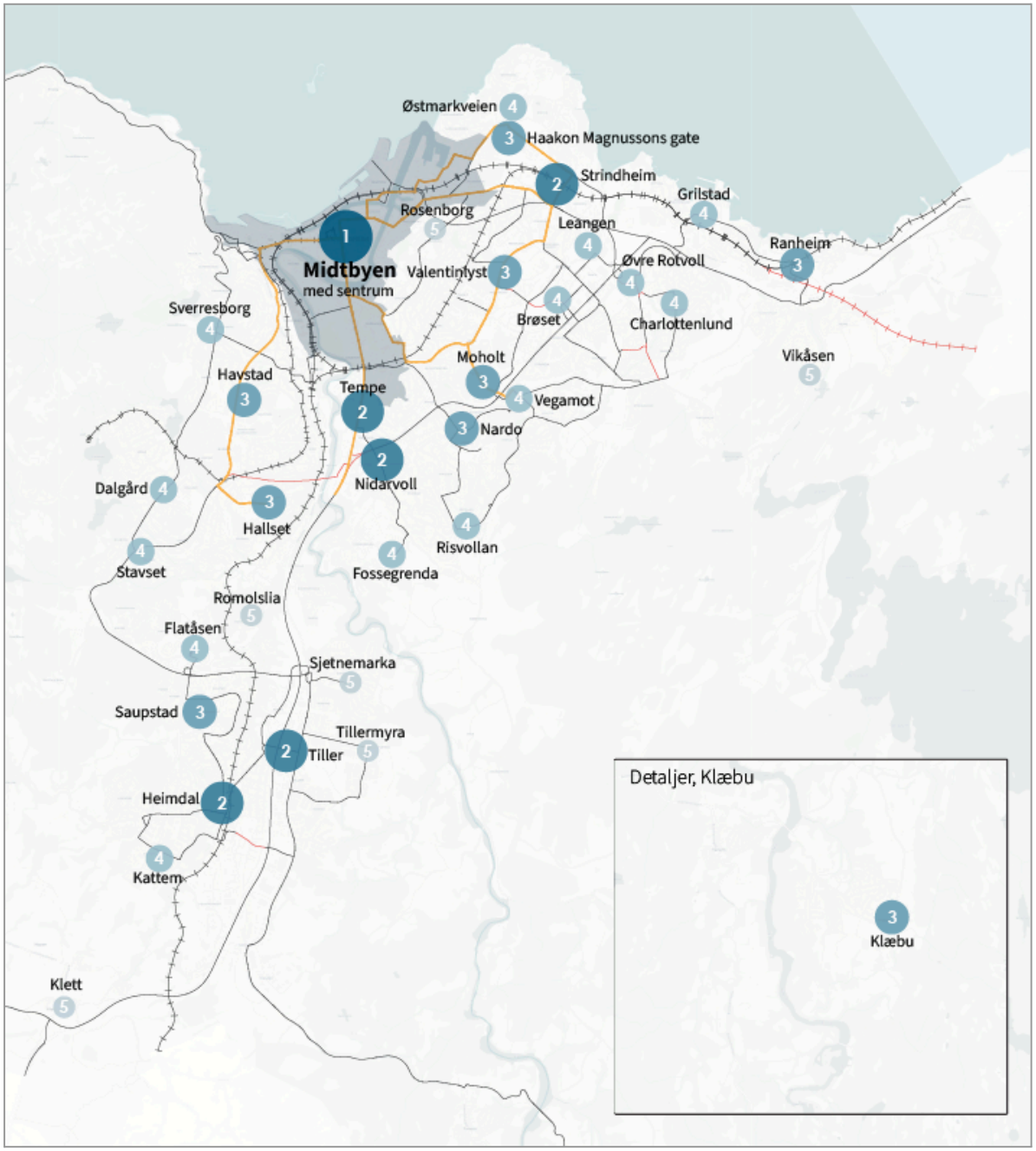
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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

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

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

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

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



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

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

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

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

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

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

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

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

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

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

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

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

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

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Plankrav og medvirkning

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

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

§ 4 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

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

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

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

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

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

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

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

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

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

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

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

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

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

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

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

§ 7.2 Universell utforming

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

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

§ 7.3 Barn og unge

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

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

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

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

§ 8.2 Arkitektur

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

§ 8.3 Bymiljø

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

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

§ 8.4 Overordnede strukturer

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

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

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

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

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

§ 8.6 Svalganger

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

§ 8.7 Terrengtilpasning

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

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

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Kulturminnevurdering

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

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

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

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

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

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

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

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

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

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

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

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

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

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

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

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

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

§ 10.4 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

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

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

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

§ 10.5 Etablering av hybler

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

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

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

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

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

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

§ 11.2 Vegetasjon

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

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

§ 11.3 Karbonrike arealer

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

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

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

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

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

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

§ 12.2 Blågrønn faktor

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

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

§ 12.3 Vassdrag

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

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

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

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

§ 13.4 Mobilitetsutredning

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

Mobilitetsutredningen bør vise:

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

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

§ 13.5 Fjernveg

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

§ 13.6 Hovedveg

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

§ 13.7 Kollektivtrasé

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

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

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

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

§ 13.9 Turveg

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

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

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

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

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

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m^2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

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

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

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

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

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m^2 BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

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

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

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

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

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

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

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

§ 14.5.2 Utforming

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

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

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

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

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

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

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

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

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

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

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

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

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

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

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

§ 15.3 Klimavennlig utforming

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

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

§ 15.4 Fjernvarme

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

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

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

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

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

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

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

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

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

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

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

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

§ 17.2 Husholdningsavfall

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

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

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

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

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

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

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

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

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

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

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

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

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

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

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

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

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

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

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

§ 19.2 Støyutredning

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

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

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

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

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

§ 20.2 Luftkvalitet

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

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

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

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

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

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

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

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

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

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

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

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

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

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

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

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

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

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

Bestemmelser til arealkategorier

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

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

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

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

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

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

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

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

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 23.3.2 Arealbruk

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

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

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

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

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

§ 23.3.4 Bymiljø

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

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

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 23.4.2 Arealbruk

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

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

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

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

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

§ 23.5.2 Arealbruk

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

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

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

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

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

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

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

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

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

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

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

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

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

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

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

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

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

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

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

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

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

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

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

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

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

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

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

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

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

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

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

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

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

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

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

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

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

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

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

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 26.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

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

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

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

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

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

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

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

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

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

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

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

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

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

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

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

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

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

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

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

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

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

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

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

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

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

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

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

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

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

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

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

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

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

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

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

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

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

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

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

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

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

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

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

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

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

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

§ 30 Båndleggingssoner

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

§ 31 Gjennomføringssoner

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

§ 32 Bestemmelsesområder

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

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

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

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

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner

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

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

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

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

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

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for revidert plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 05.10.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01.04, sist endret 05.10.04

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

-Boliger med tilhørende anlegg
B1, B2, B3a, B3b, B3e, B4, B6, B7, B8, B9, B10a, B10b, B11 og B12
-Næringsområde N2, N3
-Kombinert bolig- og næringsområde N1, N4
-Kombinert allmennyttig bebyggelse/bydelshus og næringsområde, A1
-Offentlig bebyggelse/sykehjem O1
-Offentlig bebyggelse/barnehage O2, O3 og O4
-Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
-Fellesområde, parkering Fp1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp10 og Fp11
-Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
-Offentlig friområde/park FRI1, FRI2, FRI3
-Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
-Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg1, Tg2, Tg3
-Annet vegareal, Ta1
-Spesialområde bevaring.

For bevaringsområdet Persaunet Leir finnes særskilte fredningsbestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven, samt en tilhørende forvaltningsplan utarbeidet av Riksantikvaren.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt

tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200. jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for F1, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

Det skal utarbeides et helhetlig program for skilting, postkasser, søppelhåndtering, sykkelparkering og utebelysning i området.

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplanting.

3.1.2 Utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

Innenfor område regulert til bevaring skal bygningene plasseres som vist på plankartet.
Jfr § 7.

I øvrige områder er huskropper på plankart å betrakte som retningsgivende.

Bebyggelse under bakken tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under jord. Avgrensning av parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms) , minimum 30% 2 - 3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For feltene B1, B4, B8, B9, B10a, N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensyn til fredningen skal gå foran.
For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring. I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HC-parkering.

Mindre næringsvirksomheter kan etableres i eksisterende bebyggelse. Virksomheten må ikke føre til økt trafikkbelastning eller økt parkeringsbehov ut over bruken til boligformål. Videre må ikke virksomheten medføre støy som kan være til sjenanse for boligene. Det vises til rundskriv TA 506 (SFT).

3.1.4 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt i reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt felt. Parkeringskjellere og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i T-BRA.

3.1.5 Bebyggelsens høyde
Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den mønehøyde og gesimshøyde som er påført plankartet.

3.1.6 Vegetasjon
I hele planområdet skal det etableres vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan. Større trær i planområdet, særlig trerekke mot Persaunveien, skal bevares. Det skal etableres en ny trerekke langs planlagt ny gangvei Tg2 innenfor regulert trafikkareal.

3.1.7 Parkeringsdekning
Hovedprinsippet er at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet.

Følgende parkeringskrav legges til grunn:
Boliger over 40 m2: 1.5 plass pr. bolig
Boliger under 40 m2: 0.6 plass pr. bolig
Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm
Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

Ved dokumentasjon på at det etableres en bildelingsordning med en deltagelse på minimum 25% av leilighetene, kan det vurderes redusert parkeringsdekning.

Sykkelparkering skal være som følger:
Boliger under 60 m2: 1 plass pr. bolig
Boliger over 60 m2: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

I bevaringsområdene skal det av vernehensyn kunne gjøres unntak fra sykkelparkeringsreglene dersom de gir uheldige effekter for verneformålet.

3.1.8 Søppelhåndtering
Søppelhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. søppelhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

3.1.9 Energi
I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for energiløsning for hvert delfelt. Planområdet ligger innenfor konsesjonsgrensene for fjernvarme.

3.1.10 Lekeplasser
Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a
Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a
Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

3.3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bruken må ikke komme i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.3.2 Bebyggelsens utforming
Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering
B1 skal ha parkering i felt Fp2
B4 skal ha parkering i Fp1
B8 skal ha parkering i Fp6
B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11
Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B3e: 6.500 m2
B7: 4.100 m2
B11: 16.100 m2

3.4.2 Bebyggelsens høyde
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B11 og inntil 3 etasjer i B7.

3.4.3 Parkering
Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggsparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene. Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e
Vist bebyggelse i B3e, skal bearbeides videre både når det gjelder plassering og form med hensyn på solforhold og lys. Ved plassering av bebyggelse skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen i delfeltet både gjennom planleggings- og utbyggingsfasen. Parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.5 Boligområde B6, B10b, B12
Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 *Bebyggelsens plassering*
Som vist på plankartet.

3.5.2 *Bebyggelsens utforming.*

Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet.

3.5.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B6: 1.800 m2
B10b: 5.500 m2
B12: 2.600 m2

3.6.4 Parkering
Felt B6 skal ha parkering i Fp5.
Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.6.2 Ny bebyggelse
Det tillates sammenbygning av de to kasernene bygg 7 og 9, dersom dette ikke er i strid med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.6.3 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.6.4 Parkering
N4 skal ha parkering i Fp1. N1 skal ha parkering i Fp4 og Fp5. Det tillates parkering mellom bygningene 6-8, 7-9 og 10 og 12 i N1.

3.7 Næringsområde N2, N3
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.7.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1
Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

3.8.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m2 T-BRA i hht TEK § 3-5:

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4
Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til barnehage.

3.9.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.9.3 Parkering
Ansatteparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse- Bydelshus/næring A1
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

3.10.1 Arealbruk
Området skal benyttes til bydelshus og naturlig tilhørende næringsvirksomhet. Uteservering kan tillates.

3.10.2 Eksisterende bebyggelse
§ 7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.10.3 Parkering
A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11
Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.
Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.
Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.
Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.
Fk3 er felles for B3a.
Fk5 er felles for B1 og B3e.
Fk6 er felles for B 11.
Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.
Fk8 er felles for B 9 og N1.
Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.
Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.
Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering
-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.
-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.
-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.
F2 er felles for B7 og O4.

Utforming av fellesområder skal vises på egen utomhusplanen, jfr. 3.1.1

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

Krav til utomhusplan, punkt 3.1.1, gjelder for alle friområder. Plan for opparbeidelse av områdene skal godkjennes av kommunen.

FRI1 skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Eksisterende bygg i friområdet kan restaureres og tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

FRI3 skal opparbeides som ordinær 40x60 ballbane, med slitesterkt dekke. På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

Eksisterende badstue flyttes innad i FRI3, utover dette tillates det ikke oppføring av bygg i områdene. Det vises til pkt 7.1.2 for bestemmelser knyttet til badstue.

Før bygging av parkeringskjeller inn i FRI1 som vist i planen, skal det foreligge plan for nødvendige avbøtende tiltak og istandsetting.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, Tk1, Tk2 og Tk5
Områdene Tk1, Tk2 og Tk5 skal nyttes til offentlige kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Gang- og sykkelveg og fortau, Tg1, Tg2, Tg3
Områdene Tg1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1
Områdene Ta1mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tilliggende park.

Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

7.1 Persaunet Leir

7.1.0 Generelt
Persaunet Leir er krigsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. Grunnlaget for vern på nasjonalt nivå er beskrevet i "Forsvarets Landsverneplan. Verneplan for eiendommer, bygninger og anlegg", utgitt år 2000 av Forsvarets Bygningstjeneste, Eiendomsavdelingen.

7.1.1 Leiren
Leiranlegget som helhetlig struktur med bygninger som inngår i denne planen skal bevares.

7.1.2 Leirbebyggelsen
Bygninger markert på planen med nr 1 – 32 er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 06.05.2004. For disse bygningene gjelder særskilte fredningsbestemmelser.

Bygningene markert med nummer 3, 5, 6, 18, 26 og 27 på plankartet, er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør. Bygning nr. 26, Badstue, tillates flyttet i henhold til Riksantikvarens anvisninger, gitt i brev av 27.05.2004.

Bygningene markert med nummer 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 på plankartet er fredet med henblikk på eksteriør og hovedstruktur.

Bygningene markert med nummer 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 28, 29, 30 og 32 er fredet med henblikk på eksteriør.

Før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltak etter plan og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Eksisterende bygninger som inngår i spesialområde bevaring skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevd, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfelle tillates, enten som dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling

og fotografering. Denne dokumentasjon skal legges ved evt. Byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Før bygningsmyndighet behandler bygge- eller rivesøknader på bygninger som ikke er fredet, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmåling og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene i henhold til stedlig byggeskikk.

7.1.3 Utomhusområder
Leirens utomhusområder med veger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt avmerket på plankartet (jfr.§7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjennelse av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

Innenfor leirområdet kan det ikke oppsettes gjerder eller andre bygde elementer som bryter leirens karakter.

Nødvendige bygde innretninger for søppelhåndtering og postkasser kan bare innpasses i henhold til samlet plan som etter kommunens skjønn ivaretar hensynet til leiranleggets helhetlige karakter.

7.1.4 Områder med ny bebyggelse
Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10bog B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

7.2.0 Generelt
Gamle Strinda sykehus og parken sørvest for bygningen utgjør et særpreget kulturmiljø og bygningen skal bevares i parkmessige omgivelser.

7.2.1 Bygningen
Fasadeutforming og utvendig materialbruk skal bevares, og kan bare endres i henhold dokumentert tidligere utforming. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren før bygningsrådet før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltaket.

7.2.2 Parken
Parkområdet skal opprettholde nåværende karakter med plen, trær og busker. Eksisterende trær som inngår i rekke eller gruppe, eller som i seg selv har slike kvaliteter at de kan oppfattes å ha verdi, skal bevares. Trær som pga. elde eller skade må skiftes ut, skal erstattes av nye. Plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra byantikvar.

Parken kan tilrettelegges for aktivitet, ferdsel og lek i den grad dette ikke kommer i konflikt med parkkarakteren. Slik tilrettelegging skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra Byantikvar.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og N1, skal friområde FRI2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal friområde FRI3 være ferdig opparbeidet.

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplanting.
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Samtidig med utbygging av boligenhet nr. 100 - 200 innen planområdet, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Gina Krogs vei må være opparbeidet som vist i planen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B3e.

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

8.7.1 VA-anlegg
I forbindelse med 1. byggesøknad må det innleveres en redegjørelse for VA -løsning for hele reguleringsområdet .

8.7.2 Veitrafikkstøy
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

8.7.3 Forurensning i grunnen
I felt B11 skal det før oppgraving av masser i nærheten av tidligere oljetanker/bensinpumper gjennomføres supplerende undersøkelser og risikovurderinger. Dokumentasjon på at grunn ikke er forurenset skal følge byggemelding. Ved forurenset grunn skal plan for håndtering av forurenset masse følge rammesøknaden. Det vises for øvrig til utarbeidet rapport "miljøteknisk rapport", datert oktober 2003.

8.7.4 Rivingsarbeider
Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingssøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

8.7.5 Anleggsperiode
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7.6 Fjernvarme
Bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og bygges ut fra at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet
Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

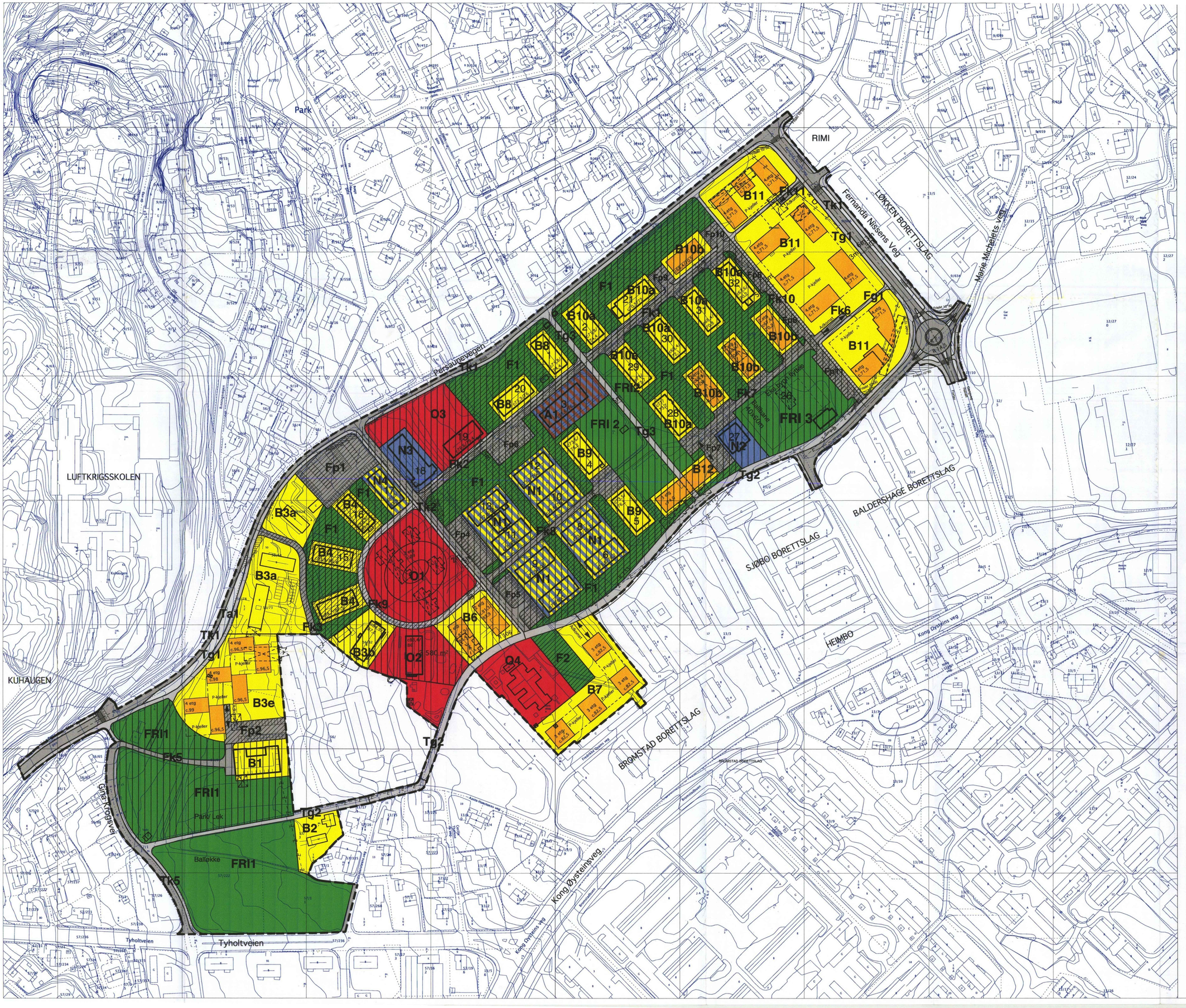
1. **Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:**
2. **Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.**
3. **Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.**
4. **De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til**

reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.

5. **Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.**
6. **Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.**
7. **Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.**
8. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.**

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:
Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

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


Park
RIMI
LUFTKRIGSSKOLEN
KUHAUGEN
HEMBO
Persaunevegen
Løkken Borettslag
Fernanda Nissens Veg
Marie Michelets veg
Baldershage Borettslag
Sjøbo Borettslag
Bromstad Borettslag
Kong Øysteins veg
Fredrikke Tønnes veg
Grina Kroksvei
Tyholtveien
Balløkke
Adkomst
Fortau
Gang/sykkelveg
Kjøreveg
Fellesareal
Fellesareal 40x40m
Ballbinge 40x60m
Eksisterende kirke
Eksisterende kirkegård
Eksisterende bolig
Eksisterende bygning
Eksisterende trafo
Eksisterende bensinstasjon
Eksisterende gangvei
Eksisterende trapp
Eksisterende vann
Eksisterende vegbom
Eksisterende veglys
Eksisterende vegrekkverk
Eksisterende vegskilt
Eksisterende vei
Eksisterende veg
Eksisterende veg/gangvei
Eksisterende veg/sykkelveg
Eksisterende veg/sykkelveg/gangvei
Eksisterende veg/sykkelveg/gangvei/fortau
Eksisterende veg/sykkelveg/fortau
Eksisterende veg/sykkelveg/gangvei/fortau
Eksisterende veg/sykkelveg/gangvei/fortau
Eksisterende veg/sykkelveg/gangvei

TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Anette Lindkvist <trine-a.lindkvist@trondheim.kommune.no>

Vedr. henvendelse om Ubåtsvingen 5

1 e-post

Trine Anette Lindkvist <trine-a.lindkvist@trondheim.kommune.no> 5. juli 2017 kl. 14:48
Til: Linda Brekk <linda.brekk@trondheim.kommune.no>

Beklager sen tilbakemelding.

Det spørres om en leilighet i Ubåtsvingen 5 er godkjent.
Det er ikke mulig for meg å svare på det ut fra den informasjonen. Det et totalt registrert 24 seksjoner (leiligheter) på tomten, 12 i hver etasje. Uten nærmere informasjon om hvilket av de disse leilighetene det gjelder kan jeg ikke gi tilbakemelding på hva som er godkjent eller ikke.

Når det gjelder bolignummer så kan kart og oppmålingskontoret svare det.

Vennlig hilsen

Trine Anette Lindkvist
sivilingeniør, byggesakskontoret
+47 72 54 27 90

Trondheim kommune
+47 72 54 25 00
Besøksadresse: Erling Skakkes gt. 14
Postboks 2300 Sluppen, 7004 Trondheim

Alle viktige henvendelser til pågående saker bes sendes direkte til:
byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig
arkivregistrering og behandling (evt. m/kopi til saksbehandler)

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 03.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 820 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM
Referanse: Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM (H0112) #322285

9029778

Merknad
Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv.

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

Norges Høyesterett

Dato
06.11.2009

Ubåtsvingen 3 og 5, skriftlig erklæring for Høyesterett

Det vises til avgjørelse truffet av Høyesteretts ankeutvalg den 15.10.09.

I brev fra Høyesteretts kontor datert 15.10.09 er det satt frist til 06.11.2009 å fremlegge skriftlig erklæring. Undertegnede møtte som partsrepresentant for lagmannsretten, og jeg gir her en oppsummering av min vitneforklaring:

Kommunens behandling av saken
Når kommunen vurderer om det foreligger søknadspliktig bruksendring, tas det alltid utgangspunkt i sist godkjente bruk. I dette tilfellet er det en tillatelse fra 03.07.1984. Den planlagte bruk blir vurdert i forhold til dette. Den planlagte bruk var i denne saken opprettelse av egne boenheter som skulle selges ut på det åpne markedet.

Det som da er utgangspunktet for vurderingen er om den endring i karakteren av bruken som er av betydning i forhold til de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det må foretas en konkret helhetsvurdering hvor flere momenter kan komme inn.

Momenter av betydning kan være:

- Parkeringsforhold
- Uteareal
- Leilighetenes planløsning og brukbarhet. Størrelse, lys, hensiktsmessighet
- Adkomstforhold
- Tekniske anlegg, veg, vann og avløp
- Brannkrav, herunder spredning og rømning (mellom og fra brannceller)
- Lydkrav i mellom brannceller
- Forholdet til berørte naboer

Disse vurderinger gjøres alltid tidlig i saksbehandlingen.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Byggene ble i 1984 godkjent brukt til kadettforlegning/ internat for luftkrigsskolen/ elevhybler inne på et militært leirområde. I hvert bygg ble det godkjent 24 rom som skulle huse elever ved Luftkrigsskolen. Hver "enhet" bestod av et forlegningsrom med gang/garderobe, dusj og wc. Matlaging og bespisning skulle foregå i "messa" på Luftkrigsskolen. Gangavstand mellom de aktuelle byggene og messa på luftkrigsskolen er 300-400 meter. I tillegg har de benyttet forsvarets fasiliteter i så vel jobbsituasjon som til fritidssysler.

Det er i søknaden, 04.06.1984 sagt følgende: "Ut fra ominnredningens omfang og da bygningene ligger innenfor Persaunet Leir, forutsettes det at nabovarsel er unødvendig". Forholdet til naboer er dermed heller ikke vurdert tidligere. Dette er også et moment som taler for at saken burde vært vurdert av kommunen.

Installering av kjøkken:
Da forsvaret brukte byggene var det ikke kjøkken på rommene. Dette skulle settes inn av Vangen Eiendom AS. Installering av kjøkken medfører at rommene/hyblene nå fremstår som egen selvstendige boenheter, noe som medfører at bruken må vurderes på nytt. Enhetene kan da seksjoneres og selges på det åpne markedet. Her vil man kunne få en annen type brukere inn, enn funksjonsfriske militært personell. Leilighetene må legges til rette slik at eldre, funksjonssvake også kan bo der. Det er ingen begrensninger i hvem som kan kjøpe disse leilighetene.

Da er det særdeles viktig at forholdet til brannspredning, rømning, lyd, tilgjengelighet, brukbarhet, parkering, uteareal etc., er vurdert av kommunen.

Brann:
I og med at det etableres egne boenheter, vil dette være å anse som egne branneller, TEK § 7-24 pkt 3. Eksempler på branneller fremgår av veiledning til TEK s 46. En "boenhet" (leilighet eller hybelleilighet som innehar nødvendige funksjoner). Nødvendige funksjoner vil være stue/ oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, garderobe og egen inngang.

Lyd:
TEK § 8-4 (lyd) vil også være relevant ift vurderingen av endret bruk. I § 8-4 heter det: "*Bygning og/eller brukerområde som er del av bygning, skal beskyttes mot støy og vibrasjoner utenfra, eller som oppstår ved forventet bruk av bygningen.*"

Videre er det i veiledningen til TEK s. 95 er det sagt noe om hva et "brukerområde" er. Et brukerområdet kan f.eks være "en boenhet".

Kommunen har vurdert at den planlagte bruk og disponering av bygget er av en slik art den finner at det kreves søknad om bruksendring. Dette i det endringer berører forhold som bygningsmyndigheten er satt til å ivareta.

Etter kommunens oppfatning er alle de momentene i listen ovenfor relevante i denne saken. Dermed ble det konkludert med at det i dette tilfellet forelå en søknadspliktig bruksendring.

I slike tilfeller må en være ryddig i forhold til at det er forskjell på søknadsplikt og om det er hjemmel for å avslå. Det er to helt forskjellige vurderinger.

Høsten 2005, etter at ansvarlig søker Per Knudsen Arkitektkontor AS sendte inn søknad om

bruksendring, pågikk det en del korrespondanse mellom Vangen Eiendom AS sin advokat og byggesakskontoret. Vangen Eiendom AS anførte at tiltaket/ endringen ikke var søknadspliktig da byggene fremdeles skulle benyttes til bolig. Kommunen foretok vurderinger av Vangen Eiendom AS sine argumenter, men konkluderte med at endringene var av en slik art at det var å anse som en søknadspliktig bruksendring.

Kommunen vil bemerke at denne type avgjørelser tas hver eneste dag ved byggesakskontoret. Kontoret har en årlig saksinngang på over 3000 saker og det ble i 2008 truffet 3600 vedtak. Differansen skyldes at det treffes ofte flere vedtak i samme saken. Bygningsmyndighetene er satt til å utøve myndighet, herunder foreta skjønnsmessige vurderinger, gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Den 30.12.2005 ble det gitt avslag på søknad om bruksendring, da tiltaket på det tidspunktet var i strid med gjeldende reguleringsplan for området, jf bestemmelsene §§ 3.1.3 og 8.7.7. I tillegg ble det vurdert at planløsningene for boligrommene ikke tilfredsstilte kravene i teknisk forskrift §§ 10-1, 10-31, 10-34 og 10-36.

Vedtaket ble ikke påklaget til fylkesmannen, men det ble tatt ut stevning til Trondheim tingrett den 16.01.2006, med påstand om at kommunen hadde truffet et ugyldig forvaltningsvedtak.

I og med at det ble tatt ut stevning, rettet Trondheim kommune en henvendelse til kommunal- og regionaldepartementet, hvor kommunen la frem saken for å få departementets vurdering i forhold til søknadsplikten. Hadde departementet vært uenig i kommunens vurdering ville vi vurdert å trekke saken og få den avsluttet. Departementet var imidlertid enig i kommunens vurderinger i forhold til søknadsplikten og da var vi relativt trygg på at vår vurdering og konklusjon var riktig.

På bakgrunn av dette er kommunen av den oppfatning at det er foretatt en grundig og forsvarlig saksbehandling i nærværende sak.

Det vises til spørsmål fra kommunal- og forvaltningskomiteen i Stortinget og svaret fra kommunal- og regionaldepartementet datert 18.11.2008. I svaret fremgår det klart at departementet er enig med Trondheim kommune, og de uttaler også at avgjørelsen fra Frostating lagmannsrett bygger på feil rettsanvendelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Morten Svarstad
juridisk rådgiver

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 03.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 820 **Seksjonsnr.:** 12
Adresse: Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM
Referanse: Ubåtsvingen 5, 7045 TRONDHEIM (H0112) #322285

9029778

Merknad

Det finnes ingen godkjente vedtak eller tegninger i sak 05/28631 - bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger som omhandler Ubåtsvingen 5. Vedlagt er brev fra jurist ved Byggesakskontoret om lovligheten av etablering av leiligheter og tegninger fra søknad og supplering. For videre spørsmål angående saken så ta kontakt med Byggesakskontoret på tlf. 72 54 25 00. Saken startet med adresse: Persaunvegen 26.

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

Isma Maria Sharif Chaudhry

Camilla Colletts Vei 15
0258 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bente Svendsen	BYGG-19/80693 oppgis ved alle henvendelser		12.03.2019

Ubåtsvingen 5, svar på henvendelse vedrørende eiendomsinformasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/820/0/1
Innsender:	Isma Maria Sharif Chaudhry

Vi viser til henvendelse mottatt 06.03.2019 vedrørende informasjon om Ubåtsvingen 5.

Byggesakskontoret kan bekrefte at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Grunnet sakens omfang har Byggesakskontoret dessverre ikke anledning til å besvare dine spørsmål vedrørende rettstvistene i saken. Vi ber deg heller ta kontakt med Trondheim byarkiv som kan hjelpe deg med innsyn i eiendomsinformasjonen til Ubåtsvingen 5.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Bente Svendsen som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-19/80693 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

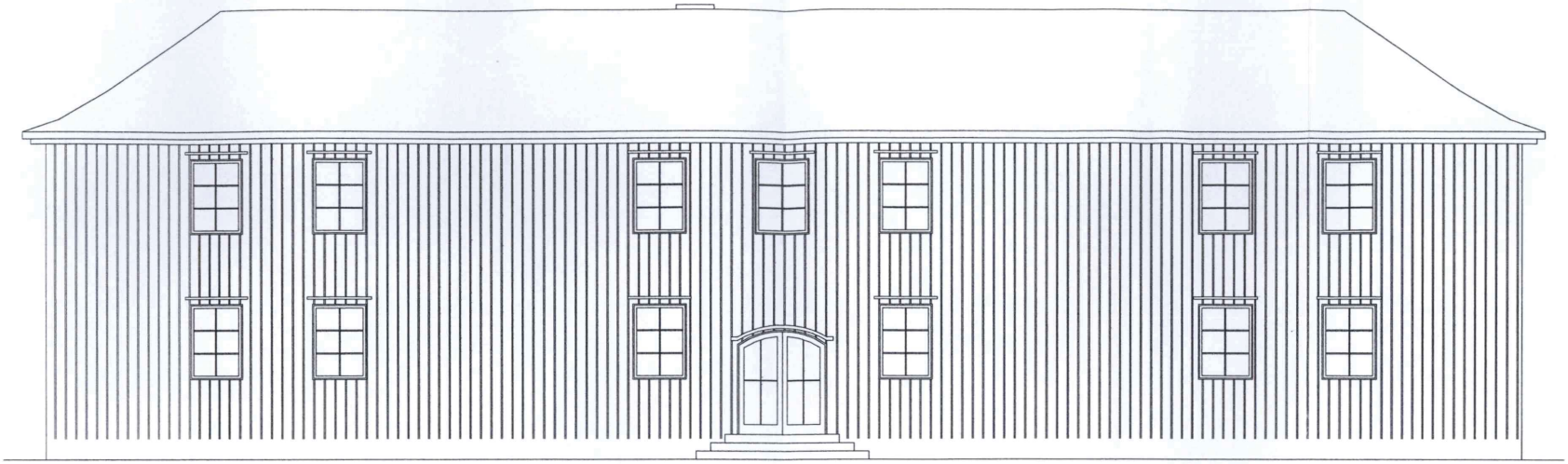
Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

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

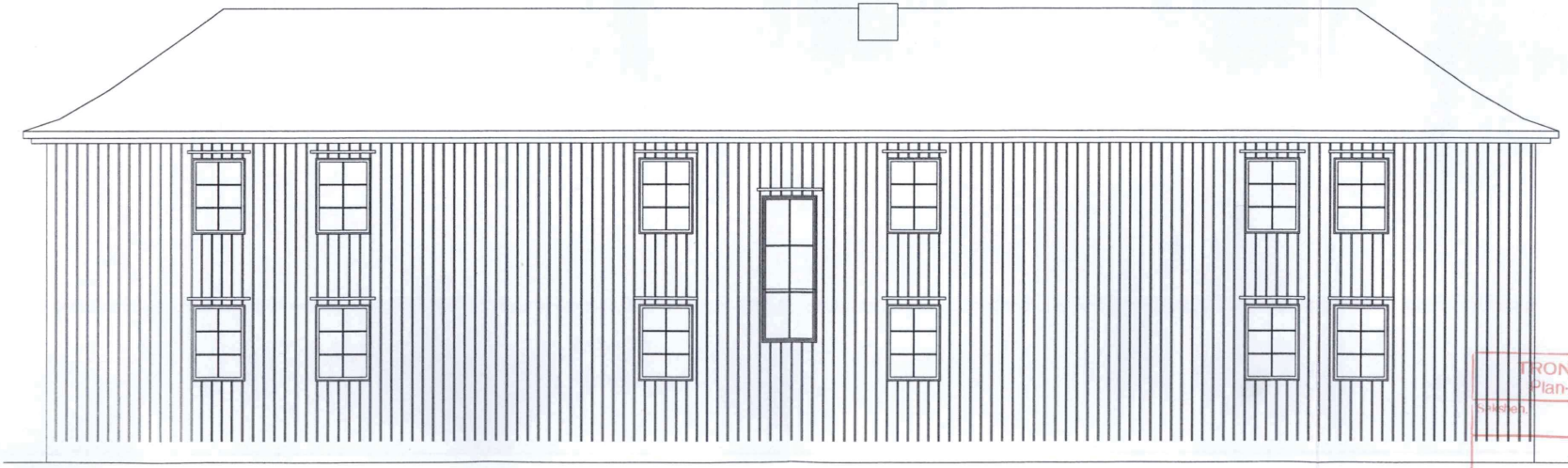
Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

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

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



Fasade Nord

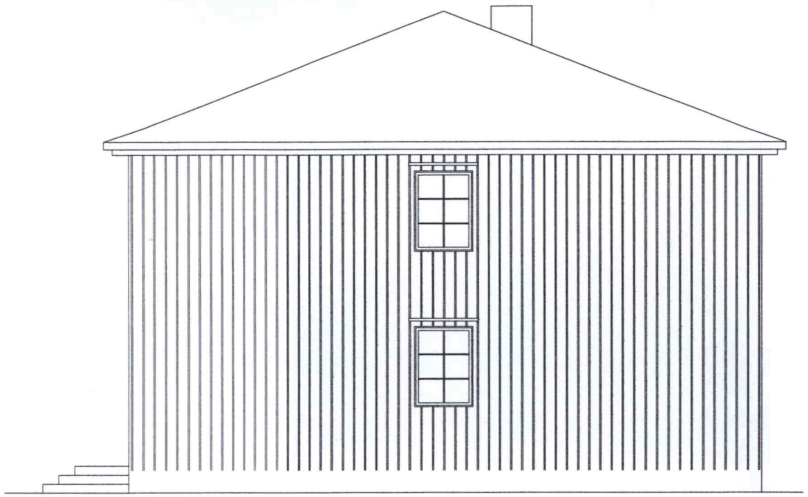


Fasade Sør

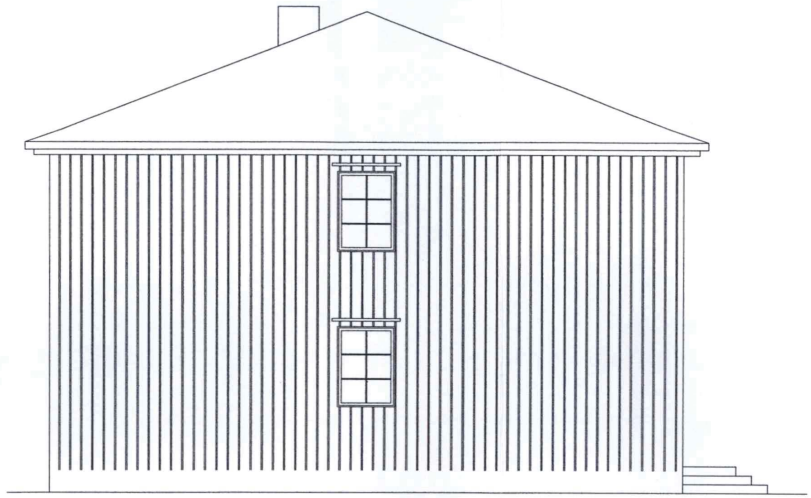
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.
Kopi til
18 AUG. 2005
Saksnr. 05/28697
Dok.nr.
Løpenr.:
Vedlegg til
Arkivkode:
U off.§

VEDL E-6

Byggherre Vangen Eiendom AS	Persaunet Leir Bygning 14	Fasade Nord ogSør	Mål: 1:100	**pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS	Rammesøknad 14.07.05



Fasade Vest



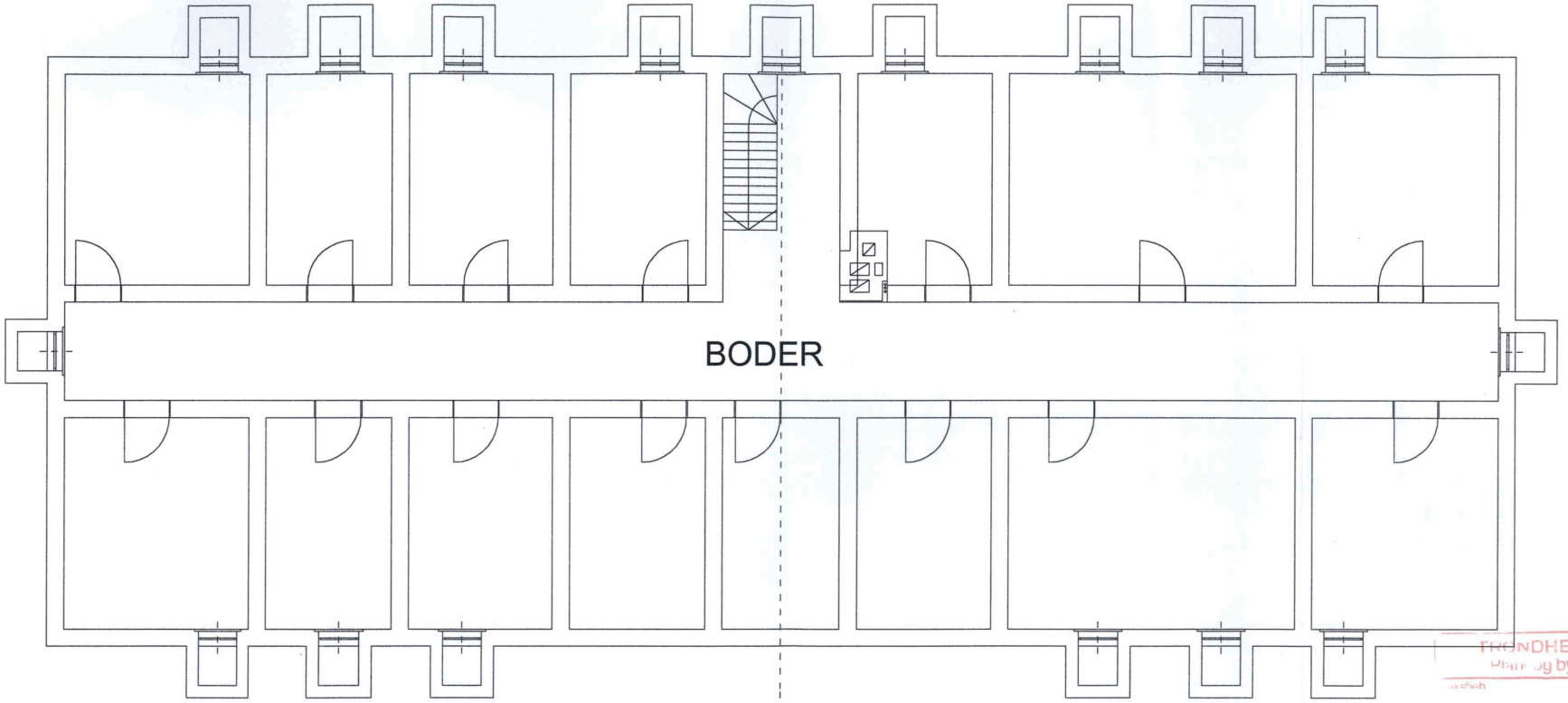
Fasade Øst

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi til:
18 AUG. 2005
Saksnr. 05/28631
Løpenr.
Arkivkode.
U.off.§

UVEDL E-7

Byggherre Vangen Eiendom AS	Persaunet Leir Bygning 14	Fasade Vest og Øst	Mål: 1:100	**pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS	Rammesøknad 14.07.05

330m²

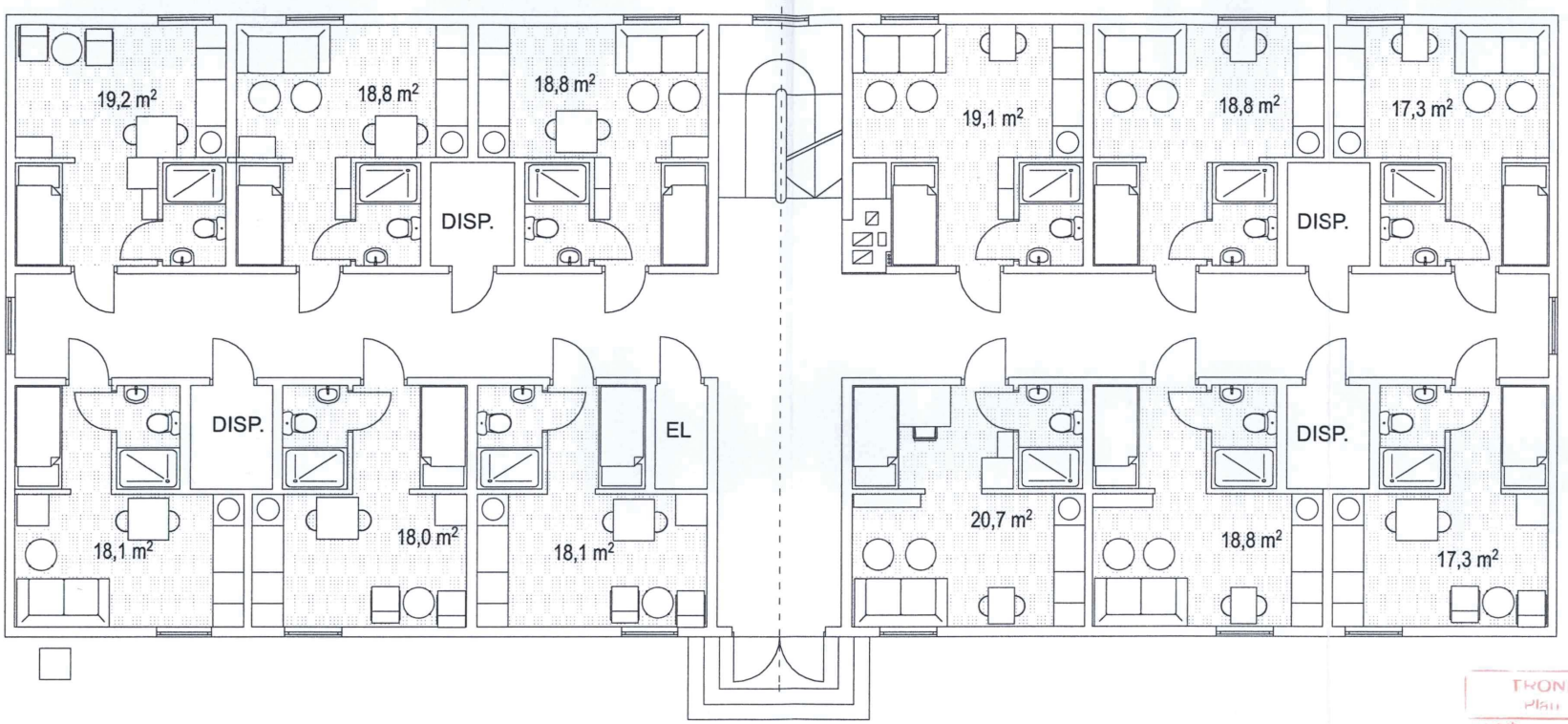


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi til
18 AUG. 2005
05/28831
Arkivkode:

VEDL. B3

Byggherre Vangen Eiendom AS	Persaunet Leir Bygning 14	Plan Kjeller Ny	Mål: 1:100	**pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS	Rammesøknad 16.08.05

347 m²

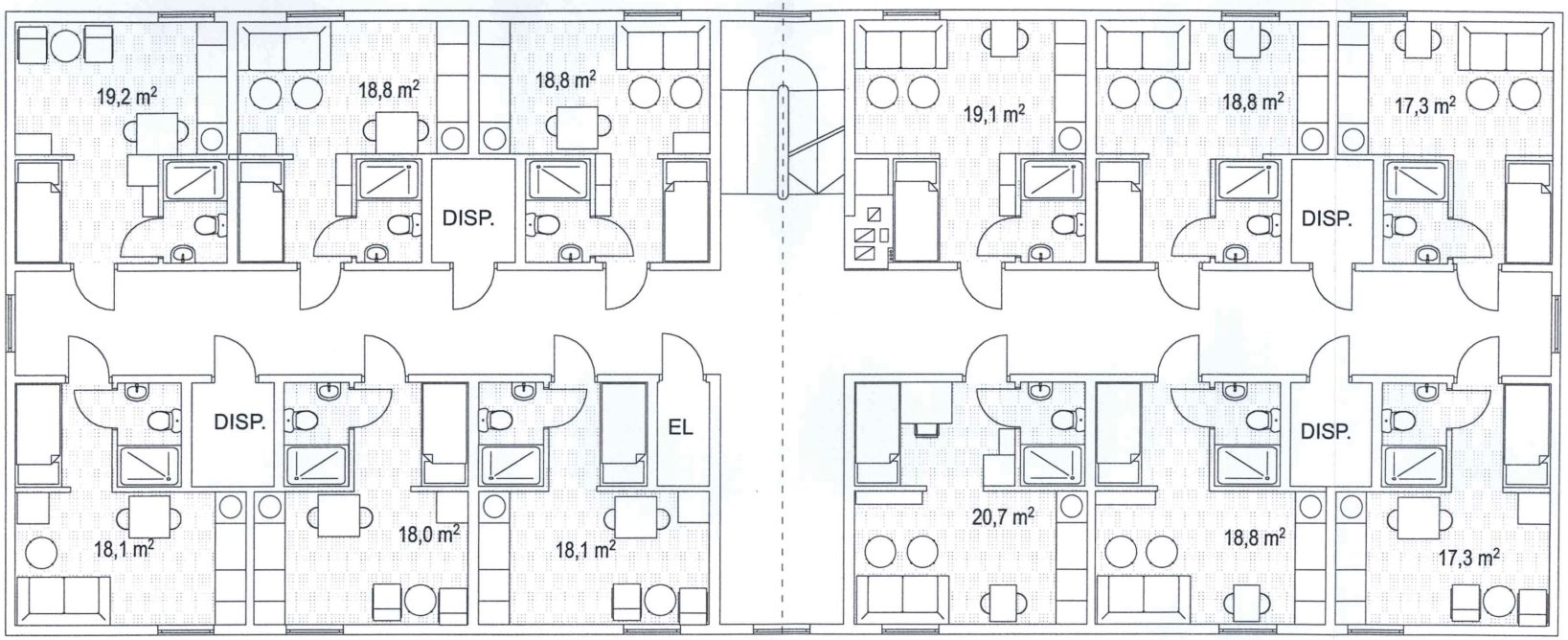


TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr. | Kopi til:
18 AUG. 2005
Løpenr. 05/28631
Arkivkode: | U.off.l.

UVDL. 2-4

Byggherre: Vangen Eiendom AS	Persaunet Leir Bygning 14	Plan 1. etg	Mål: 1:100	**pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS	Rammesøknad 16.08.05

347 m²



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. | Kopi til
18 AUG. 2005
Saksnr. 05/28631 | Dokmr. | Løpenr.
Videres til | Arkivkode: | Dnr.ltr.

VEDL. E-5

Byggherre: Vangen Eiendom AS	Persaunet Leir Bygning 14	Plan 2. etg	Mål: 1:100	**pka** Per Knudsen Arkitektkontor AS	Rammesøknad 16.08.05

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 3400/05

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	05/28631/ oppgis ved alle henv.		30.12.2005

Persaunvegen 26, søknad i ett-trinn for bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger

Byggested: **Persaunvegen 26** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, ble mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.05 samt supplerende materiale mottatt 04.10.05, 25.10.05, 16.11.05 og 06.12.05 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra offentlig virksomhet/boliger til private boliger.

Forhåndskonferanse ble avholdt 30.03.05.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan for Persaunet, vedtatt 05.10.2004. Området er regulert til bolig, næring, allmennyttig, offentlig bebyggelse, fellesområder, friområder, trafikkområde, bevaring, m.m.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har mottatt uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling datert 21.10.05 som vedlegg i brev fra Advokatfirmaet Selmer DA datert 24.10.05. Brevet fra fylkesantikvaren berører forhold til bevaring/vern i forbindelse med inngrep i bygningsmassen.

Før ny reguleringsplan ble vedtatt var området omfattet av reguleringsplan R126a, vedtatt 10.02.1955. I reguleringsplan R126a er de to byggene angitt som eldre bebyggelse. Planen angir ikke formål. Bestemmelsene til planen omhandler bare ny bebyggelse (våningshus).

Plan- og bygningsenheten har mottatt brev fra Advokatfirmaet Selmer DA i Trondheim vedrørende søknad om tillatelse til tiltak for bygg 14 og 15:

- 04.10.05, det bestrides at det er hjemmel for å kreve søknad om bruksendring. I brevet berøres forhold beskrevet i tidligere utsendte mangelbrev, som skolekapasitet, leilighetsfordeling og planløsning.

- 25.10.05, det bestrides fortsatt at det er hjemmel for å kreve søknad om bruksendring. Leilighetsfordeling og planløsning tas opp.

- 16.11.05, det rettes kritikk mot plan- og bygningsenhetens saksbehandling.

- 06.12.05, telefaks vedrørende utleie av boliger til forsvaret.

Forsvaret har siden krigen, så langt plan- og bygningsenheten kjenner til, vært bruker og eier av byggene. Søknadene og byggetiltakene som vi viser til nedenfor er fremmet av forsvaret, til bruk for forsvaret. Etter dokumentasjon i plan- og bygningsenhetens arkiver ble bygg "19" søkt innredet til 8 leiligheter i 1949 og godkjent i 1950. Bygg "20" ble søkt innredet til 6 leiligheter i 1950 og godkjent i 1951. I 1984 ble det søkt om og godkjent en bruksendring av byggene "14 og 15" fra familieleiligheter til hybler. Bygg 19 og 20 er de samme byggene som bygg 14 og 15.

I vedtaket fra 1984 står det blant annet at: "*Hyblene blir liggende på begge sider av midtkorridor. Hver enhet vil bestå av et forlegningsrom med gang/garderobe og dusj/w.c. rom. I kjeller skal bl.a. innredes badstu.*"

Byggene har blitt brukt som såkalte "Kadettforlegninger" for elever på Luftkrigsskolen. De enkelte hybler har ikke hatt egne kjøkken, det har kun vært felles kokeplasser/ tekjøkken i hver etasje.

Forsvaret har altså omsøkt og benyttet bygningene som rene hybelbygg. I tråd med forsvarets drift har bespisning, aktiviteter, møteplass og sosiale sammenkomster vært tilrettelagt i egne anlegg, separat i fra disse 2 byggene. For beboerne i "Kadettforlegningene" har det vært naturlig å innta måltider på Luftkrigsskolen samt at de har benyttet forsvarets fasiliteter for øvrig i så vel jobbsituasjonen som til fritidssysler. Når forsvaret disponerte eiendommen var det forsvarets personell som benyttet bygningene. På denne måten var bruken av boligene begrenset til en bestemt gruppe mennesker i en gitt situasjon med begrenset varighet.

Denne bestemte bolig bruken, for forsvarets personell, som er av midlertidig karakter, er nå omsøkt bruksendret på vegne av Vangen Eiendom, som selvstendige boenheter, til en varig bruk, uten begrensninger i forhold til hvem som kan kjøpe samt bo i boligene, og uten besøks- og adgangsrestriksjoner.

Den nye bruk som innebærer varige, selvstendige boenheter som ikke er knyttet opp i mot noen bestemt gruppe mennesker, berører flere forhold som plan- og bygningsenheten skal ivareta. Bruksendringen må blant annet vurderes opp i mot planløsning, parkeringsforhold, utomhusareal, adkomstforhold og tekniske anlegg.

Tiltaket innebærer søknadspliktig bruksendring jf. plan- og bygningsloven §§ 93 jf. 87, det vises til tidligere korrespondanse.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 3.1.3 om leilighetsstruktur og § 8.7.7 om skolekapasitet. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Boligtyper § 3.1.3
Området skal ha en variert sammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2-3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For B4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensynet til fredningen skal gå foran. For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen. Leilighetsfordelingen gjelder for området i sin helhet. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. B4 er et delområde.

Ved å kreve samme fordeling for delområdene sikres en variert sammensetning av beboere i feltet. Det er en av forutsetningene i planen å unngå at enkelte områder/deler av planområdet blir bebodd av en ensartet gruppe mennesker.

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det er antikvariske hensyn/forhold som tilsier at det ikke lar seg gjøre å følge reguleringsbestemmelsene i forhold til leilighetssammensetningen.

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det i denne saken foreligger særlige grunner for å dispensere i fra reguleringsplanen §3.1.3.

Utbyggingshastighet og skolekapasitet § 8.7.7
Reguleringsplanen § 8.7.7 sier at det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

De faglige vurderingene som gjøres av plan- og bygningsenheten, herunder vurderingen av områdets skolekapasitet, er en del av grunnlaget for det arbeidet som gjøres på plansiden og som er styrende for de beslutninger som treffes i byggesakene. Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det er fremkommet opplysninger som skulle tilsi at våre vurderinger av skolekapasiteten bør revurderes eller gjennomgås på nytt.

Plan- og bygningsenheten vurderer at konsekvensene ved å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende skolekapasitet vil være negative i forhold til dagens skolesituasjon samt at et dispensasjonsvedtak vil kunne medføre vesentlige vanskeligheter i forvaltningen av gjeldende reguleringsplan i forhold til andre byggesaker innenfor planområdet. Ulempene ved å godkjenne en dispensasjon vurderes å være større enn ulempene ved å la byggene stå tomme inntil skolekapasiteten er sikret. Kostnadene og ulempene ved å "konservere" byggene fram til skolekapasiteten er sikret vurderes å være mindre enn om det ble gitt dispensasjon i fra utbyggingshastigheten. Tiltakshaver har også uttrykt at det er aktuelt å videreføre tidligere bruk ved å leie ut bygget til forsvaret.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne dispensere fra § 3.1.3 og § 8.7.7 for bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger.

Planløsning. §74 nr. 1
Plan- og bygningsenheten vurderer at planløsningene, for ett-roms hyblene slik de er fremstilt i søknadene, ikke tilfredstiller forskriftenes krav og intensjoner om forsvarlig planløsning etter pbl. §74 nr.1. Boenhetenes brukbarhet og begrepet forsvarlig planløsning er vurdert mot plan- og bygningslovens tekniske forskrifter §§ 10-1, 10-31, 10-34 og 10-36.

En ett-roms leilighet skal inneholde alle de funksjoner som en selvstendig boenhet skal ha. Bygget slik det er brukt av forsvaret har fungert som et hybelbygg med deler av en boenhets fasiliteter/funksjoner dekket på annet sted enn innenfor byggets fysiske begrensning. Plan- og bygningsenheten vurderer at planløsningene for ett-roms hyblene ikke er tilpasset en ny brukssituasjon som selvstendig boenhet. Omsøkte planløsninger er endret ved at det er vist kjøkken i de enkelte boenheter. Men plan- og bygningsenheten kan ikke se at boenhetene har tilfredsstilt kravene til innvendige boder og oppbevaringsplass og fast innredning.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsenheten viser til telefaks i fra Advokatfirmaet Selmer datert 06.12.05. En fortsatt bruk av byggene uten søknadsbehandling betinger at Forsvaret fortsatt er bruker av byggene og at bruken av disse er den samme som før bygget ble solgt ut av Forsvarets eie.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.
Vedtaket er fattet i medhold av pbl. §74 nr.1 jf. TEK §§ 10-1, 10-31, 10-34 og 10-36 og reguleringsplanens bestemmelser § 3.1.3 og § 8.7.7. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/28631	30.12.2005

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Vangen Eiendom AS, 7100 RISSA
Advokatfirmaet Selmer DA, Kjøpmannsgata 52, Pb. 869, N-7409 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 345/06

Per Knudsen Arkitektkontor AS
c/o Advokatfirmaet Selmer DA
Pb. 869

N-7409 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Per Ove Ravatsås	05/28631/ oppgis ved alle henv.		14.02.2006

Avslag søknadsbehandling - Persaunvegen 26 for bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger

Byggested: **Persaunvegen 26** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS c/o Advokatfirmaet Selmer DA**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 18.08.2005, og søknad om tillatelse til midlertidig utleie er mottatt 01.02.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 01.02.2006 og dokumentasjon i tidligere sak datert mottatt 18.08.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tillatelse til midlertidig utleie av bygning 14 (Persaunevegen 26) og bygg 15 (Persaunevegen 28) på Persaunet Leir i Trondheim. Søknadene behandles hver for seg, da det er to atskilte saker, som hver især er søknadspliktige jf. plan- og bygningsloven § 93.

Søknaden skiller seg fra tidligere innsendt søknad som ble avslått i FBR IT 3400/05 datert 30.12.2005, ved at det nå er tale om "midlertidig" utleie inntil det foreligger rettskraftig avgjørelse i sak 06/009976 for Trondheim tingrett. Subsidert søkes det om en midlertig tillatelse til utleie til 30.06.2006 med rett til ytterligere forlengelse for et halvt år av gangen, dersom en av partene anker tingrettens avgjørelse eller det ikke foreligger domsavsigelse fra tingretten innen dette tidspunkt. Saken kan bli berammet til 20.03.06 – 21.03.06 jf. uttalelser søker har fått av dommer Marianne Berg.

Byggesakskontoret har ut fra en totalvurdering kommet frem til at saken er tilstrekkelig opplyst til at

saken kan tas til behandling jf. pbl § 95 og jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggsaker (SAK) § 18 Generelle krav til opplysninger i søknad eller melding. Det er ikke sendt ut nye nabovarsel og det foreligger ikke gjenpart av slikt varsel samtidig med at revidert søknad om tillatelse til midlertidig utleie er sendt til kommunen jf. krav i SAK § 16.1. Kommunen trenger likevel bare de opplysninger som er "nødvendige" til å ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da søknaden er tilstrekkelig opplyst og da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R0455 Reguleringsplan for Persaunet, vedtatt 05.10.2004. Området er regulert til bolig, næring, allmennyttig, offentlig bebyggelse, fellesområder, friområder, trafikkområde, bevaring, m.m.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene *§ 3.1.3 boligtyper* og *§ 8.7.7 utbyggingshastighet og skolekapasitet* . Det er søkt om slik dispensasjon i brev registrert mottatt 01.02.2006. Videre vil omsøkte tiltak kreve dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen i *§ 3.1.1 utomhusplan. Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde dele av det aktuelle feltet...mv."* Det er ikke søkt om slik dispensasjon, men byggesakskontoret har vurdert at saken likevel er tilstrekkelig opplyst slik at kommunen kan ta stilling til det omsøkte tiltaket jf. plan og bygningsloven §§ 93, 95 og jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggsaker (SAK) § 18 om generelle krav til opplysninger i søknad eller melding.

En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Byggesakskontoret har spesielt vurdert dispensasjonssøknaden i forhold til om intensjonene i reguleringsbestemmelsene i § 3.1.3 boligtyper, § 8.7.7. utbyggingshastighet og skolekapasitet og § 3.1.1 utomhusplan er ivaretatt. Videre har byggesakskontoret vurdert om tiltaket er tilfredstillende i forhold til plan- og bygningslovens i § 74.1 vedrørende planløsning, samt om plan- og bygningslovens bestemmelser i § 69 vedr. den ubebygde del av tomta, fellesareal er tilfredstillende ivaretatt.

Byggesakskontoret har vurdert at planløsningene, for ett-roms hyblene slik de er fremstilt i søknadene, ikke tilfredstiller forskriftenes krav og intensjoner om forsvarlig planløsning etter pbl. §74 nr.1. Boenhetenes brukbarhet og begrepet forsvarlig planløsning er vurdert mot plan- og bygningslovens tekniske forskrifter §§ 10-1, 10-31 og 10-36.

En ett-roms leilighet skal inneholde alle de funksjoner som en selvstendig boenhet skal ha. Bygget slik det er brukt av forsvaret har fungert som en forlegning med deler av en boenhets naturlige fasiliteter/funksjoner dekket på annet sted enn innenfor byggets fysiske begrensning.

Byggesakskontoret vurderer at planløsningene for ett-roms hyblene ikke er tilpasset en ny brukssituasjon som selvstendig boenhet. En eventuell godkjenning forutsetter derfor dispensasjon fra pbl.§74.1.

Søker har kommentert og begrunnet søknaden om dispensasjon i brev datert mottatt 01.02.2006 vedrørende de forhold det er søkt om dispensasjon for. Generelt har søker følgende kommentar i forhold til om det foreligger særlige grunner eller ikke (Utsnitt av generell kommentar i brev datert mottatt 01.02.2006):

4.1 Generelt

I forhold til vurderingen over dispensasjonssøknadene anføres det generelt at det foreligger særlige grunner først og fremst fordi søknaden kun gjelder for en kort tidsbegrenset periode. Det er således ikke tale om noen permanent dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Dette sammen med det forhold at det ikke kan sees at andre utbyggere i området står i tilsvarende situasjon som Vangen Eiendom AS, ved at disse ikke eier eksisterende bygninger som er godkjent og innredet til boliger – innebærer at disse ikke kan påberope seg en eventuell tillatelse for sin(e) tiltak. Vangen Eiendom AS er i så måte i en unik situasjon på Persaunet leir.

Byggesakskontoret kan ikke se at dette er særlige grunner for å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsene i § 3.1.3 boligtyper, § 8.7.7. utbyggingshastighet og skolekapasitet, § 3.1.1 utomhusplan og pbl.§69 og §74.1 i forhold til planløsning. De særlige grunner som knytter seg til tiltakshavers person er ikke areal- og ressursdisponeringshensyn som taler for at det kan gis en dispensasjon. De bestemmelsene det er søkt dispensasjon i fra må spesielt vurderes i forhold til de offentlige hensyn disse skal ivareta. Tiltakshaver ønsker en midlertidig utleie. Det er tale om 24 selvstendige boliger i 2 bygg, 48 boenheter totalt. 48 boenheter medfører betydelig trafikk i området, og gjør krav på tilfredstillende utomhusområder for uteopphold og 30 parkeringsplasser.

Tidsavgrensningen som er anført som en særlig grunn etter pbl.§7 erstatter eller avhjelper ikke kravene som stilles i plan- og bygningslovgivningen.

Byggesakskontoret kan ikke se at det er fremsatt ytterligere momenter eller endringer fra tidligere søknad som er avslått, som kan tale for at det nå kan gis dispensasjon. Det vises for øvrig til kommunens saksfremlegg og avslag i FBR IT 3400/05, hvor dispensasjonsforholdene er kommentert.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsen i § 3.1.3 boligtyper, § 8.7.7. utbyggingshastighet og skolekapasitet og § 3.1.1 utomhusplan for det omsøkte tiltaket eller fra pbl.§§69 og 74.1.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/28631	14.02.2006

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av reguleringsbestemmelsene i § 3.1.3 boligtyper, § 8.7.7. utbyggingshastighet og skolekapasitet og § 3.1.1 utomhusplan og plan- og bygningsloven §74.1 og jf. plan- og bygningsloven §69. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Per Ove Ravatsås
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Vangen Eiendom AS, , 7100 RISSA
Advokatfirmaet Selmer DA, Kjøpmannsgata 52, Pb. 869, N-7409 TRONDHEIM

Fra: Høeg Lise-Solem [lise.hoeg@trondheim.kommune.no]
Til: 'Marianne.Simonsen@dnbeiendom.no' [Marianne.Simonsen@dnbeiendom.no]
Kopi:
Sendt: 04.06.2014 12:08:36
Emne: VS: Ubåtsvingen 5, Persaunet leir
Vedlegg: 3193_001.pdf; 3194_001.pdf; image001.png

Hei

Byggesakskontoret viser til telefonsamtale i dag i forbindelse med oversendte. Erstatningssaken har ikke innvirkning på Vangen Eiendoms, eller etterkommende kjøperes, mulighet til endret bruk av de her gjeldende byggene. Lagmannsrettens dom i forhold til dette er rettskraftig. Det er konkludert med at leilighetene er lovlig etablert etter plan- og bygningslovgivningen.

Med vennlig hilsen
Lise Solem Høeg
Juridisk rådgiver
Byggesakskontoret
72 54 27 88

Fra: Marianne.Simonsen@dnbeiendom.no [mailto:Marianne.Simonsen@dnbeiendom.no]
Sendt: 4. juni 2014 09:40
Til: Høeg Lise-Solem
Emne: Ubåtsvingen 5, Persaunet leir

Hei Lise Høeg!

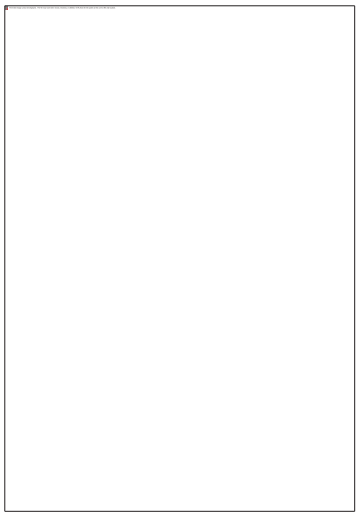
Refererer til hyggelig telefonsamtale. Her ligger dom og avslag på delegasjonen vedlagt.

Vennlig hilsen

Marianne Simonsen | Eiendomsmeglerfullmektig | DNB Eiendom

DNB Eiendom avd. Dalen Hageby
Sirkus kjøpesenter | Falkenborgveien 5 - 9 | 7044 Trondheim, Norge
Mob: +47 92 84 10 54 | Tlf: +47 92 84 10 54| Fax: 73 91 92 54
E-post: Marianne.Simonsen@dnbeiendom.no | www.dnbeiendom.no

Følg oss gjerne på: Facebook



TRONDHEIM KOMMUNE
Rådmannen

NOTAT

Vår referanse: 10/1602-20 (41252/10)
Vår dato: 15.03.2010

Til: Bygningsrådet

Fra: Rådmannen

Orientering om høyesterettsdom, Vangen Eiendom AS
Bygningsrådets møte 16.03.2010

Bygningsrådet vedtok 15.06.2009 å anke dom i erstatningssak avsagt i Frostating lagmannsrett 13.05.2009 til høyesterett.

Saken gjaldt spørsmålet om kommunen er erstatningsansvarlig som følge av at et forvaltningsvedtak fattet av byggesakskontoret overfor Vangen Eiendom AS ble kjent ugyldig ved rettsavgjørelse i lagmannsretten 08.12.2006.

Saken forutsettes å være kjent for bygningsrådets medlemmer, men rådmannen vil allikevel gi et kort resyme av saken.

Vangen Eiendom AS, som driver med eiendomsutvikling, hadde i mars 2005 kjøpt av Forsvarsbygg blant annet to bygninger som tidligere hadde vært benyttet til elevhybler for Luftkrigsskolen. Hyblene ble omgjort til ett-romsleiligheter for uleie eller salg på det åpne marked. Trondheim kommune mente at det var nødvendig med bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c, og avslo søknad om bruksendring. Dette vedtaket ble kjent ugyldig ved dom av Frostating lagmannsrett 8. desember 2006 fordi endringen etter lagmannsrettens oppfatning ikke krevde tillatelse. Trondheim kommune anket denne dommen til Høyesterett, men anken ble nektet fremmet etter tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4.

Deretter gikk Vangen Eiendom AS til erstatningssøksmål mot kommunen. Trondheim tingrett dømte kommunen til å betale erstatning med kr 8 597 431, mens kommunen i Frostating lagmannsrett under dissens (2 mot 1) ble dømt til å betale kr 18 195 010. Begge parter anket til Høyesterett, men bare kommunens anke over spørsmålet om det forelå ansvarsgrunnlag, ble tillatt fremmet.

Trondheim kommune fikk fullt medhold i Høyesterett og ble dermed frifunnet i dom av 05.03.2010. Dommen var enstemmig.

Høyesterett la til grunn at det ikke var grunnlag for objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Et slikt ansvar ville i følge Høyesterett kunne medføre at viktige samfunnsmessige hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt. Videre står det i dommen at *"Dersom det offentlige i tilfeller hvor lovtolkningen byr på tvil, skulle være objektivt erstatningsansvarlig for å ha tolket loven annerledes enn det domstolen senere gjør, vil forvaltningen lett kunne bli for tilbakeholden i sin myndighetsutøvelse, og på denne måten vil viktige samfunnsmessige hensyn kunne bli skadelidende."*

Ansvarsspørsmålet er derfor regulert av det alminnelige arbeidsgiveransvar. Etter rettspraksis er det offentliges ansvar for feil forståelse av hjemmelsloven strengt. For at det offentlige skal gå fri for ansvar, må rettsvillfarelsen være unnskyldelig. Rettskraftsvirkningen av lagmannsrettens dom 8. desember 2006 var ikke

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Rådmannen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Munkegata 1
Telefon: +47 72546120
Telefaks: +47 72548618
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/radmannen

til hinder for at Høyesterett kunne bygge på en annen forståelse av plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c enn det lagmannsretten hadde gjort.

Det er i en høyestrettsdom fra 1983 uttalt at det "ikke skal trekkes vide grenser for adgangen til uten tillatelse fra bygningsmyndighetene å foreta bruksendringer", og at det avgjørende er "om det foretas en forandring av virksomhetens karakter som er av betydning ut fra de formål bygningsloven skal tjene". I høyesteretts dom i saken mot Vangen Eiendom AS sies det at "
I forbindelse med Stortingets behandling av ny plan- og bygningslov har Kommunal- og regionaldepartementet i brev 18. november 2008 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité uttalt at Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 "bygger ... på en uriktig forståelse av gjeldende rett". På bakgrunn av behovet for å presisere bruksendringsbegrepet har departementet i plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1 tredje ledd fått hjemmel for å gi forskrift om hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse" og videre at *"Avgjørende for om kommunen hefter på grunnlag av arbeidsgiveransvaret, er om kommunens lovforståelse var forsvarlig, og det mener jeg at den var. Selv om også den tidligere bruk hadde vært boformål, berører den nye bruken – som påpekt i kommunens vedtak 30.desember 2005 – flere forhold som ordningen med bruksendringstillatelse skal ivareta. For utleie og salg på det åpne marked er det blant annet nødvendig å vurdere planløsning, parkeringsforhold, utomhusareal, atkomstforhold og tekniske anlegg. Hvorvidt de krav som i så henseende må stilles til leiligheter for utleie og salg, i dette tilfellet faktisk var oppfylt, hører under søknadsbehandlingen. Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningene skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold. Etter min mening forelå det et slikt behov, og på denne bakgrunn finner jeg at det standpunkt kommunen tok til spørsmålet om det var nødvendig med bruksendringstillatelse, var faglig fullt forsvarlig."*

Rådmannens kommentarer:

Dommen er viktig og prinsipiell. Den slår bla. fast at det offentlige ikke har objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Dette er en viktig avgjørelse fordi bygningsmyndighetene (spesielt i mindre kommuner) ellers ville ha kunnet blitt handlingslammet i forhold til å utøve det ansvar de har for å forvalte et lovverk som fordrer mange skjønnsmessige vurderinger og hvor kommunen har plikt til å fatte vedtak. Eventuelle erstatningskrav ville kunne medføre store konsekvenser i forhold til kommunens øvrige tjenestetilbud.

Rådmannen anser dommen langt på vei som en oppreisning i forhold til at vår vurdering av spørsmålet om hvorvidt det forelå en søknadspliktig bruksendring var riktig. (Dette vil dog ikke få innvirkning på Vangen Eiendoms muligheter til endret bruk av de her gjeldende byggene da lagmannsrettens dom i forhold til dette er rettskraftig.)

Dommen i sin helhet følger vedlagt.

Thorbjørn Bratt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Høyesterett dom

NORGES HØYESTERETT

Den 5. mars 2010 avsa Høyesterett dom i

HR-2010-00412-A, (sak nr. 2009/1456), sivil sak, anke over dom,

Trondheim kommune	(advokat Inge E. Grøndalen – til prøve)
mot	
Vangen Eiendom AS	(advokat Morten Brandhaug – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

(1) Dommer **Skoghøy:** Saken gjelder spørsmål om en kommune er erstatningsansvarlig for ugyldig vedtak om å nekte bruksendring etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c. Kommunens vedtak er ved rettskraftig dom blitt kjent ugyldig på grunn av manglende lovhjemmel, og den sentrale problemstilling for Høyesterett er hvor strengt ansvar kommunen har for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten.

(2) Vangen Eiendom AS, som driver med eiendomsutvikling, inngikk i mars 2005 avtale med Forsvarsbygg om kjøp av fem bygninger i Persaunet militærleir i Trondheim. Kjøpesummen for bygningene utgjorde til sammen kr 37 millioner med tillegg av omkostninger. Den 17. august 2005 søkte Vangen Eiendom AS om bruksendringstillatelse for to av bygningene – bygning 14 og 15. Disse, som var blitt oppført av den tyske okkupasjonsmakten under 2. verdenskrig og senere var blitt overtatt av forsvaret, var ved Trondheim bygningsråds vedtak 3. juli 1984 tillatt ombygd fra familieleiligheter til elevhybler for Luftkrigsskolen og hadde siden 1985 vært benyttet til dette formål. Fra 1949/50 hadde bygningene vært benyttet til familieleiligheter for forsvarsansatte. I Vangen Eiendom AS' søknad av 17. august 2005 ble det søkt om "bruksendring fra offentlig formål, (hybler) til privat formål, (hybler)". Under saksbehandlingen i kommunen gjorde Vangen Eiendom AS prinsipalt gjeldende at det ikke var nødvendig med bruksendringstillatelse, da bygningene hadde vært godkjent og

"benyttet til boligformål siden 1949/50 og herunder til hybler fra 1985". Subsidiært ble det søkt om bruksendringstillatelse.

(3) Ved vedtak 30. desember 2005 kom Trondheim kommunes plan- og bygningsenhet til at det var nødvendig med bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c, og søknaden ble avslått. I vedtaket er det gitt denne begrunnelse for at det var nødvendig med bruksendringstillatelse:

> **"Forsvaret har siden krigen, så langt plan- og bygningsenheten kjenner til, vært bruker og eier av byggene. Søknadene og byggetiltakene som vi viser til nedenfor er fremmet av forsvaret, til bruk for forsvaret. Etter dokumentasjon i plan- og bygningsenhetens arkiver ble bygg '19' søkt innredet til 8 leiligheter i 1949 og godkjent i 1950. Bygg '20' ble søkt innredet til 6 leiligheter i 1950 og godkjent i 1951. I 1984 ble det søkt om og godkjent en bruksendring av byggene '14 og 15' fra familieleiligheter til hybler. Bygg 19 og 20 er de samme byggene som bygg 14 og 15.**
>
> **I vedtaket fra 1984 står det blant annet at: *'Hyblene blir liggende på begge sider av midtkorridor. Hver enhet vil bestå av et forlegningsrom med gang/garderobe og dusj/w.c. rom. I kjeller skal bl.a. innredes badstu'*.**
>
> **Byggene har blitt brukt som såkalte 'Kadettforlegninger' for elever på Luftkrigsskolen. De enkelte hybler har ikke hatt egne kjøkken, det har kun vært felles kokeplasser/tekjøkken i hver etasje.**
>
> **Forsvaret har altså omsøkt og benyttet bygningene som rene hybelbygg. I tråd med forsvarets drift har bespisning, aktiviteter, møteplass og sosiale sammenkomster vært tilrettelagt i egne anlegg, separat i fra disse 2 byggene. For beboerne i 'Kadettforlegningene' har det vært naturlig å innta måltider på Luftkrigsskolen samt at de har benyttet forsvarets fasiliteter for øvrig i så vel jobbsituasjonen som til fritidssysler. Når forsvaret disponerte eiendommen var det forsvarets personell som benyttet bygningene. På denne måten var bruken av boligene begrenset til en bestemt gruppe mennesker i en gitt situasjon med begrenset varighet.**
>
> **Denne bestemte bolig bruken, for forsvarets personell, som er av midlertidig karakter, er nå omsøkt bruksendret på vegne av Vangen Eiendom, som selvstendige boenheter, til en varig bruk, uten begrensninger i forhold til hvem som kan kjøpe samt bo i boligene, og uten besøks- og adgangsrestriksjoner.**
>
> **Den nye bruk som innebærer varige, selvstendige boenheter som ikke er knyttet opp i mot noen bestemt gruppe mennesker, berører flere forhold som plan- og bygningsenheten skal ivareta. Bruksendringen må blant annet vurderes opp i mot planløsning, parkeringsforhold, utomhusareal, adkomstforhold og tekniske anlegg.**
>
> **Tiltaket innebærer søknadspliktig bruksendring jf. plan- og bygningsloven §§ 93 jf. 87, det vises til tidligere korrespondanse."**

(4) Den 19. desember 2005 begjærte Vangen Eiendom AS midlertidig forføyning ved Trondheim tingrett for at hybelbygningene kunne tas i bruk. Ved kjennelse 27. februar 2006 forkastet tingretten begjæringen idet retten fant at det ikke forelå sikringsgrunn. Vangen Eiendom AS påanket denne kjennelsen til Frostating lagmannsrett, men før anken ble avgjort, kom partene til enighet i forføyningssaken, og etter dette ble forføyningssaken hevet etter felles begjæring.

(5) I mellomtiden hadde Vangen Eiendom AS ved stevning 16. januar 2006 gått til søksmål mot Trondheim kommune med påstand om at bygning 14 og 15 kunne tas i bruk som boliger av private uten at det først var nødvendig med bruksendringstillatelse, og at

kommunens vedtak skulle kjennes ugyldig. Kommunen tok til motmæle og påstod seg frifunnet.

(6) Tingretten avsa 21. april 2006 dom med denne domsslutning:

> "1. **Vangen Eiendom AS har uten søknad om bruksendring rett til å bruke bygning nr 14 og 15 på Persaunet Leir i Trondheim kommune til hybelutleie med mellom 22 og 24 boenheter pr bygg, forutsatt at den enkelte hybelleilighet bare skal beboes av en person. Hybelbyggene kan ikke organiseres som borettslag uten myndighetenes godkjenning av bruksendring.**
>
> 2. **Trondheim kommunes to vedtak av 30.12.05 vedrørende henholdsvis bygning 14 og 15 på Persaunet Leir er ugyldig.**
>
> 3. **Hver av partene bærer sine egne saksomkostninger."**

(7) Både Vangen Eiendom AS og Trondheim kommune påanket tingrettens dom til Frostating lagmannsrett, som 8. desember 2006 avsa dom med slik domsslutning:

> "1. **De enkelte leiligheter/boenheter i bygning 14 og 15 i Persaunet leir i Trondheim kommune, kan uten søknad om bruksendring tas i bruk som boliger ved utleie eller salg.**
>
> 2. **Tingrettens dom domsslutningen punkt 2 stadfestes.**
>
> 3. **I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Trondheim kommune til Vangen Eiendom AS 135.876 – etthundreogtrettifemtusenåttehundreogsyttiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.**
>
> 4. **I saksomkostninger for tingretten betaler Trondheim kommune til Vangen Eiendom AS 87.051 –åttisjutusenogfemtien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer."**

(8) Trondheim kommune påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett, men ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse 21. mars 2007 ble anken nektet fremmet etter tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4.

(9) Den 18. oktober 2007 gikk Vangen Eiendom AS til søksmål mot Trondheim kommune ved Trondheim tingrett med krav om erstatning for det økonomiske tap selskapet var blitt påført ved at det ikke hadde fått selge leilighetene i bygning 14 og 15 som planlagt i 2005. Kommunen tok til motmæle og påstod seg frifunnet.

(10) Trondheim tingrett avsa 19. mai 2008 dom med denne domsslutning:

> "1. **Trondheim kommune dømmes til å betale Vangen Eiendom AS erstatning med 8.597.431,- – åttemillionerfemhundreognittisjutusenfirehundreogtrettien – innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.**
>
> 2. **Trondheim kommune dømmes til å erstatte Vangen Eiendom AS saksomkostninger med kr 100.000,- – hundretusen – med tillegg av**

merverdiavgift innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer."

(11) Både Trondheim kommune og Vangen Eiendom AS anket til Frostating lagmannsrett, som 13. mai 2009 under dissens (2 mot 1) avsa dom med slik domsslutning:

> **"1. Trondheim kommune betaler til Vangen Eiendom AS 18 195 010 – attenmillionerettthundreognittifemtusenogti – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.**
>
> **2. Hver av partene bærer sine kostnader så vel for tingretten som lagmannsretten.**
>
> **3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."**

(12) Mindretallet stemte for at kommunen ble frifunnet.

(13) Begge parter anket til Høyesterett. Trondheim kommune anket prinsipalt over spørsmålet om ansvarsgrunnlag og subsidiært over erstatningsutmålingen, mens Vangen Eiendom AS anket over erstatningsutmålingen. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 15. oktober 2009 ble Vangen Eiendom AS' anke og kommunens anke over erstatningsutmålingen ikke tillatt fremmet. For øvrig ble kommunens anke tillatt fremmet. Dette innebærer at det Høyesterett skal behandle, er kommunens anke over spørsmålet om ansvarsgrunnlag. Kommunens anke retter seg i hovedsak mot lagmannsrettens rettsanvendelse, og dette spørsmål står i det vesentlige i samme stilling for Høyesterett som for de lavere instanser.

(14) Den ankende part, *Trondheim kommune*, har i korte trekk anført:

(15) Det er ikke grunnlag for å pålegge kommunen erstatningsansvar på objektivt grunnlag. Etter rettspraksis foreligger det på enkelte saksområder objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse, men dette gjelder ikke generelt. For vedtak innenfor plan- og bygningsretten reguleres ansvarsspørsmålet av skadeserstatningslovens regler om arbeidsgiveransvar.

(16) Spørsmålet om hvorvidt endringen av bruken av bygning 14 og 15 i Persaunet leir fra å være kadettforlegninger for Luftkrigsskolen til ett-romsleiligheter for utleie og salg på det åpne marked krever bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c, er et vanskelig lovtolkingsspørsmål som byr på tvil. Plikten etter plan- og bygningsloven til å søke om bruksendringstillatelse er en saksbehandlingsregel med vide rammer. Avgjørende for om en bruksendring krever tillatelse, er bruksendringens betydning for de hensyn som ordningen med bruksendringstillatelse etter plan- og bygningsloven skal ivareta. I motsetning til det som er blitt lagt til grunn i Frostating lagmannsretts rettskraftige dom av 8. desember 2006, mente kommunen at den bruksendring som vi her står overfor, krevde tillatelse. Den rettsvillfarelse kommunen befant seg i på dette punkt, må anses unnskyldelig. Når det gjelder spørsmål om hvordan en hjemmelslov skal forstås, kan det ikke stilles like strenge aktsomhetskrav til en kommune som til staten, som håndhever lover den selv har vedtatt. Aktsomhetskravene kan ikke variere med kommunestørrelsen eller hvilken utdannelse den aktuelle saksbehandler har. Det må ved aktsomhetsvurderingen blant annet tillegges vekt at kommunen hadde plikt til å ta stilling til om bruksendringen krevde tillatelse, og at den

har vurdert spørsmålet ut fra de hensyn som ordningen med bruksendringstillatelse skal tilgodese. Et strengt erstatningsansvar vil kunne få vidtrekkende konsekvenser for en kommune og dens innbyggere.

(17) Kommunen har i ettertid fått støtte for sin lovtolking av Kommunal- og regionaldepartementet. I brev av 17. mars 2006 har departementet uttalt at det finner "intet å utsette på kommunens standpunkt". I forbindelse med Stortingets behandling av ny plan- og bygningslov har departementet i brev 18. november 2008 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité uttalt at lagmannsrettens dom 8. desember 2006 "bygger ... på en uriktig forståelse av gjeldende rett". Rettskraftsvirkningen av lagmannsrettens dom er ikke til hinder for at Høyesterett kan prøve om tolkingsspørsmålet var tvilsomt, jf. Rt. 1999 side 1273. Det syn departementet har gitt uttrykk for, bekrefter at kommunens standpunkt var forsvarlig.

(18) Vangen Eiendom AS' anførsel om ansvar på grunnlag av Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) protokoll 1 artikkel 1, jf. EMK artikkel 41 er et nytt påstandsgrunnlag for Høyesterett. Dette må avskjæres etter tvisteloven § 30-7. Under enhver omstendighet kan de påberopte EMK-bestemmelser ikke begrunne ansvar for kommunen.

(19) Trondheim kommune har nedlagt slik påstand:

> **"1. Trondheim kommune v/ordføreren frifinnes.**
>
> **2. Vangen Eiendom AS dømmes til å betale sakens omkostninger til Trondheim kommune for Trondheim tingrett, Frostating lagmannsrett og Høyesterett."**

(20) Ankemotparten, *Vangen Eiendom AS*, har i korte trekk anført:

(21) Det offentliges erstatningsansvar for ugyldige forvaltningsvedtak har vært under utvikling. Utviklingen har gått i retning av et objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse. Dette fremstår også som rimelig. Offentlige organer må ta konsekvensene av sine rettslige standpunkter, og det vil være bedre å la samfunnet betale omkostningene ved at myndighetene trår feil, enn at tapet skal bæres av den enkelte som rammes. Etter Vangen Eiendom AS' syn er det ingen grunn til å skille mellom statlige og kommunale organer. I tillegg til at alminnelig norsk rett gir grunnlag for objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse, følger det også av EMK protokoll 1 artikkel 1, jf. EMK artikkel 41 at det offentlige har et objektivt ansvar for ulovhjemlet inngrep i privat eiendomsrett. Inngrep i privat eiendomsrett krever etter protokoll 1 artikkel 1 hjemmel i lov. Det er ved Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 rettskraftig fastslått at det ikke foreligger lovhjemmel for å nekte bruksendring. Kommunens nektelse av bruksendring er da i strid med EMK protokoll 1 artikkel 1, og kommunen må da bli erstatningsansvarlig etter EMK artikkel 41.

(22) Det er riktig som kommunen har påpekt at EMK-anførselen først er fremsatt under behandlingen for Høyesterett. Tvisteloven § 30-7 er imidlertid ikke til hinder for at det under behandlingen for Høyesterett blir påberopt nye rettslige synspunkter. Det finnes heller ikke noe annet grunnlag for å avskjære EMK- anførselen.

(23) Hvis Høyesterett skulle komme til at det offentlige ikke har objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse, må kommunen under enhver omstendighet hefte på

grunnlag av det alminnelige arbeidsgiveransvar. Det avgjørende for om kommunen hefter på grunnlag av arbeidsgiveransvaret, er om de krav som med rimelighet kan stilles til virksomheten, er oppfylt, jf. skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 1. Borgerne må kunne forvente at myndighetene opptrer innenfor loven, og det er bare unntaksvis at det kan være unnskyldelig at forvaltningen har bygd på en uriktig forståelse av en hjemmelslov. De kommunale plan- og bygningsmyndigheter er ekspertorganer, og plan- og bygningsenheten i Trondheim kommune har ti ansatte jurister. Plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c er en velkjent bestemmelse, og kommunen hadde god tid på seg til å vurdere innholdet av den. Kommunen kunne ha innhentet ekspertise utenfra, men det har den ikke gjort. Det er først i ettertid at kommunen har tatt kontakt med Kommunal- og regionaldepartementet. Spørsmålet om kommunen har opptrådt tilstrekkelig aktsomt, må vurderes ut fra forholdene på vedtakstidspunktet. Det syn departementet har inntatt, kan for øvrig ikke tillegges særlig vekt da den informasjon departementet har fått om faktum, er mangelfull. Blant annet har kommunen ikke forelagt for departementet Vangen Eiendom AS' argumentasjon.

(24) Etter Vangen Eiendom AS' oppfatning byr plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c ikke på tolkingstvil. Uttrykket "bruksendring" i bestemmelsen refererer seg til brukens art, og ikke hvem som utøver bruken. Når kommunen til tross for at Vangen Eiendom AS under søknadsbehandlingen har fremholdt alle relevante faktiske og rettslige omstendigheter, går utenfor bestemmelsens ramme, er det en presumsjon for at kommunen har handlet uaktsomt.

(25) Vangen Eiendom AS har nedlagt slik påstand:

> **"1. Anken forkastes.**
>
> **2. Trondheim kommune betaler til Vangen Eiendom AS sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av merverdiavgift."**

(26) *Mitt syn på saken*

(27) Jeg er kommet til at kommunens anke må tas til følge.

(28) Vangen Eiendom AS har som ansvarsgrunnlag påberopt objektivt ansvar og det alminnelige arbeidsgiveransvar. Jeg behandler først spørsmålet om det er grunnlag for *objektivt ansvar*.

(29) Det følger av skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 2 at det offentlige er omfattet av det alminnelige arbeidsgiveransvar. Dette ansvar omfatter også ansvar for myndighetshandlinger. På enkelte områder er det offentlige blitt pålagt et strengere ansvar. Som eksempler fra rettspraksis kan nevnes Rt. 1987 side 1495 og 2005 side 416. I Rt. 1987 side 1495 kom Høyesterett til at staten har et objektivt ansvar for ulovhjemlet tvangsmessig tilbakeholdelse i psykiatrisk sykehus, og i Rt. 2005 side 416 er det lagt til grunn at det samme gjelder for ulovhjemlet tilbakekall av advokatbevilling.

(30) Avgjørelsen i Rt. 1987 side 1495 er begrunnet med at tvangsmessig tilbakeholdelse i psykiatrisk sykehus er et "særdeles vidtgående inngrep i den enkeltes mest vesentlige rettsgoder" (Rt. 1987 side 1495 på side 1507). Den person det gjaldt, var uriktig blitt bedømt som alvorlig sinnslidende, og han var på dette grunnlag blitt ulovhjemlet

tilbakeholdt ved Reitgjerdet sykehus. For denne feil fant Høyesterett at staten som den ansvarlige for sykehuset hadde et objektivt ansvar.

(31) I Rt. 2005 side 416 hadde Advokatbevillingsnemnda etter at den hadde tilbakekalt en advokatbevilling fordi advokaten ikke hadde innsendt regnskap og revisorerklæring til Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, avslått søknad om ny bevilling til tross for at det forhold som begrunnet tilbakekallelsen, var blitt brakt i orden. Etter Advokatbevillingsnemndas oppfatning burde den nedre grense for tilbakekall av advokatbevilling på grunn av "formalovertredelser" som hovedregel være ett år. Høyesterett fant at Advokatbevillingsnemnda ikke hadde hjemmel for å oppstille noen slik frist, og at staten måtte ha et objektivt ansvar for den ulovhjemlede myndighetsutøvelse som hadde funnet sted. Med tilslutning fra de øvrige dommerne uttalte førstvoterende (avsnitt 65):

> **"Jeg finner det unødvendig å ta et generelt standpunkt til vilkårene for ansvar i tilfeller der et statlig organ har grepet feil i forståelsen av de reglene organet forvalter, med den konsekvens at det er truffet et ugyldig vedtak. Nærværende sak dreier seg om en uhjemlet myndighetsutøvelse som fratok A hans mulighet for å utøve sitt yrke, og der avslaget ... hadde et ponalt preg. I et slikt tilfelle mener jeg at staten må ha et objektivt ansvar, selv om det også er riktig – som fremhevet av staten – at det dreier seg om et vedtak som staten ikke har truffet i egen interesse."**

(32) Disse dommene er begrunnet i de særlige hensyn som gjør seg gjeldende for de aktuelle typer av forvaltningsvedtak. Det finnes ingen eksempler på at det offentlige er blitt pålagt objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. De dommer vi har om erstatningsansvar for ugyldige vedtak innenfor denne sektoren, bygger på det alminnelige arbeidsgiveransvar. Som eksempel fra de senere år kan nevnes Rt. 2009 side 354. Staten ble her pålagt erstatningsansvar for et ugyldig vedtak av fylkesmannen om å stanse anleggsarbeider for oppgradering av kraftanlegg og anlegg for vannbehandling. Høyesteretts flertall fant at vedtaket var basert på feil forståelse av plan- og bygningsloven av 1985 § 113, jf. § 23 nr. 1. Det ansvar staten ble pålagt, ble begrunnet i det alminnelige arbeidsgiveransvar (Rt. 2009 side 354 avsnitt 77).

(33) Ut fra den rettspraksis som foreligger, må det legges til grunn at det ikke gjelder noen generell regel om objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse. Ulovhjemlet myndighetsutøvelse som består i at forvaltningen har feiltolket en hjemmelslov, står imidlertid i en særstilling, og det kan reises spørsmål om det offentlige *bør* hefte på objektivt grunnlag for feil av denne karakter.

(34) Til støtte for at det offentlige i slike tilfeller bør pålegges objektivt ansvar, kan anføres at de organer som er satt til å håndheve loven, bør være nærmest til å vurdere hvor langt lovhjemmelen rekker. De omkostninger som borgerne blir påført ved at myndighetene tar feil av hvor langt lovhjemmelen rekker, vil ha karakter av "driftsomkostninger" ved myndighetsutøvelsen, og det kan anføres at slike omkostninger bør bæres av samfunnet, og ikke av det enkeltindivid som tilfeldigvis blir rammet. Som argument mot et slikt ansvar kan imidlertid anføres at det ikke er uvanlig at det på faglig forsvarlig grunnlag kan hevdes ulike tolkinger av en lovhjemmel. Dersom det offentlige i tilfeller hvor lovtolkingen byr på tvil, skulle være objektivt erstatningsansvarlig for å ha tolket loven annerledes enn det domstolene senere gjør, vil forvaltningen lett kunne bli for tilbakeholden i sin myndighetsutøvelse, og på denne måten vil viktige samfunnsmessige hensyn kunne bli skadelidende. Det er heller ikke nødvendig med rent objektivt ansvar for

å gi borgerne en tilfredsstillende beskyttelse. Borgerne er i alle fall beskyttet av det offentliges arbeidsgiveransvar, og som jeg skal komme tilbake til, er det offentliges ansvar ved feiltolking av hjemmelsloven strengt. Etter rettspraksis må forvaltningens feiltolking ha vært unnskyldelig for at den skal frita det offentlige for ansvar. Da borgerne i tilfeller hvor tolkingen av hjemmelsloven byr på forstandig tvil, sjelden vil ha hatt et beskyttelsesverdig grunnlag for å innrette seg på en bestemt tolking, fremstår det etter min mening som den best balanserte løsning å la det offentliges ansvar for feiltolking av hjemmelslov som hovedregel bli regulert av det alminnelige arbeidsgiveransvar.

(35) Som nevnt har Høyesterett på enkelte områder pålagt det offentlige objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse. Dette er imidlertid på områder hvor det gjør seg gjeldende særlige hensyn. Etter min mening foreligger det ikke tilstrekkelig tungtveiende grunner for at det offentlige skal ha objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Tvert imot vil et objektivt ansvar for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten kunne medføre at viktige samfunnsmessige hensyn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt.

(36) Vangen Eiendom AS har som ny anførsel for Høyesterett gjort gjeldende at det følger av EMK protokoll 1 artikkel 1, jf. EMK artikkel 41 at det offentlige har et objektivt ansvar for ulovhjemlet inngrep i privat eiendomsrett.

(37) Kommunen har under henvisning til tvisteloven § 30-7 krevd denne anførselen avskåret. Dette er det imidlertid ikke grunnlag for. Domstolene har etter § 11-3 et selvstendig ansvar for rettsanvendelsen og kan innenfor den ramme som følger av § 11-2 første ledd, bygge på rettsregler som ikke er påberopt. Så lenge det ikke blir påberopt nye faktiske grunnlag, kan derfor § 30-7 ikke være til hinder for at det under behandlingen for Høyesterett blir påberopt nye rettslige synspunkter, se Rt. 2005 side 1112 avsnitt 39, jf. avsnitt 81.

(38) Jeg finner det klart at kommunen ikke kan pålegges ansvar etter EMK artikkel 41. Riktignok har konvensjonsstatene en positiv forpliktelse til å gi borgerne en effektiv beskyttelse av de rettigheter konvensjonen gir, og siden EMK gjelder som norsk lov, kan borgerne også påberope EMK i saker mot andre borgere eller kommuner. Da det er statene som er pliktsubjekter etter EMK, er det imidlertid bare statene som kan begå konvensjonsbrudd, og erstatningsansvar for konvensjonsbrudd kan derfor bare pålegges statene. Det er derfor ikke nødvendig å gå nærmere inn på artikkel 41.

(39) Det følger av EMK protokoll 1 artikkel 1 at inngrep i eiendomsrett krever hjemmel i lov, og etter artikkel 13 er statene forpliktet til å etablere tilfredsstillende ordninger i nasjonal rett for å få prøvd de rettigheter konvensjonen gir, og for å få reparert krenkelser av slike rettigheter. I dette tilfellet har Vangen Eiendom AS fått dom for at Trondheim kommunes vedtak om å nekte bruksendring er ugyldig. På de vilkår som fremgår av skadeserstatningsloven § 2-1, kan Vangen Eiendom AS også kreve erstatning. Dette er åpenbart tilstrekkelig for å tilfredsstille artikkel 13. Statene er ikke forpliktet til å etablere ordninger med objektivt erstatningsansvar for krenkelse av konvensjonsrettigheter.

(40) Vangen Eiendom AS' krav om erstatning på objektivt grunnlag kan etter dette ikke føre frem.

(41) Det andre ansvarsgrunnlag Vangen Eiendom AS har påberopt, er *arbeidsgiveransvaret*.

(42) Etter skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 1 første punktum svarer arbeidsgiver for skade som "voldes forsettlig eller uaktsomt under arbeidstakers utføring av arbeid eller verv for arbeidsgiveren, idet hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt". Det offentliges ansvar for feil lovforståelse er strengt. For at det offentlige skal gå fri for ansvar, må rettsvillfarelsen være unnskyldelig, se Rt. 2009 side 354 avsnitt 74 og 1999 side 1273 på side 1280 med henvisninger til tidligere praksis.

(43) Etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c kan "bruksendring" ikke gjennomføres uten at "søknad ... på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse". Ved Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 er det rettskraftig avgjort at det i dette tilfellet ikke var nødvendig med tillatelse etter denne bestemmelse. Spørsmålet er om det er unnskyldelig at kommunen på dette punkt inntok et annet standpunkt.

(44) Høyesterett har i Rt. 1983 side 1067 på side 1071 uttalt at det "ikke skal trekkes vide grenser for adgangen til uten tillatelse fra bygningsmyndighetene å foreta bruksendringer", og at det avgjørende er "om det foretas en forandring av virksomhetens karakter som er av betydning ut fra de formål bygningsloven skal tjene".

(45) Den materielle rettskraftsvirkning av en avgjørelse knytter seg til det rettskrav som var søksmålsgjenstand i saken. Rettskraftsvirkningen omfatter ikke rettens bevisbedømmelse eller lovtolking. Det er derfor ikke noe i vegen for at domstolene i en senere sak mellom de samme parter legger til grunn en annen lovforståelse eller et annet faktum.

(46) Bygning 14 og 15 i Persaunet leir var tidligere benyttet til hybler for kadetter ved Luftkrigsskolen. Den omstendighet at bygningene ble overdratt til Vangen Eiendom AS, krevde ikke bruksendringstillatelse. For at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, må det skje en endring av brukens karakter.

(47) Etter at Vangen Eiendom AS erververt bygningene, ble de ominnredet til ett-roms leiligheter for utleie og salg på det åpne marked. Utvendig fremstår bygningene uendret, og de innvendige endringer er også beskjedne. Den viktigste endring er at det i stedet for felleskjøkken er installert kjøkkeninnredning i hver enkelt hybelleilighet.

(48) I forbindelse med Stortingets behandling av ny plan- og bygningslov har Kommunal- og regionaldepartementet i brev 18. november 2008 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité uttalt at Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 "bygger ... på en uriktig forståelse av gjeldende rett". På bakgrunn av behovet for å presisere bruksendringsbegrepet har departementet i plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1 tredje ledd fått hjemmel for å gi forskrift om hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse, se Innst. O. nr. 50 (2008–2009) om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), side 45, jf. side 8.

(49) Det er ikke nødvendig for meg å ta endelig stilling til om den lovforståelse som lagmannsrettens dom av 8. desember 2006 bygger på, er riktig. Avgjørende for om kommunen hefter på grunnlag av arbeidsgiveransvaret, er om kommunens lovforståelse var forsvarlig, og det mener jeg at den var. Selv om også den tidligere bruk hadde vært boformål, berører den nye bruken – som påpekt i kommunens vedtak 30. desember 2005

– flere forhold som ordningen med bruksendringstillatelse skal ivareta. For utleie og salg på det åpne marked var det blant annet nødvendig å vurdere planløsning, parkeringsforhold, utenomhusareal, atkomstforhold og tekniske anlegg. Hvorvidt de krav som i så henseende må stilles til leiligheter for uleie og salg, i dette tilfellet faktisk var oppfylt, hører under søknadsbehandlingen. Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningene skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold. Etter min mening forelå det et slikt behov, og på denne bakgrunn finner jeg at det standpunkt kommunen tok til spørsmålet om det var nødvendig med bruksendringstillatelse, var faglig fullt forsvarlig.

(50) Når kommunes standpunkt var faglig forsvarlig, er det ikke grunnlag for å pålegge kommunen erstatningsansvar. Min konklusjon blir etter dette at Trondheim kommune må frifinnes.

(51) Etter det resultat jeg er kommet til, har Trondheim kommune fått fullt medhold. Saken har imidlertid reist viktige prinsipielle rettsspørsmål. På denne bakgrunn finner jeg at tungtveiende grunner gjør det rimelig å frita Vangen Eiendom AS for sakskostnadsansvar for alle instanser, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

(52) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Trondheim kommune frifinnes.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

(53) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(54) Dommer **Matheson:** Likeså.

(55) Dommer **Bårdsen:** Likeså.

(56) Dommer **Coward:** Likeså.

(57) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Trondheim kommune frifinnes.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes:

Frostating lagmannsrett
7004 Trondheim

Telefon 73 54 24 60
Telefaks 73 54 24 84
Bankgiro 8276. 01. 01024

Til: Advokat John J. Stamnes **Fax. nr:** 73897901

Advokat Morten Brandsaeter **Fax. nr:** 7387 9061

Fax. nr:

Dato: 15/5-09 **Nr. 1 av 26 sider**

Beskjed:

Vedlagt oversendes dom i sak
08-117518ASD-FROS.
Forkynnes i tillegg pr. post som vanlig.

Morten Jarnes, konsulent

Denne telefaks med tilhørende dokumenter er KUN for den adressat som er angitt ovenfor. Hvis De ikke er rette mottaker av dokumentene, gjøres De oppmerksom på at enhver kopiering eller videreformidling av opplysninger ikke er tillatt. Har De mottatt dokumentene ved en feiltakelse, bes De vennligst straks gi beskjed og returnere dokumentene i posten.

Postadresse: Tinghuset, 7004 Trondheim
Kontoradresse: Trondheim tinghus
Sentralbord: 73542460
Telefaks: 73542484
Bankgiro 82760101024
Ekspedisjonstid
Organisasjonsnummer 974784288
Internett/E-post

Frostating Lagmannsrett
Sak nr. 08-117518 ASD
Dok nr. 32

FROSTATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 13.05.2009 i Frostating lagmannsrett,

Saksnr.: 08-117518ASD-FROS

Dommer:

lagdommer	Jon Kapelrud
lagdommer	Arve Rosvold Alver
ekstraordinær lagdommer	Øyvind Hoel

I	Anke		
	Ankende part	Vangen Eiendom AS	Advokat Morten Brandhaug
	Ankemotpart	Trondheim kommune v/ordføreren	Advokat John Johnsen Stamnæs
II	Anke		
	Ankende part	Trondheim kommune v/ordføreren	Advokat John Johnsen Stamnæs
	Ankemotpart	Vangen Eiendom AS	Advokat Morten Brandhaug

Ikke begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om erstatning for tap etter ugyldig forvaltningsvedtak.

Fremstilling av saken:

Når det gjelder sakens faktiske side og prosesshistorie, er det hensiktsmessig å legge de vesentlige delene av tingrettens fremstilling til grunn, jf. tvisteloven § 29-16 annet ledd, og slik at bare det relevante stoffet er tatt inn nedenfor:

> Saken gjelder spørsmålet om erstatningsansvar og erstatningsutmåling etter at et forvaltningsvedtak fra Plan- og byggesakskontoret i Trondheim overfor Vangen Eiendom AS (Vangen)ble kjent ugyldig ved rettsavgjørelse.
>
> Vangen ble stiftet i 1997 og driver med oppkjøp og videreutvikling av eiendommer for salg. Ved kjøpekontrakt av 2/18.03.05 inngikk Vangen avtale med Forsvarsbygg ved Skifte Eiendom AS ved kjøp av fem bygninger på Persaunet militærleir i Trondheim. Bygningene var oppført av tyskerne under 2. verdenskrig, og Vangen betalte kr 37 millioner for de 5 byggene, i tillegg til omkostninger. Saken gjelder to av byggene, benevnt som bygg 14 og 15.
>
> De to byggene som saken gjelder, ble opprinnelig brukt til leiligheter. I 1984 ble det søkt om bruksendring for de to byggene, og etter at dette var innvilget ble de omgjort til hybelbygg. I Trondheim bygningsråds tillatelse av 03.07.84, fremgår:
>
> > "Hyblene blir liggende på begge sider av midtkorridor. Hver enhet vil bestå av et forlegningsrom med gang/garderobe og dusj/wc-rom. I kjeller skal bl.a. innredes badstu. Utvendig endring består i gjenkledning av vinduer.
> >
> > .....
> >
> > Vedtak:
> >
> > Søknaden godkjennes på betingelse av boligformidlingsnemndas positive innstilling, samt på betingelse av at brannsjefskontorets eventuelle merknader etterkommes. De viste fasadeendringer godkjennes. Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter, bl.a. skal samtlige våtrom ventileres over tak. Badstu må isoleres og ventileres i henhold til NBI's retningslinjer. Ansvarshavende må innhente ansvarsrett til byggesakskontoret før arbeidet tar til."
>
> Fram til 1995 ble hyblene brukt til Luftkrigsskolens kadetter. De siste 10 årene før Vangen kjøpte byggene, ble hyblene også leid ut til andre statsansatte i forbindelse med kurs og tjenestereiser. Det var ikke kjøkken i hyblene. Leietagerne benyttet mannskapsmessa i militærleiren.
>
> Salget av de fem byggene skjedde da samtlige bygg i leiren ble overdratt til ulike utbyggere. Forut for salget var det den 26.08.04 vedtatt en ny reguleringsplan for området. Dette var den første reguleringsplanen som omfattet bebyggelsen, som ble regulert til boliger. Den eldre reguleringsplanen omfattet bare veinettet og de aktuelle bygningene var avmerket som "eldre bebyggelse".

Reguleringsplanen av 2004 hadde bestemmelser om boligsammensetning, utbyggingshastighet ut fra hensynet til skolekapasitet og andre bestemmelser.

Vangen hadde til hensikt å pusse opp de to byggene. Det skulle settes inn en kjøkkenbenk i hver av hyblene, og i tillegg skulle de males. De to byggene skulle organiseres som borettslag, hvor hver hybel skulle utgjøre en ettroms leilighet på ca 20m2. Det er 24 enheter i hvert bygg. Det var ikke aktuelt å fjerne vegger eller for øvrig gjøre noe med bygningsstrukturen. Planen var å starte oppussingsarbeidet i løpet av sommeren 2005, og å selge ut leilighetene i det ene bygget først og fortrinnsvis i løpet av 2005.

Etter ervervet anmodet arkitektkontoret Per Knudsen om forhåndskonferanse hos Plan- og bygningsenheten i Trondheim for samtlige fem bygg. Tiltaket knyttet til de to byggene er kort beskrevet slik:

> "To bygninger – bruksendring fra forlegning til hybel"

Forhåndskonferanse ble avholdt 30.03.05, og det fremgår av referatet at to bygg skal bruksendres til hybelbygg, mens de tre byggene som faller utenfor saken skal ombygges til bolig. Det er skrevet et felles referat fra forhåndskonferansen for samtlige 5 bygg, og det fremgår av referatet at tiltaket betinger dispensasjon fra lov, forskrift eller vedtekt, dispensasjon vedrørende parkering og leilighetssammensetning og at tiltaket ikke har tilfredsstillende parkeringsforhold. Det fremgår ikke om dette gjelder for samtlige 5 bygg eller bare for deler av bygningene.

Den 17.08.05 søkte Per Knudsen arkitektkontor AS om bruksendring for de to byggene fra "offentlig formål (hybler) til privat formål (hybler)".

Den 02.09.05 sendte Plan- og bygningsenheten i kommunen mangelbrev til ansvarlig søker og viste til at tiltaket ikke var i samsvar med planen, og at gjeldende reguleringsplan også gjelder for disse byggene. I tillegg ble det etterlyst uttalelse fra Kulturminnemyndigheten. Det heter i brevet "Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse."

Ved brev av 03.10.2005 hevdet advokat Brandhaug på vegne av Vangen at tiltaket ikke krever bruksendringstillatelse i medhold av Plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c. Det ble vist til at bygningene har vært benyttet til boligformål siden 1949/50 og til hybler fra 1985, slik at Vangens tiltak ikke innebar noen bruksendring. Kommunen fastholdt at tiltaket innebar en søknadspliktig bruksendring.

Utover høsten var det korrespondanse mellom partene om kravet om bruksendring, og i brev av 24.11.05 opplyste kommunen at det i 1984 ble søkt om og godkjent bruksendring av de to byggene fra familieleiligheten til hybler. Kommunen fastholdt sitt standpunkt om at Vangens tiltak var søknadspliktig.

Den 30.12.05 ble Vangens søknad om bruksendring avslått. I kommunens vedtak heter det:

> "Byggene har blitt brukt som såkalte "kadettforlegninger" for elever på Luftkrigsskolen. De enkelte hybler har ikke hatt egne kjøkken, det har kun vært felles kokeplasser/tekjøkken i hver etasje.
>
> Forsvaret har altså omsøkt og benyttet bygningene som rene hybelbygg. I tråd med forsvarets drift, har bespisning, aktiviteter, møteplass og sosiale sammenkomster vært tilrettelagt i egne

anlegg, separat fra disse to byggene. For beboerne i "kadettforlegningene" har det vært naturlig å innta måltider på Luftkrigsskolen, samt at de har benyttet forsvarets fasiliteter for øvrig i så vel jobbsituasjon som til fritidssysler. Når Forsvaret disponerte eiendommen, var det forsvarets personell som benyttet bygningene. På denne måten var bruken av boligene begrenset til en bestemt gruppe mennesker i en gitt situasjon med begrenset varighet.

Denne bestemte boligbruken, for forsvarets personell, som er av midlertidig karakter, er nå omsøkt bruksendret på vegne av Vangen Eiendom, som selvstendige boenheter, til en varig bruk, uten begrensninger i forhold til hvem som kan kjøpe samt bo i boligene, og uten besøks- og adgangsrestriksjoner.

Den nye bruk som innebærer varige, selvstendige boenheter som ikke er knyttet opp mot noen bestemt gruppe mennesker, berører flere forhold som plan- og bygningsenheten skal ivareta. Bruksendringen må bl.a. vurderes opp i mot planløsning, parkeringsforhold, utomhusareal, adkomstforhold og tekniske anlegg.

Tiltaket innebærer søknadspliktig bruksendring, jf. plan- og bygningsloven §§ 93 jf 87, det vises til tidligere korrespondanse."

På dette tidspunkt hadde Vangen fremmet begjæring om midlertidig avgjørelse for Trondheim tingrett med krav om at bygningene kunne tas i bruk som bolig. Etter flere møter og forhandlinger mellom partene, ble begjæringen om midlertidig forføyning ikke tatt til følge fordi det ikke forelå sikringsgrunn. Tingretten tok ikke stilling til hovedkravet.

I januar 2006 tok Vangen ut søksmål mot Trondheim kommune med krav om at boenhetene kunne tas i bruk som boliger uten at det først var nødvendig med bruksendringstillatelse, og at kommunens vedtak kjennes ugyldig. Trondheim kommune tok til motmæle og påsto seg frifunnet.

Tingretten avsa dom den 21.04.06 og konkluderte med at den planlagte bruken krevde bruksendringstillatelse etter Plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c. Retten la til grunn at de bygningsmessige tiltakene ikke innebar endringer som var søknadspliktige. Etter en samlet vurdering kom retten likevel til at tiltaket var søknadspliktig, og at saken gjaldt et grensetilfelle i forhold til søknadsplikten. Kommunens vedtak av 30.12.05 ble likevel kjent ugyldig, fordi retten kom til at det forelå rettsanvendelsesfeil som kunne ha innvirket på resultatet. I vurderingen av om det forelå søknadsplikt uttalte tingretten blant annet:

"Retten legger imidlertid til grunn av hybelleilighetene ikke kan seksjoneres og selges som selveierleiligheter, og heller ikke selges som borettslagsleiligheter. De vil da få karakter av mer varige boenheter for den enkelte beboer. For godkjenning av varige boenheter foretar plan- og bygningsmyndighetene en annen kvalitetskontroll i forhold til arealdisponering, idet man skal ivareta hensynet til forsvarlig bokvalitet. Ved kjøp vil den enkelte beboer få en annen tilknytning til leiligheten, og økonomiske forhold, som fall i eiendomsmarkedet, kan innebære at kjøperne blir bundet til denne boenheten på lengre sikt enn det som er tilfellet ved en leiekontrakt. Bygningssjefen har i sin forklaring for retten gitt uttrykk for at hybelleilighetene ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til arealdisponering, herunder krav til skap- og bodplass, som myndighetene stiller til varige boenheter. Retten finner at de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta dermed tilsier at en slik disponering av bygningene bør kreve bruksendringstillatelse, slik at også disse aspektene kan vurderes ved en byggesaksbehandling.

Ved salg av de enkelte boenhetene, kan det også være vanskeligere å begrense antalletbeboere i hver leilighet, i alle fall vil det være vanskelig å stille slike vilkår som ikke lett kan endres på sikt. Det er et noe uklart spørsmål om man etter burettslagslova § 4-4 kan stille som vilkår ved overdragelse av andel at andelshaveren er enslig. Ved familieforøkelse etter overtakelse av andelen, vil det antagelig uansett ikke være rettslig adgang til å nekte den utvidede familien å bruke leiligheten. Det vises her til Rt 2003 side 288 (avsnitt 25 og 26). Ved borettslag kan andelshavers rett til å bruke leiligheten antagelig ikke begrenses i større grad enn det som gjelder for sameiere i seksjonssameie, jf. Lilleholt m. fl. Borettslovkommentaren (2006) side 455. Noe av de samme problemene kan oppstå ved utleie etter husleieloven, men retten legger til grunn at det ved husleiekontrakter i større grad vil være mulig å regulere antall beboere i hybelbyggene.

Det er også et moment at en slik utnytting av hybelleilighetene, ved å opprette borettslag, vil vanskeliggjøre realisering av reguleringsplanens bestemmelser om en annen boligsammensetning, også på lang sikt.

Vangen Eiendom AS har anført at det ikke spiller noen rolle for spørsmålet om bruksendringstillatelse, om beboerne skal leie eller eie hybelleilighetene. Ettersom spørsmålet om søknadsplikt beror på en konkret helhetsvurdering, finner retten at også den juridiske organiseringen av boenhetene har en viss betydning i dette tilfellet."

Både Vangen og kommunen anket dommen til Frostating lagmannsrett, som ga Vangen fullt medhold. I Lagmannsrettens dom av 08.12.06 heter det:

"Et eierskifte er i seg selv ingen omstendighet som medfører krav om bruksendringssøknad.

Slik må det i prinsippet også være når Forsvaret selger unna eiendommer til bruk for sivile formål. Avgjørende må derimot være om brukens karakter endrer seg på en måte som berettiger behov for offentlig kontroll.

Vår sak gjelder endring innenfor samme hovedformål, nemlig boligformål. I sivilombudsmannens forannevnte årsmelding, er det fremholdt at også endring av boligform kan utløse søknadsplikt. Den aktuelle saken gjaldt imidlertid en annen type endring enn i vår sak. At det her ønskes foretatt endring fra "militært boligformål" til "sivilt boligformål", finner lagmannsretten uten særlig betydning, hensett til at realiteten i bruken forblir den samme som før, nemlig husvære for enkeltpersoner. Det er her ikke tale om slik markert endring i virksomhetens karakter at plan- og bygningslovens kontroll- og godkjenningsordning er påkrevd.

Siden Lagmannsretten er kommet til at Vangen Eiendom AS' forutsatte bruk i praksis og i prinsippet er den samme som Forsvarets, kan reguleringsplanens forutsetning om "variert boligsammensetning" ikke slå i gjennom for de aktuelle bygninger. En slik løsning synes, i parentes bemerket, også å samsvare godt med så vel fredningshensynet i reguleringsplanen som plan- og bygningslovens ressursutnyttings hensyn. I denne forbindelse nevnes også at siden de aktuelle hybelleiligheter åpenbart ikke vil tjene som familieboliger, så vil bydelens skolekapasitet neppe bli utsatt for større press enn ved bygningenes tidligere bruk.

Etter en samlet vurdering av de arbeider som er utført og som forutsettes utført, og den forutsatte bruke av bygningen, er lagmannsretten kommet til at det ikke foreligger slik bruksendring som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c.

Trondheim kommune har ved sine to vedtak av 30.12.05 nektet bruksendringstillatelse hvor Lagmannsretten har kommet til at søknad ikke var påkrevd og hvor kommunen således var uten kompetanse til å avslå. Vedtakene savner derfor lovhjemmel, og de er følgelig ugyldige."

Ved lagmannsrettens dom ble Vangen tilkjent omkostninger i begge instanser.

Trondheim kommune anket avgjørelsen inn for Høyesterett, hvor kjæremålsutvalget nektet anken fremmet ved kjennelse av 21.03.07.

Den 01.09.05 ble hyblene/leilighetene i det ene bygget lagt ut for salg gjennom Nylander Eiendom AS, med forbehold om kommunal godkjennelse. I løpet av høsten ble det inngått avtale om salg av 16 leiligheter. Disse salgsavtalene ble kansellert etter kommunens avslag på søknad om bruksendring i desember 2005.

Etter at det var avsagt dom i tingretten, inngikk partene avtale om at boligene kunne leies ut, og de har etter dette vært utleid.

Etter at lagmannsrettens dom ble rettskraftig i mars 2007, ble leilighetene i det ene bygget lagt ut for salg innledningsvis som borettslagsleiligheter, og etter hvert som selveierleiligheter. Renteoppgang og et marked som var mettet for 1-roms leiligheter, gjorde at Vangen erfarte at det var tyngre å selge leilighetene i 2007 enn i 2005. Fra mai 2005 og fram til tidspunktet for hovedforhandling var tre leiligheter solgt. De fleste av de øvrige leilighetene er fortsatt leid ut.

Den 18.10.07 tok Vangen ut stevning mot Trondheim kommune med krav om erstatning for utgifter selskapet har blitt påført ved at det ikke fikk anledning til å selge leilighetene som planlagt i 2005. Det kreves erstatning for påførte utgifter med kr. 2.887.431. I tillegg er det krevd erstatning for redusert egenkapitalavkastning fastsatt etter rettens skjønn. Basert på kapitalavkastningen de foregående år, hevdes det at kapitalavkastningen for 2006 ville ha vært i overkant av kr 50 millioner, og i overkant av kr 91 millioner i 2007.

Trondheim kommune har tatt til motmæle og bestridt erstatningsansvar. Under enhver omstendighet mener kommunen det ikke er grunnlag for erstatning for tapt egenkapitalavkastning.

Trondheim tingrett avsa dom 19. mai 2008 med slik slutning:

1. Trondheim kommune dømmes til å betale Vangen Eiendom AS erstatning med 8.597.431,- - åttemillionerfemhundreognittisjutusenfirehundreogtrettien – innen 14 – fjorten dager fra dommens forkynnelse. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente fra forfall og tilbetaling skjer.

2. Trondheim kommune dømmes til å erstatte Vangen Eiendom AS saksomkostninger med kr 100.000,- - hundretusen – med tillegg av merverdiavgift innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

Trondheim kommune anket dommen 20. juni 2008. Anken gjaldt prinsipalt ansvarsgrunnlaget og subsidiært erstatningsutmålingen.

Vangen Eiendom anket samme dag dommen. Anken gjaldt erstatningsutmålingen.

Begge parter tok til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt 21. – 23. januar 2009 i Trondheim tinghus.

Partene møtte med sine representanter som avga forklaring. Det ble ellers hørt tre vitner og to sakkyndige vitner. Det ble foretatt slik dokumentasjon som rettsboka viser.

Trondheim kommunes påstandsgrunnlag:

Prinsipalt: Rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen.

Trondheim kommune anfører at det foreligger unnskyldelig rettsvillfarelse, og dette kan utledes av:

- Reglene om blant annet "bruksendring" i plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav c, jf. § 87 nr. 2 bokstav e, er lovteknisk slik at det kreves en konkret avgjørelse som beror på skjønnsmessige avveininger.

- I den konkrete saken er det foretatt en konkret vurdering, som igjen har skjønnsmessige momenter.

- Vedtaket gjelder et område som har en helt spesiell regulerings- og beboelsessituasjon (tidligere forsvarsanlegg), som det ikke forelå noen analog sak på.

- I og med at kommunen er pliktig til å praktisere plan – og bygningsloven (med tilhørende forskrifter m.v.), kan kommunen ikke la være å behandle saken selv om den reiser tvilsomme avgrensningsspørsmål (som til syvende og sist kan få en annen avgjørelse av domstolene).

- Tingretten har konkludert med at det her dreide seg "...om et tvilsomt tolkningsspørsmål og at utfallet av den konkrete vurderingen ikke var gitt", kommunen har dermed ikke valgt feil.

- Tingretten har heller ikke innvendinger mot kommunens saksbehandling.

- Når det gjelder eventuelt ansvar for en kommune, kan det vanskelig foretas et skille (slik tingretten gjør) mellom det tidligere "bygningsråd" og/eller om avgjørelsen foretas etter delegasjon (uansett saksbehandlet av administrasjonen), noe som vil føre til ytterligere avgrensningsspørsmål.

- Kommunen leser ikke tingrettens dom slik at kommunen skal ha opptrådt på en uaktsom måte, hvilket betyr at man da vel står igjen med et objektivt ansvar, noe kommunen bestrider.

- Kommunen vil hevde at det må presiseres – noe tingretten ikke gjør – hvilket ansvarsgrunnlag det er tale om, da det uansett er bestemte grunnvilkår som skal oppfylles.

- Kommunen anfører at bruksendringen ikke må ses isolert overfor selve byggene, men må ses ut fra 1984-tillatelsene, reguleringsplanen og hele leirområdet, da det er en rekke hensyn som skal ivaretas via plan – og bygningsloven.

- Kommunen er pålagt å håndheve plan – og bygningsloven. Tingrettens avgjørelse vil uvegerlig innebære en forsiktigere praktisering/håndhevelse, noe som er svært uheldig for da risikerer vi å få en bygningsmasse som er i strid med lovbestemte hensyn (og ikke minst sikkerheten overfor beboerne), noe som kan medføre ansvar for kommunen.

Subsidiært: Erstatningsutmålingen.

- Vangen Eiendom AS (heretter Vangen) har bevisbyrden i alle ledd når det gjelder erstatningsutmålingen, samt må dokumentere at de konkrete påberopte tapsposter er en direkte følge av kommunens vedtak av 30. desember 2005.

- Vangen må videre sette opp en adekvat beregningsmåte for de påståtte tapsposter.

- Selv om retten har lagt til grunn at det ble solgt 16 leiligheter til forlangende, er dette ikke dokumentert, heller ikke årsaken til at salgene ikke ble gjennomført.

- Tapsperioden fra 30. desember 2005 og frem til 1. oktober 2009 fremstår som lite adekvat, og er vanskelig å tilpasse en erstatningsmodell.

- En del av erstatningspostene er uansett vanskelig å forene med en vanlig erstatningsmodell, da de inneholder elementer av påkostninger med videre, etter at de skulle være salgsklare høsten 2005 og 2006.

- Utgiftene til to eiendomsmeglere på til sammen ca to millioner kroner synes også vanskelig å innpasse.

- Tingrettens syn når det gjelder forsinkelsesrente kan tiltredes når det gjelder resonnementet.

- Tingrettens syn når det gjelder erstatning for tapt kapitalavkastning tiltredes av kommunen.

- Erstatning for avsavnstap er vanskeligere å forstå, da slikt tap kan oppstå, men her bygger det på forutsetninger som er vanskelige å dokumentere ut over ønskede antakelser.

- I DnbNORs verdivurdering av september 2008 er det en rekke forbehold slik at det er vanskelig å tillegge den særlig betydning.

Trondheim kommunes påstand i begge saker:

1. Trondheim kommune frifinnes.

2. Vangen Eiendom AS dømmes til å betale saksomkostninger til Trondheim kommune for Trondheim tingrett og Frostating lagmannsrett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Vangen Eiendoms påstandsgrunnlag:

Saken gjelder spørsmål om Trondheim kommune er erstatningsansvarlig ovenfor Vangen Eiendom AS for den myndighetsutøvelse kommunen utøvde fra høsten 2005 og de ugyldige vedtak kommunen fattet 30.12.2005 vedrørende Vangen Eiendom AS' bygninger nr. 14 og 15 i det som tidligere var Persaunet leir. I den grad kommunen er ansvarlig gjelder saken også utmålingen av en av postene i det erstatningskrav Vangen Eiendom AS har fremmet – tapt avkastning av arbeids/egenkapital.

Grunnlaget for Vangen Eiendom AS' erstatningskrav
Det anføres to faktiske grunnlag for erstatningskravet. For det første den faktiske myndighetsutøvelse kommunen utøvde i medhold av plan- og bygningsloven i perioden september 2005 til vedtak ble fattet 30.12.2005, ved å nekte selskapet å benytte bygningene til boliger.

Det andre faktiske grunnlaget for erstatningskravet er kommunens ugyldige vedtak av 30.12.2005 om avslag på bruksendringssøknader for disse bygningene. Vedtakene var nulliteter, de ble fattet uten hjemmel.

Ansvarsgrunnlaget
Det anføres at det er et objektivt ansvar for kommunen i slike tilfeller hvor det er utøvd forvaltningsmyndighet og fattet vedtak uten hjemmel.

Subsidiært anføres at kommunen er erstatningsansvarlig i henhold til arbeidsgiveransvaret, på alminnelig culpa-grunnlag, jf skl § 2-1. Det vises til at det er utøvd forvaltningsmessig myndighet uten hjemmel og fattet ugyldige vedtak.

I tilknytning til kommunens anførsel om ansvarsfritak på grunn av unnskyldelig rettsvillfarelse, anføres at dette unntaket kun er relevant for det tilfelle lagmannsretten kommer til at det ikke foreligger et objektivt ansvar for kommunen. I så fall anføres at vilkårene for at kommunen var i unnskyldelig rettsvillfarelse ikke er til stede. Det vises til at kommunen v/byggesakskontoret er et organ med særskilt kompetanse på det aktuelle spørsmål, myndighetsutøvelsen og vedtaket ble ikke fattet under tidspress, det var ikke noen ny eller uavklart lov, det var ikke noe vanskelig juridisk spørsmål, samtlige rettsinstanser var enige om at dette ikke var bruksendring, kommunen ble gjort klar over sin feiltolking allerede i september 2005. Departementets uttalelse i saken berodde på feil og for tynt faktum, det ble lagt til grunn feil juss i uttalelsen, departementet uttalte seg uten at det ble gjort rede for Vangen Eiendom AS' standpunkt i saken, det var ingen kontradiksjon, således har ikke departementets uttalelse noen vekt i denne sammenheng.

Økonomisk tap
Vangen Eiendom AS krever erstattet sine tap som følge av kommunens rettstridige opptreden. Disse tapene kan deles inn i tre hovedgrupper;

Redusert markedsverdi av bygningene
Bygningenes markedsverdi ultimo 2005 var NOK 44 680 000,-
Vangen eiendom AS har solgt tre leiligheter for til sammen NOK 2 828 125,-
Dagens verdi av den usolgte delen av bygningsmassen er NOK 26 750 000,-
Redusert markedsverdi er NOK 15 101 875,-

Forskjellige typer utlegg mv; økte finanskostnader, utgifter til eiendomsmegler, økte byggekostnader, strøm, forsikring, møbler, hvitevarer mv, renhold mv, forvaltning av utleieforholdene, oppussing, vakthold, forsinkelsesrenter.

Det påløp en rekke forskjellige utgifter som Vangen Eiendom AS ikke ville hatt dersom kommunen ikke hadde opptrådt rettsstridig. Da ville alle leilighetene i bygningene blitt solgt og kjøperne dekket disse utgiftene.

Det erkjennes at leieinntekter for bygningene kommer til fradrag i erstatningskravet. Det totale krav inkludert forsinkelsesrenter på dette punkt utgjør NOK 3 401 591,-.

Manglende avkastning av arbeidskapital som er bundet opp i de aktuelle bygningene, for perioden 01.01.2006 til utbetaling av erstatningen skjer.

Dersom kommunen ikke hadde opptrådt rettsstridig ville bygningene blitt solgt og Vangen Eiendom AS ville ved starten av 2006 hatt NOK 28 263 900,- til videre investering. Det tap som følge av at Vangen Eiendom AS ikke har kunnet disponere over NOK 28 263 900,- er kommunen ansvarlig for.

Dette kravet bes fastsatt av lagmannsretten, basert på; Vangen Eiendom AS tidligere oppnådde avkastning av arbeidskapital, oppnådde resultat av andre sammenlignbare selskaper i det aktuelle tidsrom, at man i perioden 2006 og 2007 var inne i et historisk godt eiendomsmarked, hva som kunne vært mulig å oppnå ved et salg av Vangen Eiendom AS primo 2006.

Årsakssammenheng. Adekvans/påregnelighet
Det anføres at det tap Vangen Eiendom AS har lidt som følge av kommunens rettsstridige opptreden er en direkte følge av kommunens opptreden og således at det foreligger årsakssammenheng.

Det anføres at det foreligger adekvans, at det er en nærliggende/påregnelig følge av kommunens rettsstridige opptreden at Vangen Eiendom AS har lidt tap som følge av at selskapet ikke har kunnet disponere sin arbeidskapital som selskapet hadde investert i bygningene. Videre er det et adekvat tap at markedsverdien på boligene synker.

Vangen Eiendoms påstand i begge saker:

1. Vangen Eiendom AS tilkjennes erstatning fastsatt etter lagmannsrettens skjønn.

2. Vangen Eiendom AS tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av merverdiavgift og lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

Rettens vurdering:

Lagmannsretten er langt på vei enig med tingretten i dennes generelle vurdering av ansvarsgrunnlaget, men finner grunn til å gå noe nærmere inn i denne vurderingen enn tingretten. Det vises derfor innledningsvis til tingrettens begrunnelse, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd siste setning, som er gjengitt nedenfor så langt lagmannsretten kan slutte seg til denne;

> Retten tar først stilling til om kommunen er erstatningsansvarlig. Plan- og bygningsetatens vedtak er kjent ugyldig av lagmannsretten og dommen er rettskraftig. Det ugyldige vedtaket er en nødvendig men ikke tilstrekkelig betingelse for erstatningsplikt.
>
> Vangen har anført at kommunen er ansvarlig på objektivt grunnlag, noe kommunen har bestridt. Det fremgår av rettspraksis at det skal lite til før kommunen blir ansvarlig når vedtak er kjent ugyldig av retten. Dette ble fastslått av Høyesterett allerede i Rt 1918 side 651 og er fulgt opp i senere avgjørelser, bl.a. Rt 1933 side 548, 1953 side 206 og Rt 2005 side 416. Den siste dommen gjaldt vedtak om tilbakekalling av advokatbevilling, og er den eneste dommen hvor det uttrykkelig sies at det offentlige er ansvarlig på objektivt grunnlag. Det er uvisst hvor langt premissene i dommen kan trekkes siden det særlig ble lagt vekt på at myndighetsutøvelsen hadde et pønalt preg, noe som ikke er tilfellet her.

Det er i teorien en viss uenighet om hvilket ansvarsgrunnlag som gjelder, men dette synes å ha liten betydning siden det ugyldige vedtaket i seg selv er et tungt moment for ansvar.

Det heter om dette i Eckhoff/Smith Forvaltningsrett, 8. utgave side 469:

> "Hva man kaller ansvaret, har ikke så stor betydning. Men det kan ha en viss interesse at det dreier seg om et ansvar som skiller seg både fra objektivt ansvar for *rettmessige* handlinger og et rent culpa-ansvar.
>
> Den reelle forskjell mellom "subjektivt" og "objektivt" ansvar behøver ikke være stor. Avgjørelser som er "ugyldige", må jo regnes som rettsstridige. Dermed er grunnbetingelsene for culpa-ansvar oppfylt (se også i Rt 1992 s. 453 (furunkulose). Den eneste subjektive unnskyldningen som da er aktuelt, er unnskyldelig rettsvillfarelse."

O.J. Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett (2000) gir på side 631-632 uttrykk for det samme.

Kommunens vedtak er kjent ugyldig på grunn av feil rettsanvendelse, og utgangspunktet er at kommunen er ansvarlig. Grunnbetingelsen for ansvar er oppfylt. Spørsmålet blir da om rettsanvendelsesfeilen var unnskyldelig.

Den sentrale avgjørelsen er inntatt i Rt 1972 side 578 (Randaberg). Saken gjaldt et vedtak om byggeforbud og dommen er avsagt under dissens. I flertallets votum fremgår:

> "Bygningsrådets medlemmer kan ikke bebreides for å ha tatt feil når det som her gjelder et vanskelig og tvilsomt lovfortolkningsspørsmål. Ved aprilvedtaket hefter det heller ingen erstatningsbetingende saksbehandlingsfeil. Dette vedtaket er nok objektivt uriktig, men subjektivt sett foreligger intet klanderverdig forhold. Det neste spørsmål blir da om kommunen kan holdes ansvarlig på objektivt grunnlag. Jeg finner at det ikke er tilfellet. I en sak av den art hvor vedtakets ugyldighet alene skyldes at bygningsrådet har grepet feil med hensyn til et vanskelig tolkningsspørsmål, og hvor det dessuten gjaldt en lov som nettopp var trådt i kraft og som inneholdt mange nye regler på området, kan kommunen ikke gjøres ansvarlig selv om vedtaket objektivt sett var uriktig."

Randaberg-dommen er senere fulgt opp av Høyesterett i Rt 1995 side 781 (Peelorg) som gjaldt et ugyldig avslag på søknad om skjenkebevilling.

Spørsmålet om det foreligger ansvarsbefriende forhold, må avgjøres konkret, og det må legges vekt på hvor tvilsom og vanskelig lovforståelsen var, og kommunens forutsetninger for å løse tolkningsspørsmålet, jf. Rt 1972 side 578 og Rettens Gang 1980 side 94.

Tingretten har i sin dom konkludert med at saken gjaldt et grensetilfelle. Lagmannsretten kom til motsatt konklusjon etter en samlet vurdering. De to dommene underbygger etter rettens oppfatning at det dreide seg om et tvilsomt tolkningsspørsmål og at utfallet av den konkrete vurderingen ikke var gitt.

I Ot.prop. nr 39 1993-94 side 157 fremgår følgende om begrepet bruksendring:

> "Grensen mellom bruksendring og vesentlig utvidelse og endring av tidligere drift eller bruksmåte, kan være flytende. Departementet mener det derfor ikke er grunn til å skille mellom

dem i forhold til de materielle kravene. Da begrepet "bruksendring" tas inn i loven her, antas det også dekke "bruksmåte"."

Det følger av dette at begrepet bruksendring gir rom for en viss skjønnsmessig vurdering, men at begrepets innhold likevel er avgrenset. En av kommunens saksbehandlere som vitnet i retten, forklarte at saken ble drøftet internt. Fra kommunens side var man ikke i tvil om at det var nødvendig å søke bruksendring, noe kommunen også fikk støtte for – riktignok etter at vedtaket var fattet - hos Kommunaldepartementet.

I starten virker det som også Vangen mente det var nødvendig å søke om bruksendring. Ved anmodning om forhåndskonferanse beskrives prosjektet med de to byggene som "bruksendring fra forlegning til hybel".

Saken var spesiell, og i kommunen hadde man ingen lignende kjente saker. Av utbyggerne på Persaunet var det bare Vangen som var eier av bygg som allerede var godkjent og innredet til boliger. Vangens tiltak innebar at byggene skulle tjene samme hovedformål som før. De skulle fortsatt brukes til boligformål, hvilket innebar at byggene ikke ble undergitt et annet regelverk enn før. Det gjaldt samme regler mht parkering, lekearealer og bodplass.

Ved vurderingen av om det foreligger en bruksendring, er det ikke avgjørende om det formelle regelverk er det samme. Det avgjørende er om det etter en konkret vurdering foreligger en endring som er av betydning for de hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

I tingrettens dom heter det at "bruksendringstillatelse vil kreves ved overgang fra f.eks. villa til hybelhus, og ved overgang fra fritidsbolig til helårsbolig. Retten legger til grunn at loven tolkes relativt strengt. Høyesterett har uttrykt det slik at "det ikke skal trekkes vide grenser for adgangen til uten tillatelse fra bygningsmyndighetene å foreta bruksendringer". (jf. Rt 1982 side 1071). Ved endringer innen samme hovedformål må det likevel kreves at endringen har relevans for de forhold Plan- og bygningsmyndighetene skal ivareta."

I tillegg kommer at reguleringsplanens bestemmelser om variert boligsammensetning la føringer for en streng praktisering av regelverket.

Kommunens vurdering innebar en avveining av ulike hensyn. Vangens tiltak innebar salg av små leiligheter, og det var sannsynlig at disse ville selges til en-persons husholdninger. Kjøpergruppen var for en stor del studenter og personer som langt på vei var i samme livsfase som forsvarets leietakere, men også personer som nettopp hadde fullført utdanning og var kommet i arbeid. Dette tilsa at det konkret ikke ville oppstå nye behov parkering, lekeplasser og bodplass.

Vangens tiltak medførte ingen endringer i byggets struktur. Det var kun aktuelt å sette inn kjøkkenbenker og organisere byggene som borettslag og etter hvert som selveierleiligheter.

Vedtaket er fattet av en fagetat, noe som skiller saken fra Randabergdommen (Rt 1972, side 578) hvor kommunen ble frifunnet og hvor det ble lagt vekt på at vedtaket var fattet av et politisk organ som ikke hadde som sitt daglige virke å håndtere de aktuelle lovbestemmelsene. Dertil kom at det i den saken dreide seg om nye, tildels kompliserte bestemmelser.

Det er et faktum at det er omtvistet hvorvidt rettsstrid er nok til at ansvar inntrer for urettmessige avgjørelser foretatt i forvaltningen. Ved vilkårlig skjønnsutøvelse eller feil saksbehandling kan man vanskelig tenke seg annet enn at kravene til ansvar vil være

oppfylt, fordi avviket fra de gitte normene i seg selv tilsier at handlingen ikke kan unnskyldes. Men hvis forvaltningen er i villfarelse om forståelsen av de aktuelle rettsregler, kan det etter rettspraksis være slik at ansvar likevel ikke inntrer fordi det har vært rimelig grunn til å tolke regelen bredere enn den rekker. En slik feilfortolking trenger imidlertid ikke være uaktsom, selv om villfarelsen kan anses for å være unnskyldelig.

Det er mye som trekker i retning av at forvaltningen bør ha et objektivt ansvar, men rettspraksis har hittil ikke gitt noe klart svar på dette. Tore Schei uttalte seg i den retning i Rt 1992 s. 453, furunkulosesaken, se s. 476, men hans uttalelse var uten betydning for begrunnelsen av resultatet og dessuten utenfor det påberopte rettsgrunnlag. Av Rt 1972 s. 578, Randabergsaken, beskrevet i tingrettens dom, ble kommunen på grunn av rettsvillfarelse frifunnet for erstatningskrav begrunnet i et uhjemlet deleforbud. Dette ble fulgt opp i Rt 1995 s. 781 Peelorg, hvor synspunktene i Randabergsaken ble fulgt opp med en direkte henvisning, men nok en gang var uttalelsen ikke nødvendig for å begrunne resultatet, da Høyesterett fant at det uansett ikke forelå årsakssammenheng.

Rt. 1999 s. 1273 Ottesen, er svært interessant i denne sammenheng, hvor Oslo kommune reelt ble frifunnet for ansvar med tre mot to stemmer.

Førstvoterende, som var blant flertallet, uttalte bl.a.:

> Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten. I det vesentlige kan jeg også slutte meg til dens begrunnelse når det gjelder hovedspørsmålene i saken - om kommunen her er ansvarlig - på subjektivt eller objektivt grunnlag - for myndighetsutøvelse basert på uriktig rettsanvendelse.

Borgarting lagmannsretts enstemmige begrunnelse på dette punkt var slik:

> Kommunen har et culpaansvar for sin virksomhet etter reglene i skadeserstatningsloven § 2-1 om arbeidsgiveransvaret eller på grunnlag av de ulovfestede regler om organansvaret. Etter lagmannsretten syn gjelder ingen generell regel om at det offentlige er objektivt erstatningsansvarlig for feil ved offentlig myndighetsutøving. Høyesterettspraksis har flere eksempler på at det offentlige har blitt fritatt for ansvar for ugyldige vedtak på grunn av manglende ansvarsgrunnlag. Lagmannsretten viser for så vidt til Randabergdommen, Rt-1972-578, som begge parter har vist til. Her ble kommunen frifunnet for ansvar etter å ha truffet et ugyldig vedtak om midlertidig delingsforbud. Førstvoterende bemerket bl a (s 585):
>
> I en sak av denne art hvor vedtakets ugyldighet alene skyldes at bygningsrådet har grepet feil med hensyn til et vanskelig tolkingsspørsmål, og hvor det dessuten gjaldt en lov som nettopp var trådt i kraft og som inneholdt mange nye regler på området, kan kommunen ikke gjøres ansvarlig selv om vedtaket objektivt sett var uriktig.
>
> Det vises også til Rt-1995-781, hvor krav om erstatning på grunn av avslag på søknad om skjenkebevilling ikke ble tatt til følge. Kommunens avgjørelse bygget på feil lovforståelse. Høyesterett bemerket at rettsvillfarelsen måtte anses unnskyldelig, og uttalte (s 792):
>
> Når en søknad avslås på grunn av en rettsvillfarelse fra kommunale myndigheters side, vil det ikke uten videre føre til erstatningsansvar for kommunen dersom villfarelsen er unnskyldelig, jf. Rt-1972-578.
>
> I hvilken utstrekning det på enkelte områder er grunnlag for å fastlå et rent objektivt ansvar for det offentlige for skadeforvoldelse som skyldes feil ved myndighetsutøvelsen, finner lagmannsretten ikke grunn til å gå inn på, da et slikt objektivt ansvar for kommunen ikke kan ses å gjelde her.

Aktsomhetsnormen for det offentliges forvaltningsvirksomhet er imidlertid streng. Det vil bare være i unntakstilfelle at det offentlige fritas for erstatningsansvar der det foreligger en ugyldighetsgrunn eller tilfeller som må likestilles med ugyldighet.

Førstvoterende uttalte videre:

Når det så gjelder aktsomhetsnormen, er det klare utgangspunkt at det skal mye til for at en kommune skal frifinnes på grunnlag av unnskyldelig rettsvillfarelse ved myndighetsutøvelse. Det er likevel flere høyesterettsdommer der det er gitt uttrykk for at kommuner kan frifinnes på et slikt grunnlag - det kan vises til dommene i Rt-1972-578, Rt-1987-199 og Rt-1995-781, og fra lenger tilbake Rt-1902-97 og Rt-1934-330.

...

Den ankende part har subsidiært påberopt seg objektivt ansvar. At det ikke gjelder noen helt generell regel om objektivt ansvar for kommuners rettsstridige myndighetsutøvelse, fremgår av de nevnte høyesterettsdommene der det er frifunnet på grunn av unnskyldelig rettsvillfarelse. En rekke av momentene som får betydning for aktsomhetsnormen ved bedømmelsen av rettsvillfarelsen, må også være relevante når man skal avgjøre om det gjelder et objektivt ansvar. Jeg viser derfor til min tidligere drøftelse. Jeg nevner spesielt at jeg har vanskelig for å følge den ankende parts resonnement om at når man har krav på full erstatning ved en lovlig ekspropriasjon, må man desto mer ha krav på det her, hvor eiendomsrett blir fratatt uten hjemmel. Jeg viser til at det er tale om en eventuell feil av formell karakter. Videre peker jeg på at inngrepet ikke gjøres til fordel for kommunen selv, men til fordel for andre private, at det ikke er tale om å gripe inn i en etablert eierposisjon, og at Ottesen har fått dekket sine utlegg. Min konklusjon er - som lagmannsrettens - at situasjonen i vår sak ikke er slik at kommunen kan gjøres ansvarlig på objektivt grunnlag.

En av dommerne kom til samme resultat som førstvoterende på et noe annet grunnlag, men uttalte også:

Jeg behøver derfor ikke ta standpunkt til om kommunen i motsatt fall kunne sies å ha handlet i « unnskyldelig rettsvillfarelse » - et rettsgrunnlag som jeg for øvrig ville finne det lite tilfredsstillende å bygge en ansvarsfritagelse på i forholdet mellom det offentliges myndighetsutøvelse og borgerne.

En dommer var i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, mens annenvoterende, som dissenterte, likevel uttalte:

På samme måte som ankende part ser jeg det slik at de etterfølgende overlegninger på juridisk hold i kommunen om når fristavbrytelse senest kunne skje, mer er uttrykk for et sterkt ønske om å gjennomføre forkjøpet enn en forsvarlig rettsanvendelse stilt overfor en preklusiv frist. Under enhver omstendighet har kommunen tatt en bevisst risiko med hensyn til hvordan lovens fristregel er å forstå. Jeg er enig med førstvoterende i at det må gjelde en streng aktsomhetsnorm ved offentlig myndighetsutøvelse og kan ikke legge avgjørende vekt på de momenter hun anfører for unnskyldelig rettsvillfarelse hos Oslo kommune.

Etter lagmannsrettens oppfatning innebærer uttalelsene fra førstvoterende med direkte tilslutning fra enda en dommer, samt uttalelsen fra den dissenterende annenvoterende, at det legges til grunn at situasjonen avgjør om ansvar kan ilegges på objektivt grunnlag, men

at i hvert fall kommuner kan frifinnes på grunnlag av unnskyldelig rettsvillfarelse. Det gjelder imidlertid en streng aktsomhetsnorm for offentlig myndighetsutøvelse, slik at det bare er i unntakstilfeller at det offentlige kan frifinnes.

Grensegangen mot objektivt ansvar kan illustreres ved Høyesteretts avgjørelser referert i Rt 1987 s. 1495 Reitgjerdetdom II, hvor flertallet syntes å være enige om at:

> Tvangsmessig tilbakeholdelse i psykiatrisk sykehus er et særdeles vidtgående inngrep i den enkeltes mest vesentlige rettsgoder. Etter min mening må iallfall utgangspunktet og hovedregelen være at når et slikt inngrep er blitt iverksatt uten at lovens vilkår forelå, må det medføre et objektivt erstatningsansvar overfor den som ble utsatt for inngrepet. Om en slik regel kan oppstilles helt uten reservasjoner, tar jeg ikke standpunkt til.

Det kan videre vises til flertallets syn i Rt 2005 s. 416 Advokatbevillingsdommen:

> Mens A har gjort gjeldende at ansvarsgrunnlaget er objektivt, har staten med styrke fremholdt at ansvar forutsetter at det er utvist uaktsomhet, idet det samtidig erkjennes at aktsomhetsnormen er streng.
>
> Jeg finner det unødvendig å ta et generelt standpunkt til vilkårene for ansvar i tilfeller der et statlig organ har grepet feil i forståelsen av de reglene organet forvalter, med den konsekvens at det er truffet et ugyldig vedtak. Nærværende sak dreier seg om en uhjemlet myndighetsutøvelse som fratok A hans mulighet for å utøve sitt yrke, og der avslaget - som tidligere nevnt - hadde et pønalt preg. I et slikt tilfelle mener jeg at staten må ha et objektivt ansvar, selv om det også er riktig - som fremhevet av staten - at det dreier seg om et vedtak som staten ikke har truffet i egen interesse.

Endelig kan det vises til Rt 2008 s. 1665 hvor flertallet la følgende til grunn:

> Min oppsummering er, at med mindre det foreligger helt spesielle forhold, fortrinnsvis ved fordringshaveren selv, vil uvisshet om at et søksmål skal føre frem som utelukkende skyldes en uavklart rettstilstand, ikke godtas som unnskyldningsgrunn. Hensynet bak foreldelsesreglene tilsier at den som har et krav å forfølge, gjør det ut fra egen vurdering av tilgjengelige rettskilder, selv om det ikke foreligger endelig avklaring fra domstolene. Dette hensynet gjør seg enn sterkere gjeldende i forhold til foreldelsesloven § 10 nr. 1.

I denne saken var det den private part som ikke vant frem, saken gjaldt avgiftskrav, og kravet til parten ble skjerpet siden saken også gjaldt forholdet til foreldelsesreglene.

Det synes etter dette som kravet til riktig rettsanvendelse må vurderes etter hvilket rettsområde saken angår, inngrepets karakter, hvor kraftig vedtaket rammer og hvilken belastning den private part utsettes for. Det synes også å ha betydning hvorvidt det er regelgiver – staten – som har gjort vedtaket, eller regelforvalter – f eks kommunen. Dette innebærer at det vil være et spenn fra ugyldige vedtak hvor det offentlige kan frifinnes for ansvar på grunnlag av unnskyldelig rettsvillfarelse, og til ugyldige vedtak hvor objektivt ansvar inntreffer direkte.

Lagmannsretten finner etter dette at det er tilstrekkelig klargjort at ansvarsgrunnlaget for Trondheim kommunes ugyldige vedtak må ligge i den enden av skalaen hvor unnskyldelig rettsvillfarelse må kunne påberopes. Når det gjelder vurderingen av om slik rettsvillfarelse foreligger, kan det være praktisk og fornuftig å ta et generelt utgangspunkt i førstvoterendes vurdering av aktsomhetsnormen i den tidligere omtalte Ottesendommen, Rt 1999 s. 1273:

> Flere momenter taler etter mitt syn imot å anlegge en spesielt streng aktsomhetsnorm i vårt tilfelle: Kommunen handlet ikke til fordel for egne interesser, men til fordel for beboere av leiegården, og hadde også hensyn å ta til dem. I forhold til Ottesen var det ikke tale om å gjøre inngrep i et bestående eierforhold, og hans interesse gjelder en ren næringsinntekt - dekning av tapt fortjeneste. Ottesen var forberedt på at forkjøpsretten ville bli gjort gjeldende, og han har fått dekket sine utlegg. Videre kan tolkningsspørsmålet sies å gjelde et temmelig begrenset spørsmål av formell art. Handlet kommunen ut fra en uriktig tolkning, var det utvilsomt en mangel ved kommunens hjemmel for inngrep. Men det kan likevel virke noe unaturlig å betegne inngrepet som uhjemlet om forkjøpsretten ble gjort gjeldende noen få dager etter fristens utløp - hjemmelen hadde vært der, spørsmålet var om den gjaldt noen få dager til. I den konkrete avveiningen kommer det så til at tolkningsspørsmålet må betegnes som meget tvilsomt. - I en slik situasjon er jeg enig med lagmannsretten i at det må være riktig å se en rettsvillfarelse som unnskyldelig.

Trondheim kommune utfører kontroll etter plan- og bygningsloven (plbl) § 93 og § 87 ikke minst av hensyn til innbyggernes miljø, sikkerhet og livskvalitet, samt utviklingen av fellesskapet og samfunnet. Disse hensyn skal avbalanseres mot Vangens næringsinteresser. Fellesskapets interesser skal og må ivaretas så langt bestemmelsen rekker, men det skal heller ikke legges regelstridige hindringer i veien for Vangens legitime ønske om å gjøre en gevinst på de gamle, men likevel funksjonelle bygningene.

Det skal på denne bakgrunn vurderes om kommunen var tilstrekkelig aktsom da den krevde søknad om bruksendring etter plbl § 93 jf. § 87, selv om domstolene i ettertid har kommet til at Vangen ikke hadde søknadsplikt, og de to avslagene av 30. desember 2005 om bruksendring derfor som en konsekvens av dette ble kjent ugyldige. Det er viktig å merke seg at det ikke er substansen i de ugyldige vedtakene som skal legges til grunn for vurderingen av kommunens aktsomhet, men kommunens vurdering da søknadsplikten ble opprettholdt. Vangen har valgt å la være å prøve substansen av vedtakene, verken ved forvaltningsklage eller for domstolene, og har i stedet gått direkte på en etterprøving av søknadsplikten. Det vises til Frostating lagmannsretts dom av 8. desember 2006, hvor det heter i rettens bemerkninger:

> Det spørsmål lagmannsretten først må ta stilling til er om Vangen Eiendom AS' forutsatte, og delvis gjennomførte arbeider på bygning nr. 14 og 15 i Persaunet leir, og bruksforutsetningen, er betinget av bygningsmyndighetens tillatelse. Skulle lagmannsretten komme til at dette ikke er tilfelle, vil kommunens to vedtak av 30. desember 2005 være ugyldige. Dersom bruksendringstillatelse er nødvendig, må lagmannsretten gå inn i en nærmere vurdering av vedtakenes gyldighet.
>
> ...

Trondheim kommune har ved sine to vedtak av 30. desember 2005 nektet bruksendringstillatelse hvor lagmannsretten er kommet til at søknad ikke var påkrevd og hvor kommunen således var uten kompetanse til å avslå. Vedtakene savner derfor lovhjemmel, og de er følgelig ugyldige.

Lagmannsrettens dom ble anket til Høyesterett, men ble 21. mars 2007 nektet fremmet av kjæremålsutvalget under henvisning til tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4.

Spørsmålet i saken blir følgelig hva de aktuelle bygninger opprinnelig var godkjent for, og hva slags reguleringsplan som forelå da kommunen krevde søknad om bruksendring. Det skal i denne sammenheng presiseres at den tidligere lovs "annet formål" innbefattes av dagens "bruksendring".

Ved å se forsvarets søknader og vedtak av brannstyre og bygningsrådet i 1984 i sammenheng, fremgår det at det ble gitt tillatelse til ombygging fra 15 familieleiligheter til 48 hybler, som skulle brukes som elevhybler for Luftkrigsskolen (LKSK). Det skulle være forlegningsrom med dusj og WC, samt "kokeplass" i hver fløy, som det fremgikk av forsvarets byggetegninger av 1985. Det er opplyst at alle ordinære måltider skulle inntas i messa eller kantinen på LKSK. I den gjeldende reguleringsplanen var de aktuelle bygninger bare avmerket som "eldre bebyggelse".

Videre ligger de aktuelle bygningene i en av de mest komplette og bevarte tyske leirer fra den annen verdenskrig, med spesiell status fordi den skulle huse mannskaper fra den tyske ubåtflåten. Leiren ble fredet 6. mai 2004 overensstemmende med dette, med ulike bestemmelser for de forskjellige bygninger mv.

Det ble så vedtatt en reguleringsplan 26. august 2004 for Persaunet leir, som bl.a. omhandlet boligtyper, skolekapasitet og planløsning.

Lagmannsrettens flertall, lagdommer Kapelrud og ekstraordinær lagdommer Hoel, har for sin del, under noe tvil, kommet til at Trondheim kommune ikke var i unnskyldelig rettsvillfarelse da kravet om søknad om bruksendring ble opprettholdt.

Det kan tenkes at kommunen inntok et forsvarlig standpunkt da Vangen v/arkitekt Per Knudsen deltok i forhåndskonferanse 30. mars 2005 og så 17. august 2005 sendte søknad om bruksendring for de to bygningene. Kommunen sendte ansvarlig søker mangelsbrev 2. september 2005, uten noen konkret begrunnelse utover henvisning til hvilke områder som ikke tilfredsstilte kravene.

Etter møte mellom partene 29. september 2005, hevdet advokat Brandhaug første gang i brev 3. oktober 2005 at tiltaket ikke krevde bruksendringstillatelse, og for første gang ble det gjort henvisning til omgjøringen fra familieleiligheter til hybler i 1985. Nødvendig

dokumentasjon hadde imidlertid ikke vært å finne i kommunens arkiv. Advokat Brandhaug gikk subsidiært også konkret inn på mangelsbrevet.

Kommunen svarte 4. oktober 2005 og fastholdt kravet om søknad, i det vesentlige under henvisning til at tidligere bruk hadde vært til offentlig/militært formål, og deler av bygningsmassen hadde aldri vært gjenstand for offentlig, kommunal godkjenning i henhold til plan- og bygningslov. Det ble også vist til at forsvarets bruk og formål hadde variert gjennom årene, og at det var hybelbygg hvor deler av boenhetens fasiliteter ble dekket annet sted enn innenfor byggets fysiske begrensing, og at planløsningene ikke var tilpasset ny brukssituasjon som selvstendig boenhet.

Advokat Brandhaug tilbakeviste kommunens begrunnelse konkret, punkt for punkt i brev av 24. oktober 2005, og hadde nå også funnet kopi av forsvarets tegninger fra 1985.

På dette tidspunkt burde kommunen, etter flertallets oppfatning, foretatt en nøyere analyse og gjennomgang av det foreliggende materiale, eventuelt kombinert med en befaring av bygningene, men kommunen opprettholdt sitt standpunkt i et helt generelt begrunnet svar av 31. oktober 2005.

I brev av 15. november 2005 kritiserer advokat Brandhaug kommunens saksbehandling for å være svært mangelfull og i strid med god forvaltningsskikk, og at det ikke er foretatt noen reell vurdering og at begrunnelsen åpenbart er basert på feil faktum. Det ble samtidig varslet om midlertidig forføyning.

I sitt svar av 24. november 2005 viser så kommunen til reguleringsplanen av 1955 hvor de aktuelle bygningene bare er angitt som "eldre bebyggelse", og til søknadene og godkjenningene av 1984 om bruksendring fra familieleiligheter til hybler. Kommunen opprettholdt sitt standpunkt om søknadsplikt, i det vesentlige under henvisning til at bruken for forsvarets personell var av midlertidig karakter, mens bruksendringen gjaldt selvstendige boenheter til varig bruk, uten begrensninger i forhold til hvem som kunne kjøpe og bo i boligene, og uten besøks- og adgangsrestriksjoner. Konsekvensen av dette ville også bli at det kunne stilles krav etter reguleringsplanen av 2004.

Fra dette tidspunkt burde kommunen, etter flertallets oppfatning, i alle fall gått nøye gjennom saken og igjen vurdert opplysningene om Vangens prosjekt mot hva de aktuelle bygninger opprinnelig var godkjent for, og hva slags reguleringsplan som i så fall var aktuell da kommunen krevde søknad om bruksendring.

Kommunens avslag 30. desember 2005 – gitt av bygningssjefen etter delegert myndighet - fulgte i hovedsak de linjer som ble trukket opp i kommunens brev av henholdsvis 4. oktober og 24. november 2005. Hovedelementet fremgår også med uthevet skrift i vedtaket:

> ... En fortsatt bruk av byggene uten søknadsbehandling betinger at Forsvaret fortsatt er bruker av byggene og at bruken av disse er den samme som før bygget ble solgt ut av Forsvarets eie.

Lagmannsretten, med tilslutning av Høyesteretts kjæremålsutvalg, har tidligere enstemmig kommet til at det ikke inntraff noen endret brukssituasjon ved Vangens tiltak. Uten at det hadde betydning for resultatet, kom lagmannsretten i sin dom av 8. desember 2006 også til at kravene etter reguleringsplanen syntes å bli innfridd i denne sammenheng. Trondheim kommune, som har argumentert for at det må stilles mindre krav til å kreve søknad enn til å gi avslag på en søknad om bruksendring, har i tillegg avslått søknaden, og dette underbygger ytterligere at kommunen har hatt en klart annen oppfatning av de vurderinger som må gjøres etter plan- og bygningsloven (plbl) § 93 og § 87 enn domstolene har hatt.

Det fremgår av rettspraksis at det stilles strenge krav for at offentlige myndigheters rettsvillfarelse skal kunne anses som unnskyldelig, jf også den tidligere refererte Ottesendommen. Trondheim kommune burde etter flertallets skjønn – i hvert fall senest etter at alle faktiske opplysninger var kommet frem i forbindelse med brevet av 24. november 2005 – ha vurdert anvendelsen av plbl nøye på ny, og eventuelt rådført seg direkte med fagkompetente organer både på lovsiden og innen forsvaret. Det var for øvrig forsvaret selv som ba om utarbeidelse av reguleringsplan for området, forutsetningsvis i forbindelse med salg av hele eller deler av Persaunet leir.

Etter flertallets oppfatning har ikke kommunen opptrådt så forsvarlig som det med rimelighet kan forventes i en byggesak, og særlig ikke på bakgrunn av de innspill som ble foretatt av Vangen gjennom advokat Brandhaug. Trondheim kommune blir etter dette ansvarlig for økonomisk tap som Vangen har lidt som følge av kommunens ugyldige vedtak, overensstemmende med skadeerstatningsloven § 2-1 nr.1 første punktum.

Flertallet kan i det vesentlige slutte seg til tingrettens erstatningsutmåling i dennes dom s. 16 - 20, med følgende endringer og presiseringer;

Når det gjelder kravet om erstatning for tapt avkastning av arbeidskapitalen, finner lagmannsrettens flertall, i likhet med tingretten, at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at leilighetene hadde blitt solgt tilstrekkelig raskt og i så stort omfang at et "arbeidsdyktig" kapitalvolum hadde vært tilgjengelig før i hvert fall midten av 2006. Flertallet bygger på at 16 leiligheter av 24 var solgt i det første huset inntil nyåret 2006, og at de 24 i det neste huset uansett ville ligge noe etter i ferdigstillelse og utbud, selv om kommunens saksbehandling blir tatt i betraktning. Den aktuelle megler forklarte at leilighetene solgte "greit, men ikke fantastisk". Kvadratmeterprisen var høy i snitt og fellesgjelden var på 550 000 kroner pr leilighet, noe som ga en total "husleie" på 2 542 kroner i måneden. Leilighetenes størrelse var fra 17 kvm til 29 kvm og orientert mot studentmarkedet. Alt dette er parametre som til sammen gir stor risiko for utbygger hvis ikke markedet slår helt til.

Etter flertallets oppfatning er det derfor usikkert når det var blitt realisert tilstrekkelig antall leiligheter til at arbeidskapitalen var tilgjengelig i tilstrekkelig grad.

Markedet for ettroms leiligheter på slike økonomiske vilkår falt raskt i 2007, og antagelig raskest av alle kategorier husvære som kunne omsettes innen akseptable økonomiske rammer. Vangen måtte derfor hatt nye prosjekter på beddingen tidlig i 2006 for å kunne ha solgt unna i hvert fall innen påske 2007. Flertallet kan ikke se at Vangen i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at det var slike prosjekter tilgjengelige for dem, og heller ikke at de hadde sett seg ut konkrete prosjekter som kunne realiseres i tide før markedet falt, selv om de anfører at de så etter prosjekter også i Oslo og Bergen.

Selv om skadevolder har tvilsrisikoen for uvissheten som knytter seg til fastsettelsen av en hypotetisk hendelsesrekke, finner flertallet at det ikke er ført tilstrekkelig bevis for at Vangen ville ha vært i stand til – forutsatt at kommunen ikke hadde stilt krav om søknad om bruksendring - å gjennomføre nye prosjekter før markedet falt i 2007. Det er derfor ikke sannsynliggjort tilstrekkelig nærhet mellom kommunens beslutninger og kravet om erstatning for tapt kapitalavkastning.

Når det gjelder kravet om erstatning for reduksjon i markedsverdien, anfører Vangen at dette utgjøres av differansen mellom markedsverdien i 2006, som de mener var de 44 680 000 kroner som de kunne solgt alle leilighetene for – redusert med salg av leiligheter for 2 828 125 kroner, og markedsprisen i 2008, taksert til 26 750 000 kroner, som gir en reduksjon på 15 101 875 kroner. Tvisten står her om takseringen, som er basert på at husene nå bare er salgbare som næringseiendommer med utleieleiligheter. Et vesentlig grunnlag for taksten er derfor situasjonen i utleiemarkedet.

Taksten er fra 30. september 2008, da eiendomsmarkedet var særdeles dårlig, både i næring og privat. Markedet er i dag langsomt på vei opp, selv om prisene reelt har falt og omsetningstiden er lang. På den annen side er prisfallet siden toppen ble nådd, kanskje opptil 15-20 % i dette meget spesielle leilighetssegmentet, også i noen grad sett på bakgrunn av den nokså høye fellesgjelden som var knyttet til leilighetene. Det er vanskelig å gjøre seg opp en helt klar mening om husene i dagens situasjon bør realiseres som næringseiendommer eller gjennom individuelt salg av leilighetene som opprinnelig tenkt. Uansett finner flertallet det tilstrekkelig sannsynliggjort at markedsverdien er redusert med 10 millioner kroner beregnet frem til i dag. De resterende påståtte 5 millioner kroner er etter flertallets skjønn så vidt usikkert forankret at heller ikke tvilsrisikoen som her hviler på kommunen, kan føre til ansvar for disse.

Vangen blir også tilkjent erstatning for avsavn overensstemmende med tingrettens avgjørelse slik den fremkommer på s. 19-20 i dennes dom. Da renten er synkende, finner flertallet likevel at avsavnstapet skjønnsmessig bør reduseres fra 5,7 millioner kroner til 5 millioner kroner.

Videre finner flertallet at Vangen må tilkjennes erstatning for påførte utgifter overensstemmende med tingrettens avgjørelse slik den fremkommer på s. 16-17 i dennes dom. I følge Vangen foreligger det en regnefeil i tingrettens dom for finanskostnadene, de skal være 2 329 639, ikke 2 022 060 kroner som i dommen, en plussdifferanse på 307 579 kroner. Dette er ikke bestridt av kommunen, og totaltapet blir da 3 195 010 kroner, som legges til grunn av flertallet.

Flertallet legger til grunn at det skal beregnes forsinkelsesrente fra 3. august 2007 av de påførte utgifter. Det skal gjøres fradrag for leieinntekter. Vangen har anført at fradraget kan gjøres i erstatning for tapt avkastning av arbeidskapitalen, men da slik erstatning ikke blir tilkjent, gjøres fradraget i erstatningen for påførte utgifter. Fradraget er av Vangen erkjent å være 3 424 130, med husleie beregnet også i 2008. Leieinntekter for 2009 frem til domsavsigelse kan beregnes på grunnlag av DnBNORs takst av september 2008. Selv om flertallet tar utgangspunkt i nettoleie (fradrag for eierkostnader og møbelleie), vil leieinntektene de første fire månedene i 2009 utgjøre ca 700 000 kroner basert på en årlig leie på 2 100 000 kroner, hvor fire ledige leiligheter i det ene bygget er holdt utenfor. Hvis forsinkelsesrentene ville ha utgjort ca 550 000 eller opp mot 600 000 kroner basert på påførte utgifter, og uten fradrag av leieinntekter, vil de inntektene som er tilkommet til nå, i alle fall tilsvare rentekravet. Flertallet legger derfor til grunn at det ikke skal erstattes forsinkelsesrenter av erstatningen for de påførte utgiftene.

Lagmannsrettens flertall har således funnet at samtlige erstatningsbeløp som er lagt til grunn ovenfor, er en adekvat eller påregnelig følge av kommunens handling, også når det gjelder det totale erstatningsbeløp. Etter dette tilkjennes Vangen Eiendom erstatning fra Trondheim kommune med til sammen 18 195 010 kroner.

På bakgrunn av de gitte opplysninger om tidligere godkjenning og bruk, sammenholdt med det som skjedde mellom Vangen og kommunen frem til avslaget 30. desember 2005, finner lagmannsrettens mindretall, lagdommer Alver, at kommunen opptrådte tilstrekkelig forsvarlig og aktsomt da den fastholdt kravet om søknadsplikt og gjorde vedtak på denne bakgrunn.

Regelverket for vurdering av bruksendring eller endring av bruksmåte, er uklart, noe som også ble understreket av vitnet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Vitnet er sentralt i departementets arbeid med utarbeidelse av ny plan- og bygningslov, som etter planen skal tre i kraft i januar 2010. Vitnet forklarte at gjeldende rett blir videreført, men at det er behov for klargjøring, ikke minst på grunn av saken mellom Vangen og Trondheim kommune. Det vil derfor bli gitt en forskriftshjemmel for hvilke tiltak som omfattes av den nye bestemmelsen om bruksendring. Vitnet forklarte også at terskelen for søknadsplikt er lav, mens avslag er noe annet. Rettsområdet er lite regulert, og er av nokså skjønnsmessig

karakter. Kommunen må legge listen selv i grensetilfellene, men har ikke enerett på å definere hva som er bruksendring, da det dreier seg om et rettsanvendelsesskjønn.

Mindretallet legger derfor til grunn at det dreide seg om en skjønnsmessig avgjørelse, foretatt etter en konkret vurdering over et tema som er skjønnspreget i seg selv.

Det avgjørende element i vurderingen må være at de aktuelle to bygninger er en del av et gammelt forsvarsanlegg, og at de siden midten av 80-tallet og frem til slutten av 90-tallet ble anvendt til forlegninger for kadetter ved Luftkrigsskolen. Den aktuelle brukstillatelsen impliserte derfor militært regime, styring og kontroll, og det måtte likeledes være klart at kadettenes aktiviteter for øvrig, inkludert forpleining, fant sted på Luftkrigsskolens område, som ligger for seg selv utenfor Persaunet leir.

Mindretallet er derfor av den oppfatning at kommunen utøvde et forsvarlig skjønn da den vurderte omlegging fra militær forlegning med alle sine implikasjoner og til private, faste beboere med sine behov, til å kunne innebære en bruksendring som krevde søknad. Kommunen hadde heller ingen analoge saker å forholde seg til ved sin gjennomgang av saksforholdet, og loven krever at den tok et standpunkt.

Selv om ytterligere informasjon tilfløt sakskomplekset under behandlingen av Vangens innsigelser mot søknadsplikten, kan ikke mindretallet se at det endret den basale oppfatningen kommunen måtte ha på bakgrunn av bygningenes opprinnelige brukstillatelse for militært formål.

Ovenstående innebærer tilsvarende at det ikke kan ha noen praktisk eller rettslig betydning for aktsomhetsvurderingen hvorvidt vedtak ble gjort av et politisk oppnevnt bygningsråd – hvor den forberedende saksbehandlingen i alle fall blir gjort av administrasjonen – eller etter delegert myndighet til en administrasjonsenhet dominert av jurister, som i Trondheim kommune.

På denne bakgrunn var det også et konsekvensmessig grunnlag for kommunen til å trekke inn de elementer i reguleringsplanen av 2004 som måtte ha betydning for vurderingen av om bruksendring skulle tillates eller ikke, og som da på dette trinn av kommunens vurdering ytterligere underbygget kravet om søknad om bruksendring. Dette er en del av kommunens samfunnsansvar, som også skal sette den i stand til å styre utviklingen til innbyggernes beste.

Selv om lagmannsretten i sin dom av 8. desember 2006 enstemmig kom til at Vangens tiltak ikke var søknadspliktige, ble anken til Høyesterett nektet fremmet av kjæremålsutvalget under henvisning til tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 4. Dette innebærer normalt at saken ikke har hatt noen vesentlig prinsipiell side, eller at det eventuelle prinsipielle i alle fall ikke har hatt innvirkning på resultatet. Mindretallet ser det

slik at dette underbygger sakens konkrete og skjønnsmessige side, og gir i og for seg ikke noe grunnlag for å anta at kommunens forståelse ikke har vært forsvarlig selv om den ikke legges til grunn.

Etter dette har mindretallet funnet det tilstrekkelig sannsynliggjort at kommunen har opptrådt forsvarlig og aktsomt ved sin vurdering av hvorvidt Vangen hadde søknadsplikt for bruksendring etter plan- og bygningsloven. Siden det er på det rene at avgjørelsen bygger på et rettsanvendelsesskjønn, finner mindretallet at kommunen må ha vært i unnskyldelig rettsvillfarelse da den opprettholdt kravet om søknad. Trondheim kommune må derfor frifinnes.

Etter dette avsies dom overensstemmende med flertallets standpunkt, og slutningen skal dekke begge parters anker.

Sakskostnader:

Sakskostnadene for tingretten er avgjort etter tvistemålslovens regler. Så vel flertallet som mindretallet er kommet til, med hvert sitt utgangspunkt, at saken allerede ved stevning var så tvilsom at begge parter hadde grunn til å la den komme til doms i tingretten, jf. tvisteloven § 20-8 første ledd jf. § 20-2 tredje ledd bokstav a) jf. tvistemålsloven § 172 annet ledd. Hver av partene bærer sine kostnader for tingretten.

Flertallet og mindretallet har tilsvarende kommet til at saken fremdeles var så tvilsom for lagmannsretten at begge parter hadde grunn til å la den komme til doms, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a). Hver av partene bærer også sine kostnader for lagmannsretten.

Begge prosessfullmektiger har for øvrig inngitt kostnadsoppgaver.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er meget stor arbeidsbyrde og mye tjenestlig fravær for noen av dommerne. Prosessfullmektigene er holdt orientert.

Dommen er avsagt med slik dissens som fremgår ovenfor.

SLUTNING

1. Trondheim kommune betaler til Vangen Eiendom AS 18 195 010 – attenmillionerethundrenittifemtusenogti – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.

2. Hver av partene bærer sine kostnader så vel for tingretten som lagmannsretten.

3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Jon Kapelrud
Jon Kapelrud

Arve Rosvold Alver
Arve Rosvold Alver

Øyvind Hoel
Øyvind Hoel

Rettledning om ankeadgangen vedlegges.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 3400/05

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	05/28631/ oppgis ved alle henv.		30.12.2005

Persaunvegen 26, søknad i ett-trinn for bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger

Byggested: **Persaunvegen 26** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Vangen Eiendom AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, ble mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.05 samt supplerende materiale mottatt 04.10.05, 25.10.05, 16.11.05 og 06.12.05 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra offentlig virksomhet/boliger til private boliger.

Forhåndskonferanse ble avholdt 30.03.05.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan for Persaunet, vedtatt 05.10.2004. Området er regulert til bolig, næring, allmennyttig, offentlig bebyggelse, fellesområder, friområder, trafikkområde, bevaring, m.m.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har mottatt uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, enhet for regional utvikling datert 21.10.05 som vedlegg i brev fra Advokatfirmaet Selmer DA datert 24.10.05. Brevet fra fylkesantikvaren berører forhold til bevaring/vern i forbindelse med inngrep i bygningsmassen.

Før ny reguleringsplan ble vedtatt var området omfattet av reguleringsplan R126a, vedtatt 10.02.1955. I reguleringsplan R126a er de to byggene angitt som eldre bebyggelse. Planen angir ikke formål. Bestemmelsene til planen omhandler bare ny bebyggelse (våningshus).

Plan- og bygningsenheten har mottatt brev fra Advokatfirmaet Selmer DA i Trondheim vedrørende søknad om tillatelse til tiltak for bygg 14 og 15:

- 04.10.05, det bestrides at det er hjemmel for å kreve søknad om bruksendring. I brevet berøres forhold beskrevet i tidligere utsendte mangelbrev, som skolekapasitet, leilighetsfordeling og planløsning.

- 25.10.05, det bestrides fortsatt at det er hjemmel for å kreve søknad om bruksendring. Leilighetsfordeling og planløsning tas opp.

- 16.11.05, det rettes kritikk mot plan- og bygningsenhetens saksbehandling.

- 06.12.05, telefaks vedrørende utleie av boliger til forsvaret.

Forsvaret har siden krigen, så langt plan- og bygningsenheten kjenner til, vært bruker og eier av byggene. Søknadene og byggetiltakene som vi viser til nedenfor er fremmet av forsvaret, til bruk for forsvaret. Etter dokumentasjon i plan- og bygningsenhetens arkiver ble bygg "19" søkt innredet til 8 leiligheter i 1949 og godkjent i 1950. Bygg "20" ble søkt innredet til 6 leiligheter i 1950 og godkjent i 1951. I 1984 ble det søkt om og godkjent en bruksendring av byggene "14 og 15" fra familieleiligheter til hybler. Bygg 19 og 20 er de samme byggene som bygg 14 og 15.

I vedtaket fra 1984 står det blant annet at: "*Hyblene blir liggende på begge sider av midtkorridor. Hver enhet vil bestå av et forlegningsrom med gang/garderobe og dusj/w.c. rom. I kjeller skal bl.a. innredes badstu.*"

Byggene har blitt brukt som såkalte "Kadettforlegninger" for elever på Luftkrigsskolen. De enkelte hybler har ikke hatt egne kjøkken, det har kun vært felles kokeplasser/ tekjøkken i hver etasje.

Forsvaret har altså omsøkt og benyttet bygningene som rene hybelbygg. I tråd med forsvarets drift har bespisning, aktiviteter, møteplass og sosiale sammenkomster vært tilrettelagt i egne anlegg, separat i fra disse 2 byggene. For beboerne i "Kadettforlegningene" har det vært naturlig å innta måltider på Luftkrigsskolen samt at de har benyttet forsvarets fasiliteter for øvrig i så vel jobbsituasjonen som til fritidssysler. Når forsvaret disponerte eiendommen var det forsvarets personell som benyttet bygningene. På denne måten var bruken av boligene begrenset til en bestemt gruppe mennesker i en gitt situasjon med begrenset varighet.

Denne bestemte bolig bruken, for forsvarets personell, som er av midlertidig karakter, er nå omsøkt bruksendret på vegne av Vangen Eiendom, som selvstendige boenheter, til en varig bruk, uten begrensninger i forhold til hvem som kan kjøpe samt bo i boligene, og uten besøks- og adgangsrestriksjoner.

Den nye bruk som innebærer varige, selvstendige boenheter som ikke er knyttet opp i mot noen bestemt gruppe mennesker, berører flere forhold som plan- og bygningsenheten skal ivareta. Bruksendringen må blant annet vurderes opp i mot planløsning, parkeringsforhold, utomhusareal, adkomstforhold og tekniske anlegg.

Tiltaket innebærer søknadspliktig bruksendring jf. plan- og bygningsloven §§ 93 jf. 87, det vises til tidligere korrespondanse.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 3.1.3 om leilighetsstruktur og § 8.7.7 om skolekapasitet. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Boligtyper § 3.1.3
Området skal ha en variert sammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2-3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For B4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensynet til fredningen skal gå foran. For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen. Leilighetsfordelingen gjelder for området i sin helhet. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. B4 er et delområde.

Ved å kreve samme fordeling for delområdene sikres en variert sammensetning av beboere i feltet. Det er en av forutsetningene i planen å unngå at enkelte områder/deler av planområdet blir bebodd av en ensartet gruppe mennesker.

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det er antikvariske hensyn/forhold som tilsier at det ikke lar seg gjøre å følge reguleringsbestemmelsene i forhold til leilighetssammensetningen.

Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det i denne saken foreligger særlige grunner for å dispensere i fra reguleringsplanen §3.1.3.

Utbyggingshastighet og skolekapasitet § 8.7.7
Reguleringsplanen § 8.7.7 sier at det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

De faglige vurderingene som gjøres av plan- og bygningsenheten, herunder vurderingen av områdets skolekapasitet, er en del av grunnlaget for det arbeidet som gjøres på plansiden og som er styrende for de beslutninger som treffes i byggesakene. Plan- og bygningsenheten kan ikke se at det er fremkommet opplysninger som skulle tilsi at våre vurderinger av skolekapasiteten bør revurderes eller gjennomgås på nytt.

Plan- og bygningsenheten vurderer at konsekvensene ved å gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende skolekapasitet vil være negative i forhold til dagens skolesituasjon samt at et dispensasjonsvedtak vil kunne medføre vesentlige vanskeligheter i forvaltningen av gjeldende reguleringsplan i forhold til andre byggesaker innenfor planområdet. Ulempene ved å godkjenne en dispensasjon vurderes å være større enn ulempene ved å la byggene stå tomme inntil skolekapasiteten er sikret. Kostnadene og ulempene ved å "konservere" byggene fram til skolekapasiteten er sikret vurderes å være mindre enn om det ble gitt dispensasjon i fra utbyggingshastigheten. Tiltakshaver har også uttrykt at det er aktuelt å videreføre tidligere bruk ved å leie ut bygget til forsvaret.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne dispensere fra § 3.1.3 og § 8.7.7 for bruksendring fra offentlige boliger/virksomhet til private boliger.

Planløsning. §74 nr. 1
Plan- og bygningsenheten vurderer at planløsningene, for ett-roms hyblene slik de er fremstilt i søknadene, ikke tilfredstiller forskriftenes krav og intensjoner om forsvarlig planløsning etter pbl. §74 nr.1. Boenhetenes brukbarhet og begrepet forsvarlig planløsning er vurdert mot plan- og bygningslovens tekniske forskrifter §§ 10-1, 10-31, 10-34 og 10-36.

En ett-roms leilighet skal inneholde alle de funksjoner som en selvstendig boenhet skal ha. Bygget slik det er brukt av forsvaret har fungert som et hybelbygg med deler av en boenhets fasiliteter/funksjoner dekket på annet sted enn innenfor byggets fysiske begrensning. Plan- og bygningsenheten vurderer at planløsningene for ett-roms hyblene ikke er tilpasset en ny brukssituasjon som selvstendig boenhet. Omsøkte planløsninger er endret ved at det er vist kjøkken i de enkelte boenheter. Men plan- og bygningsenheten kan ikke se at boenhetene har tilfredsstilt kravene til innvendige boder og oppbevaringsplass og fast innredning.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsenheten viser til telefaks i fra Advokatfirmaet Selmer datert 06.12.05. En fortsatt bruk av byggene uten søknadsbehandling betinger at Forsvaret fortsatt er bruker av byggene og at bruken av disse er den samme som før bygget ble solgt ut av Forsvarets eie.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.
Vedtaket er fattet i medhold av pbl. §74 nr.1 jf. TEK §§ 10-1, 10-31, 10-34 og 10-36 og reguleringsplanens bestemmelser § 3.1.3 og § 8.7.7. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/28631	30.12.2005

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

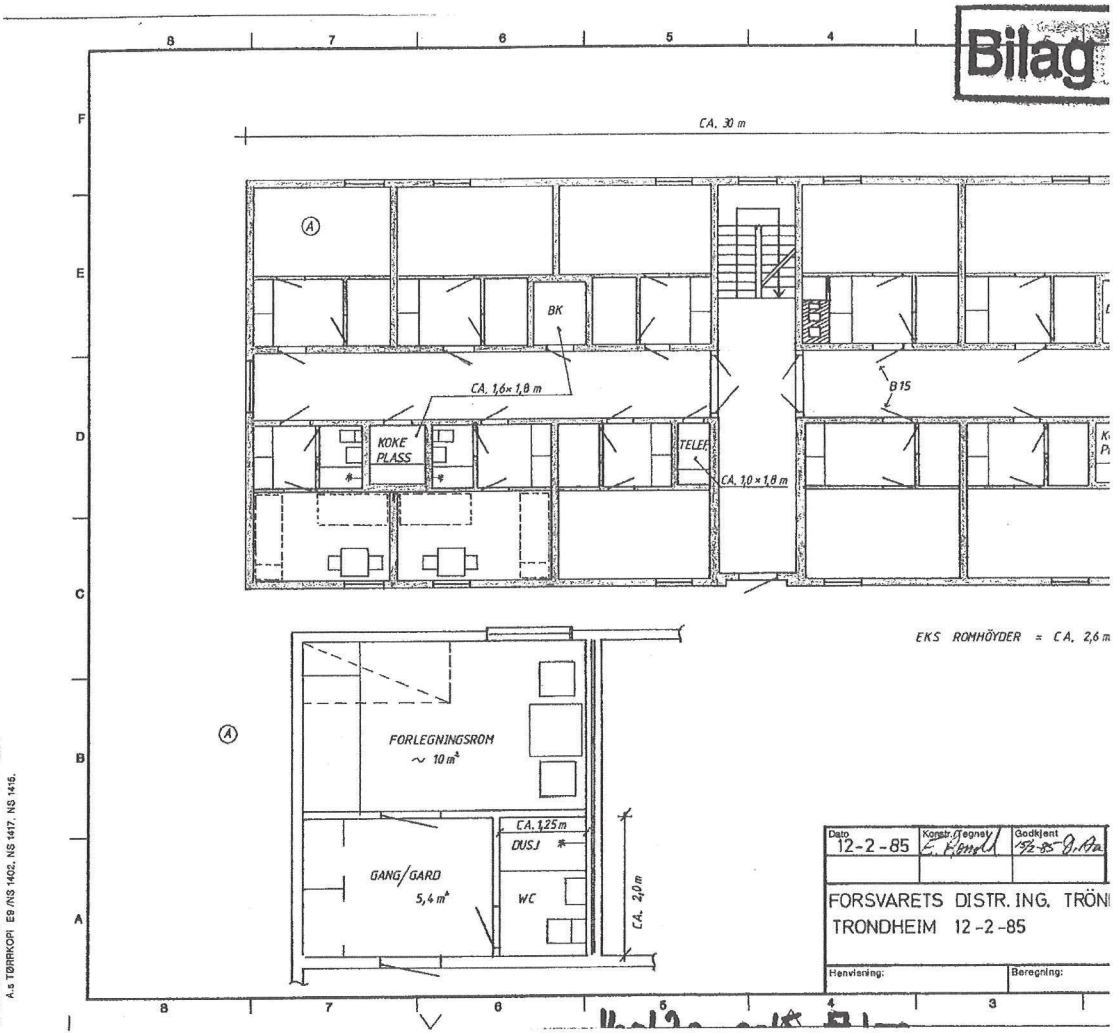
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Vangen Eiendom AS, 7100 RISSA
Advokatfirmaet Selmer DA, Kjøpmannsgata 52, Pb. 869, N-7409 TRONDHEIM

Bilag



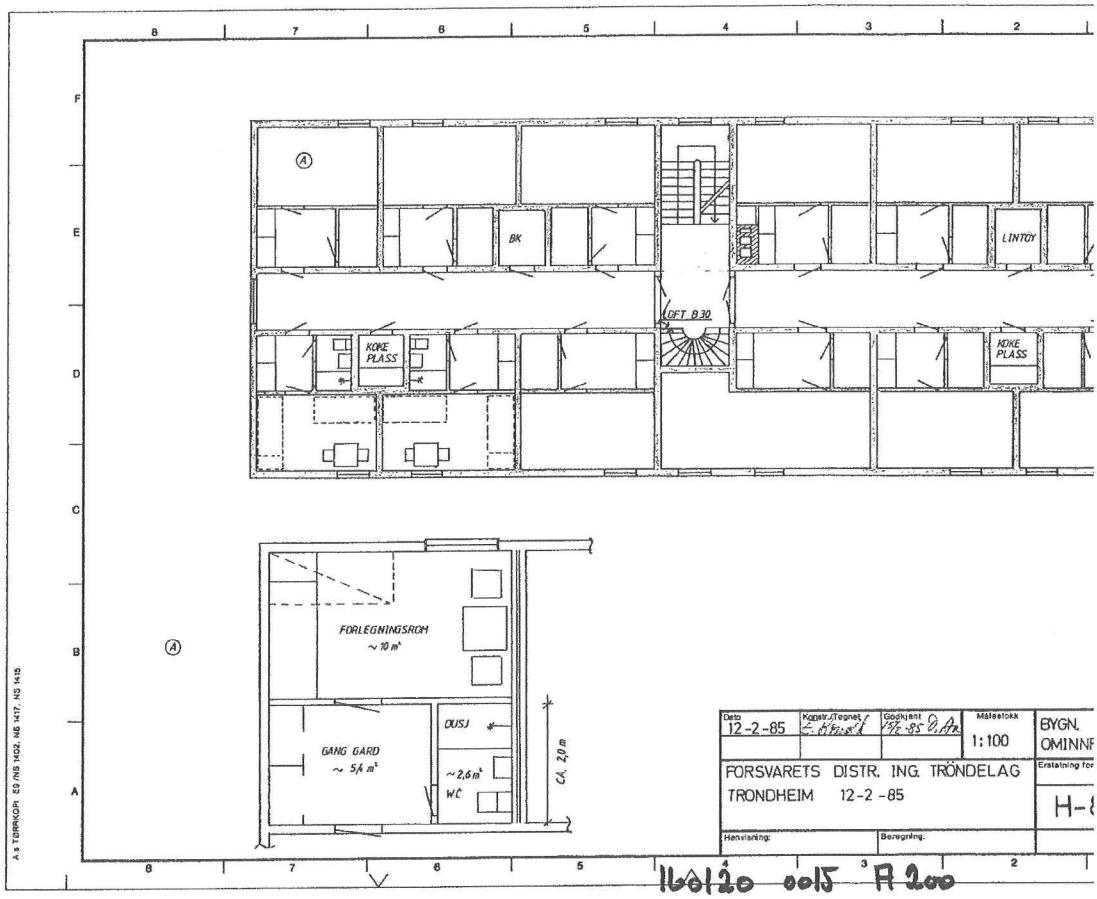
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent
12-2-85	E. Kjendl	12-2-85 O. Aa

FORSVARETS DISTR. ING. TRÖN
TRONDHEIM 12-2-85

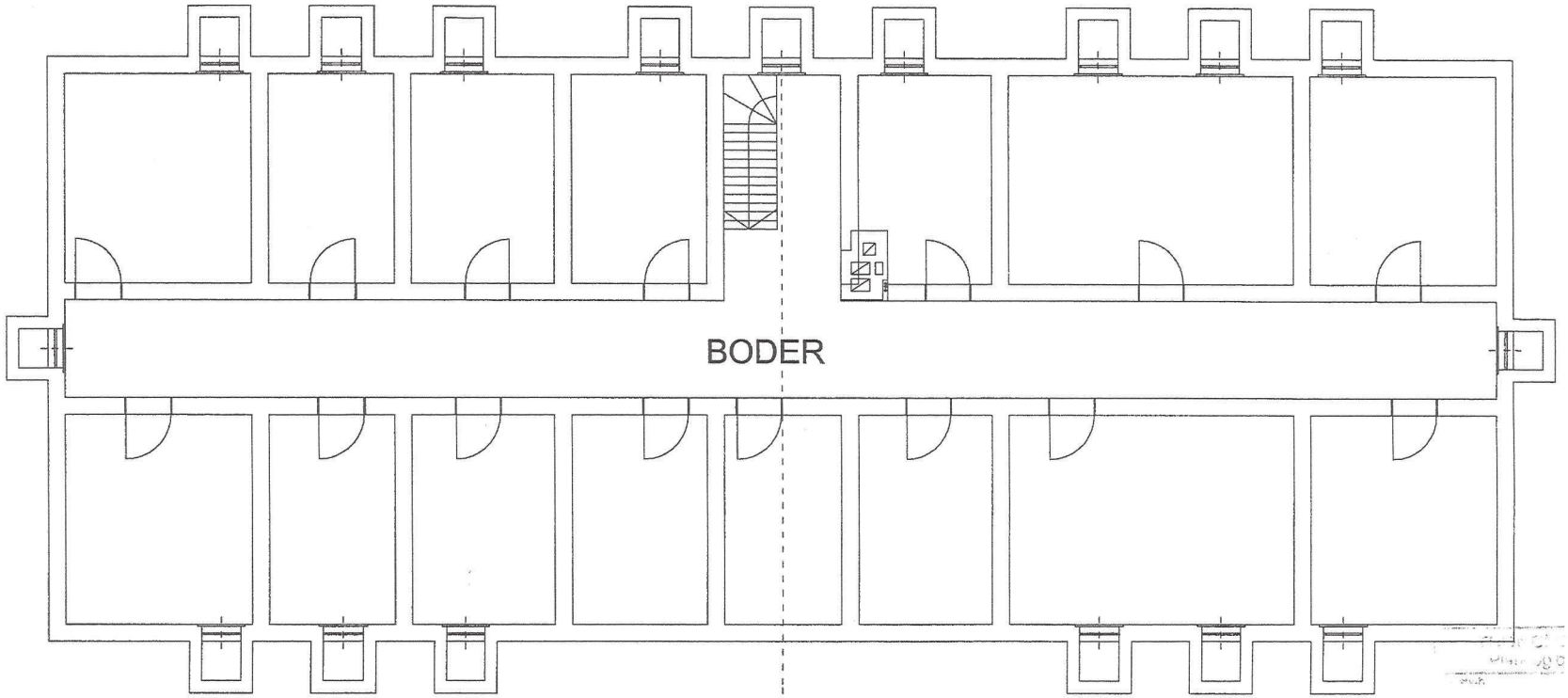
Henvisning:	Beregning:

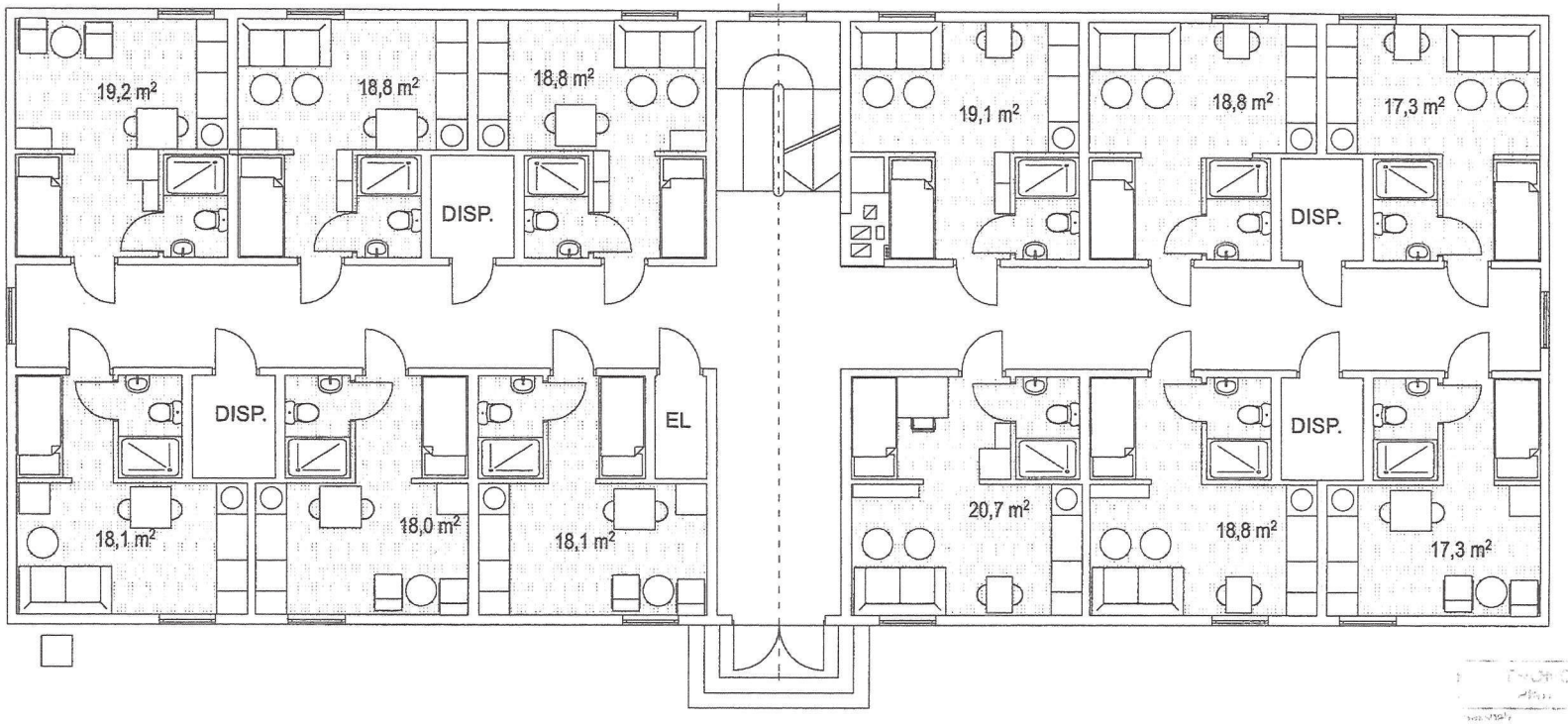
A.s TØRRKOPI E8 /NS 1402, NS 1417, NS 1416.

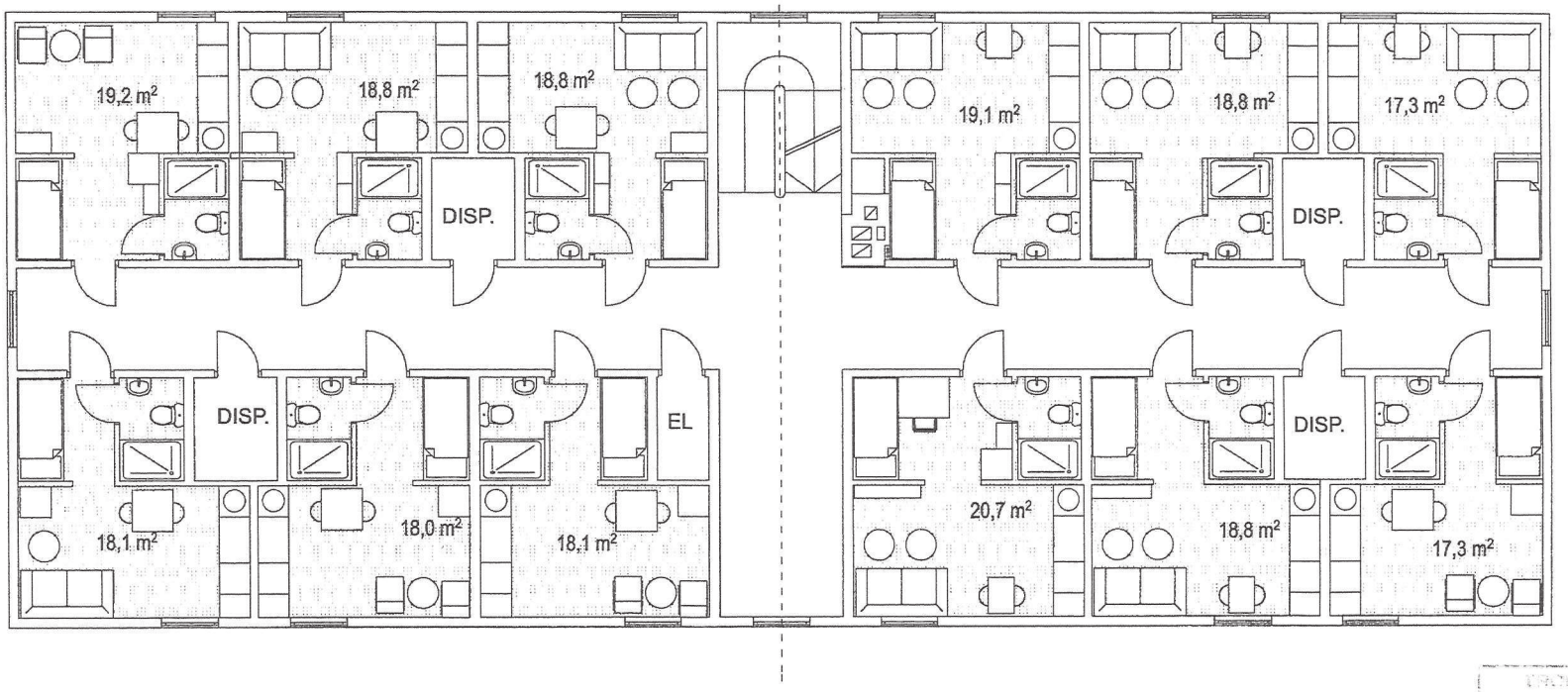
TRONDHEIM KOM
Plan- og bygningser
Sakstab.: Kopi til:
25 OKT. 2005
Saksnr.: Dok.nr.: Løp
Vidgres.jll: 05/28 Arkivkode:

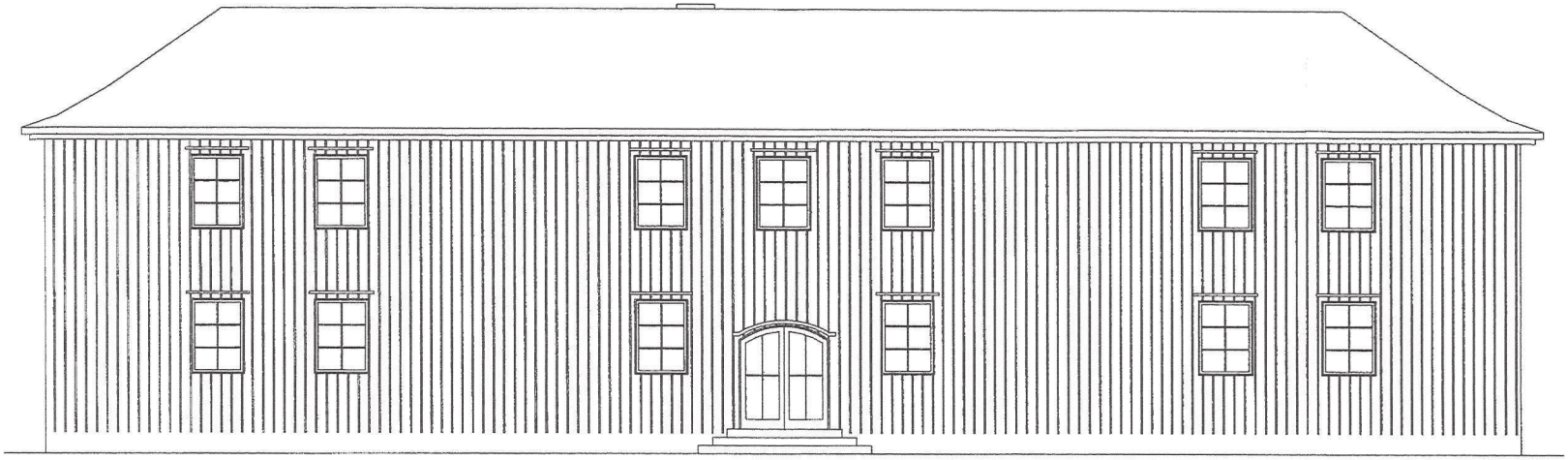


TRONDHEIM KOMMU
Plan- og bygningsenhet
Saksbh.:
Kopi til:
25 OKT. 2005
Saksnr.: 05/28631
Dok.nr.:
Løpenr.:
Videresendt
Arkivkode
Dok.gr.

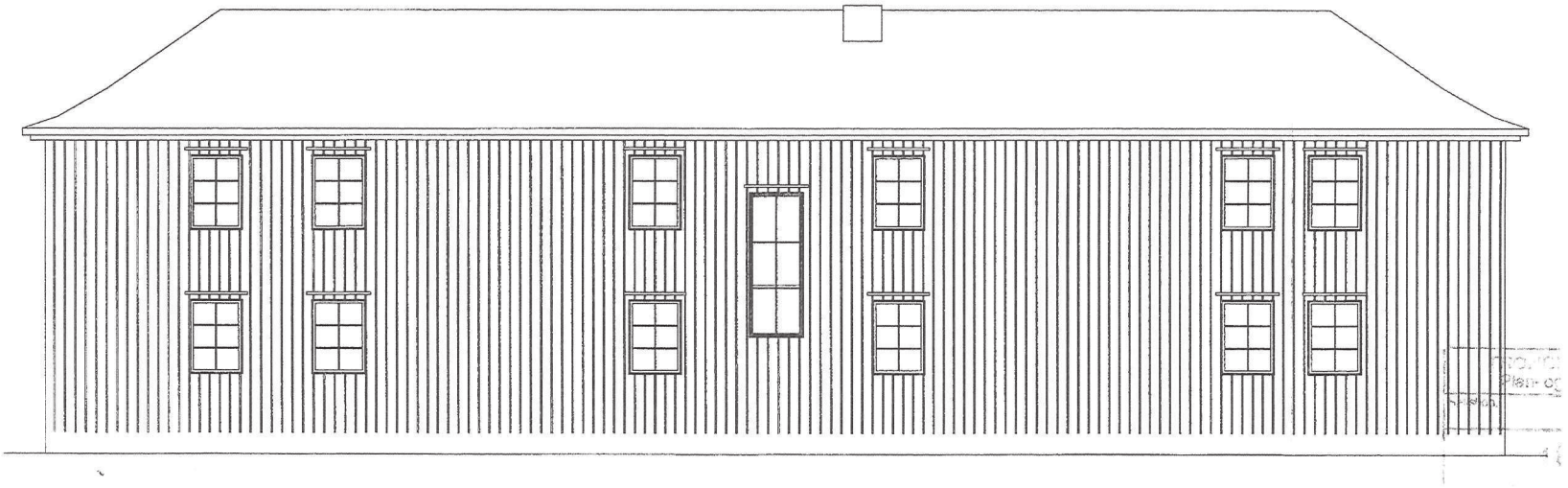

BODER

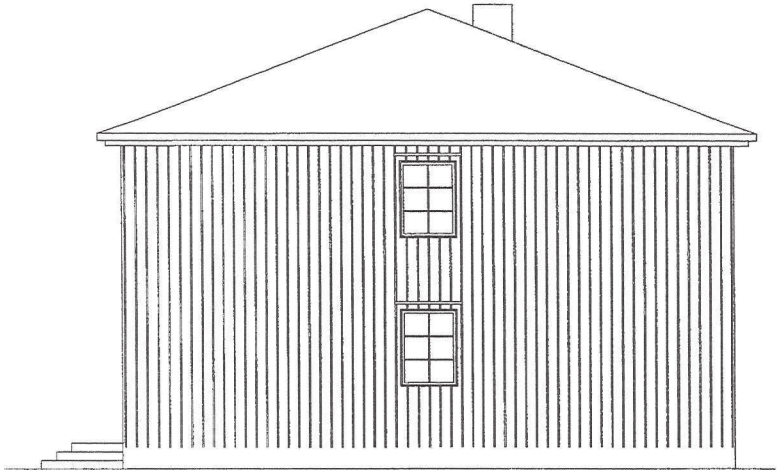

19,2 m²
18,8 m²
18,8 m²
DISP.
19,1 m²
18,8 m²
17,3 m²
DISP.
DISP.
18,1 m²
18,0 m²
18,1 m²
EL
20,7 m²
18,8 m²
DISP.
17,3 m²


19,2 m²
18,8 m²
18,8 m²
DISP.
19,1 m²
18,8 m²
17,3 m²
DISP.
DISP.
EL
18,1 m²
18,0 m²
18,1 m²
20,7 m²
18,8 m²
17,3 m²
DISP.

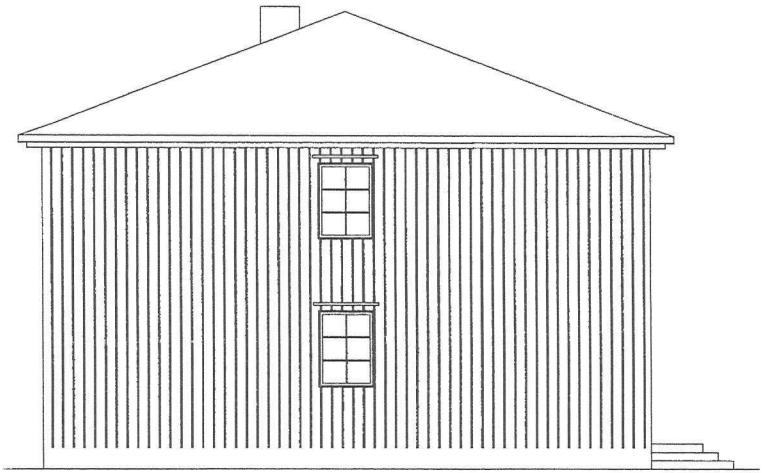


Fasade Nord





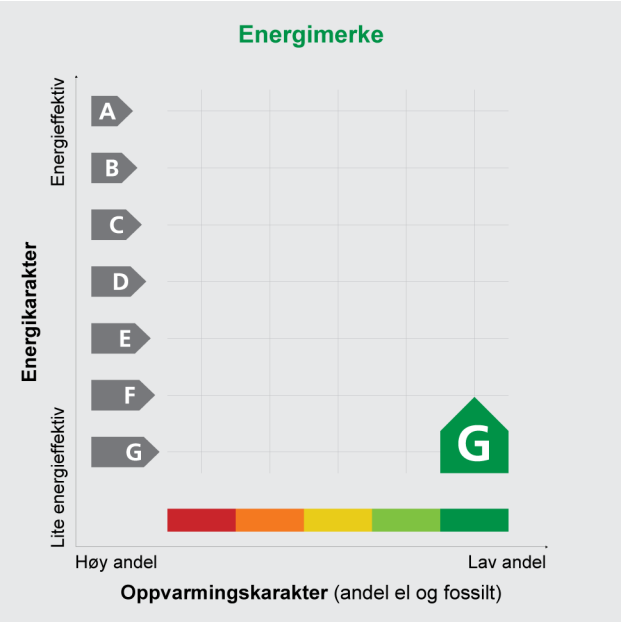
Fasade Vest



Fasade Øst

ENERGIATTEST

Adresse	Ubåtsvingen 5
Postnr	7045
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	820
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1483463
Dato	30.03.2023



Innmeldt av	Johan Kornelius Nilsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	21
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ubåtsvingen 5
Postnr/Sted: 7045 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.03.2023 10:09:10
Energimerkenummer: A2023-1483463
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Johan Kornelius Nilsen

Gnr: 9
Bnr: 820
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

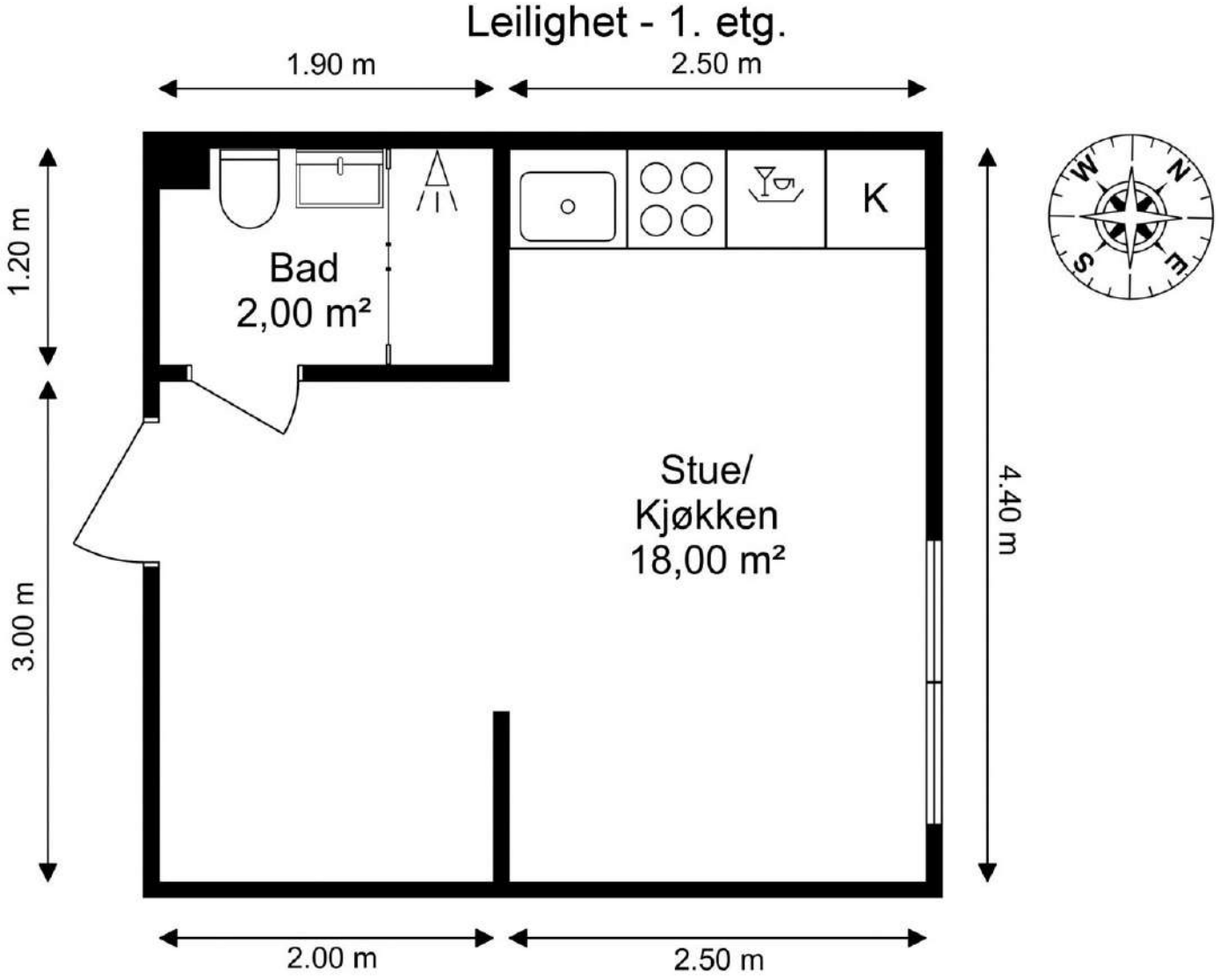
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Ubåtsvingen 5, 7045 Trondheim



Ordernr. 15028227

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

© Bildet er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.