Gjølmeslibakken 17
7300 ORKANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1934
Enebolig BRA:	155 m^2
Enebolig BRA-i:	155 m^2
Sum alle bygg BRA:	178 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	155 m^2
Rapportdato:	23.6.2026 (Gyldig til 23.6.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	7	6	2

Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Gjølmeslibakken 17
7300 Orkanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44625

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

UTKAST

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har i hovedsak eldre anlegg og en utvidet el kontroll bør utføres.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tg 3 er satt pga registrerte avvik og alder.
Rom under terreng	Tg 3 pga fuktig klima i kjeller og fritt vann på gulv.
Vinduer og dører	Tg 3 er satt pga registrerte avvik og alder.
Yttervegg og fasade	Tg 3 er satt pga registrerte råteskader.
Vannledninger	Tg 3 er satt pga drypplekkasje.
Våtrom - Våtrom	Tg 3 er satt pga utett tettesjik rundt rør og høy alder/slitasje på overflater i våt sone.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 settes fordi det er registrert målbare fuktavvik og synlige symptomer (kalkutslag og fuktmerker) på både vegger og gulv mot terreng.
Takkonstruksjon og loft	Tg er satt pga registrerte avvik og alder.
Taktekking	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tg er satt pga registrerte avvik og alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tg 2 pga alder.
Avløpsrør	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Tgiu da pipe ikke er kontrollert på tak.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TGIU pga manglende kontrollmulighet og ukjent historikk.

UTKAST

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2026

Rapportdato
23.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Janne Helen Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Utlevert nøkkel.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Egne premisser:

Fjøs er falt sammen og ikke vurdert eller oppmålt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gjølmeslibakken 17, 7300 Orkanger**

Kommunenr:	**5059**	Gårdsnr:	**257**	Bruksnr:	**51**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1934**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong/betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass.

Garasje har generelt høy slitasje som følge av manglende vedlikehold. Tiltak/utskiftinger må påregnes. TG ikke vurdeert.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	155	155	0	0	12
Frittstående garasje.	23	0	23	0	0
Totalt m²	**178**	**155**	**23**	**0**	**12**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Gang/trapp og 3 soverom.	**0**	**0**	**12**
1. etasje	**62**	**62** Romfordeling: VF, gang/trapp, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**51**	**51** Romfordeling: Gang, vaskekjeller og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**155**	**155**	**0**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	59	42	17
Totalt m²	**59**	**42**	**17**

Bygning: Frittstående garasje.

UTKAST

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**23**	**0**	**23** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

4 kott inngår i ALH. (ALH: arealer med lav himlingshøyde)

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
UKjent tidspunkt.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er registrert grunnmursplast uten topplist på utvendig mur, men innvendig registreres det synlige fuktmerker, kalkutslag og målbare fuktavvik på både gulv og vegger mot terreng. Dreneringen og den utvendige fuktsikringen fungerer ikke tilfredsstillende i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av drenering må påregnes.
Fuktømfintlige varer bør ikke lagres.
Etablere topplist på grunnmursplast som et forebyggende tiltak.

UTKAST

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Det registreres skader/hull i murgulv i trapperom av ukjent årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å reparere/pusse hull/sprekker og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

I trapperom registreres det lekkasje fra inntak på vannrør. Det er fritt vann på gulv i gang.
Videre er det registrert fuktmerker, salt-/kalkutslag og sprekker på eksponerte murflater i kjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning gjennom grunnmuren. Da kjelleren er utført som grovkjeller med eksponerte murflater, er slike symptomer ikke uvanlige ved sviktende eller aldrende fuktsikring. Den registrerte fuktpåvirkningen medfører at kjelleren har begrenset egnethet for fuktfølsom lagring og annen bruk som stiller krav til et tørt innemiljø. Nærmere beskrivelse av årsak, anbefalte tiltak og kostnadsvurdering fremgår av bygningsdelene Fuktsikring og drenering samt Grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak med lekkasje må utføres snarest for å hindre videre skadeutvikling på andre bygningsdeler som eks. bjelkelag. Etablere lufteventiler for lufting ved behov.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

UTKAST

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Enkelte glass er datert 2001.
resterende trevinduer er fra 80 tallet.
I kjeller er det montert noen vinduer med minimumsrammer.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Det registreres punktert glass i ett vindu i stue.
I kjeller er flere vinduer tildekt for å isolere bedre.
Det er stedvis registrert treg funksjon ved åpning og lukking av vinduer/dører. Forholdet vurderes å gi redusert brukervennlighet og funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.5 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-3

Det er registrert råteskader i deler av veggkonstruksjonen på gavlevegg og over enkelte vinduer som følge av fuktbelastning over tid.
Vindskier har råteskader.
Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undesøkelser anbefales når det gjelder omfang av skader. Det anbefales reparasjon av påvist råteskader eventuelt utskifting av kledningen.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU

Pipe har heldekkende beslag.
Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Loftet er etterisolert og eventuelle luftespalter er avsperret.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei

Det registreres stedvis fuktmerker, bl.a ved pipestikk.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.
Det registreres spor etter mus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lufting av kaldloft og skråe lukkede konstruksjoner for å hindre pågående eller fremtidige skader.
Tiltak vedrørende spor etter mus.

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Pulttak, Saltak
Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking har passert forventet levetid. Det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert lokalt avvik på 12 mm innenfor ett område på 2 meter.(stue og kjøkken)
Forholdet vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-IU**

Det er ikke registrert synlige avvik ved pipe eller ildsted. for korrekt tilstand kontakt det lokale feievesen for bistand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales gjennomført kontroll av feievesenet.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

UTKAST

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent tidspunkt

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrørene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-3**

Det registreres drypplekkasjer fra vannrør i kjeller
Vannrør har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasje må utbedres snarest.
Det anbefales nærmere vurdering og kontroll av installasjonen. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

UTKAST

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Anlegg har ukjent historikk.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er uoversiktlig.
Boligen har i hovedsak eldre anlegg og en utvidet el kontroll bør utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder er plassert i vaskekjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent eldre dato

Størrelse

ca. 200 l

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at den har oppnådd forventet levetid og derfor vil ha usikker restlevetid.

Vannsikkerheten vurderes å i utgangspunktet være ivaretatt ved at varmtvannsbereder er plassert i et rom med sluk i gulvet, men det gjøres likevel oppmerksom på at gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke dokumentert utførelse på tettesjikt ved dørterskel. Det kan derfor ikke utelukkes at eventuelt lekkasjevann vil kunne føres til tilstøtende rom/konstruksjoner.

UTKAST

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.18 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Badets overflater i våte soner er utgått på dato og det dusjes direkte på overflater.
Vindu har en del avflassing som følge av alder og fuktpåkjenning over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.
etablere tett dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

UTKAST

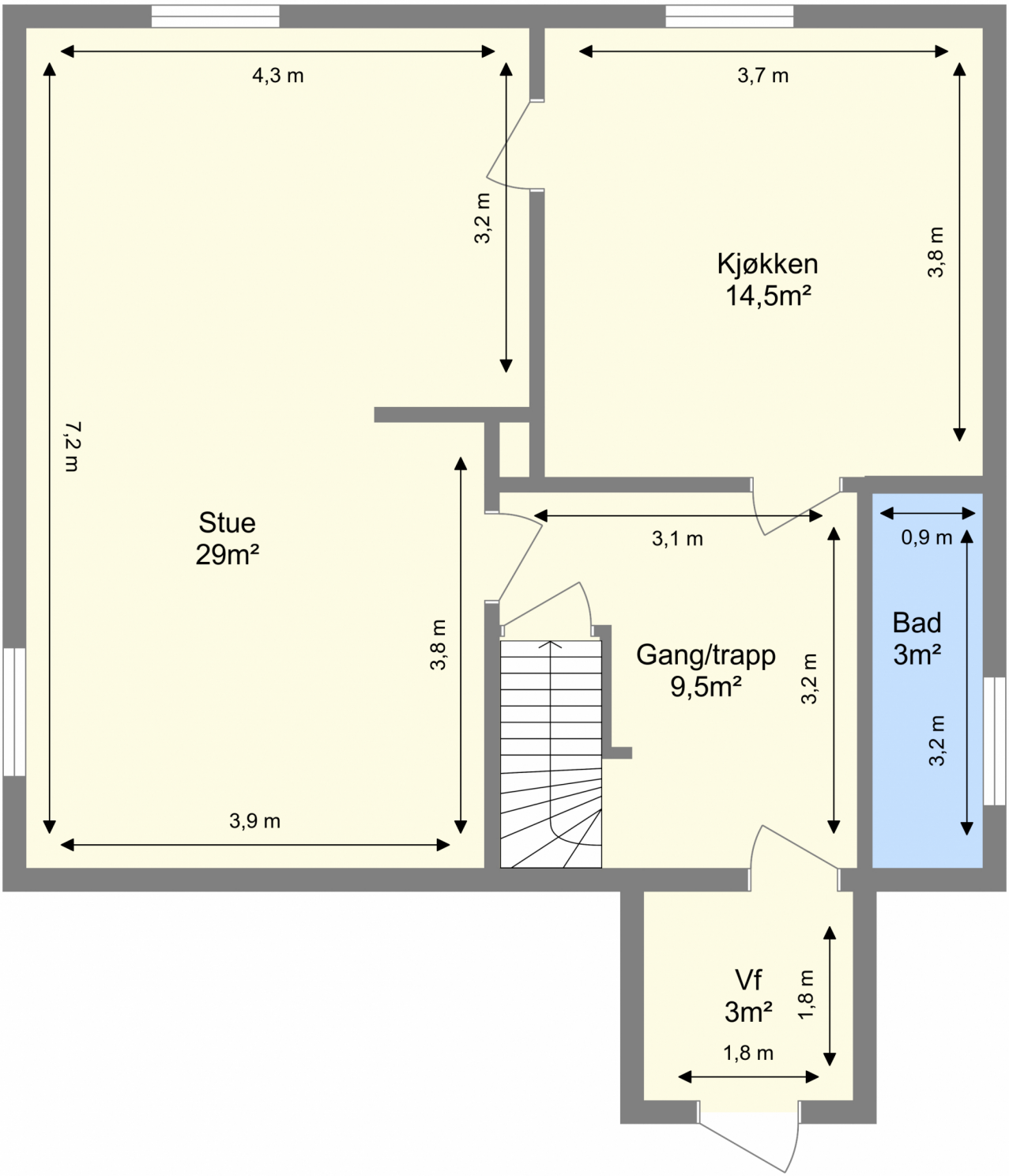
6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Gjølmeslibakken 17

1. etasje

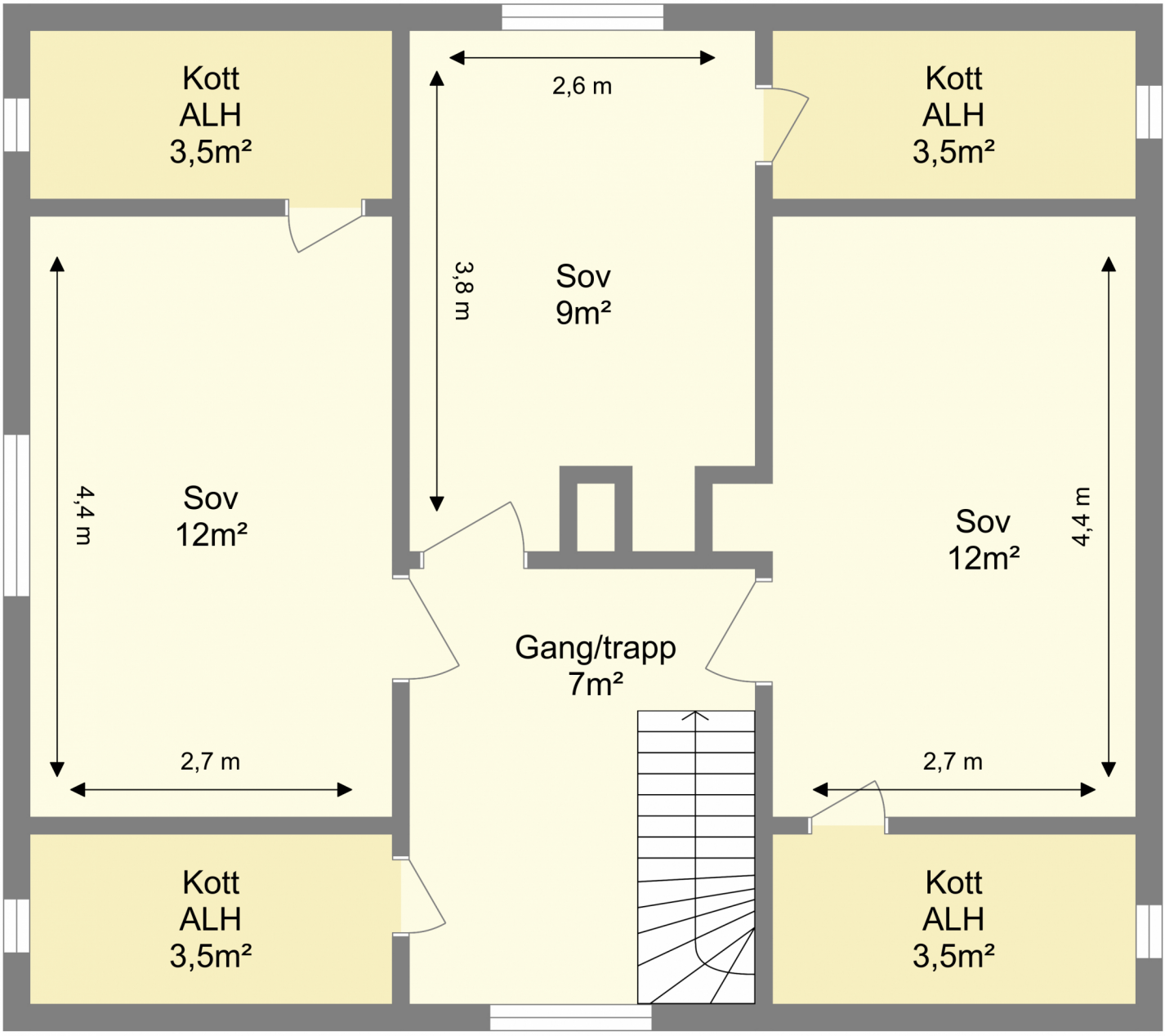


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Gjølmeslibakken 17

2. etasje

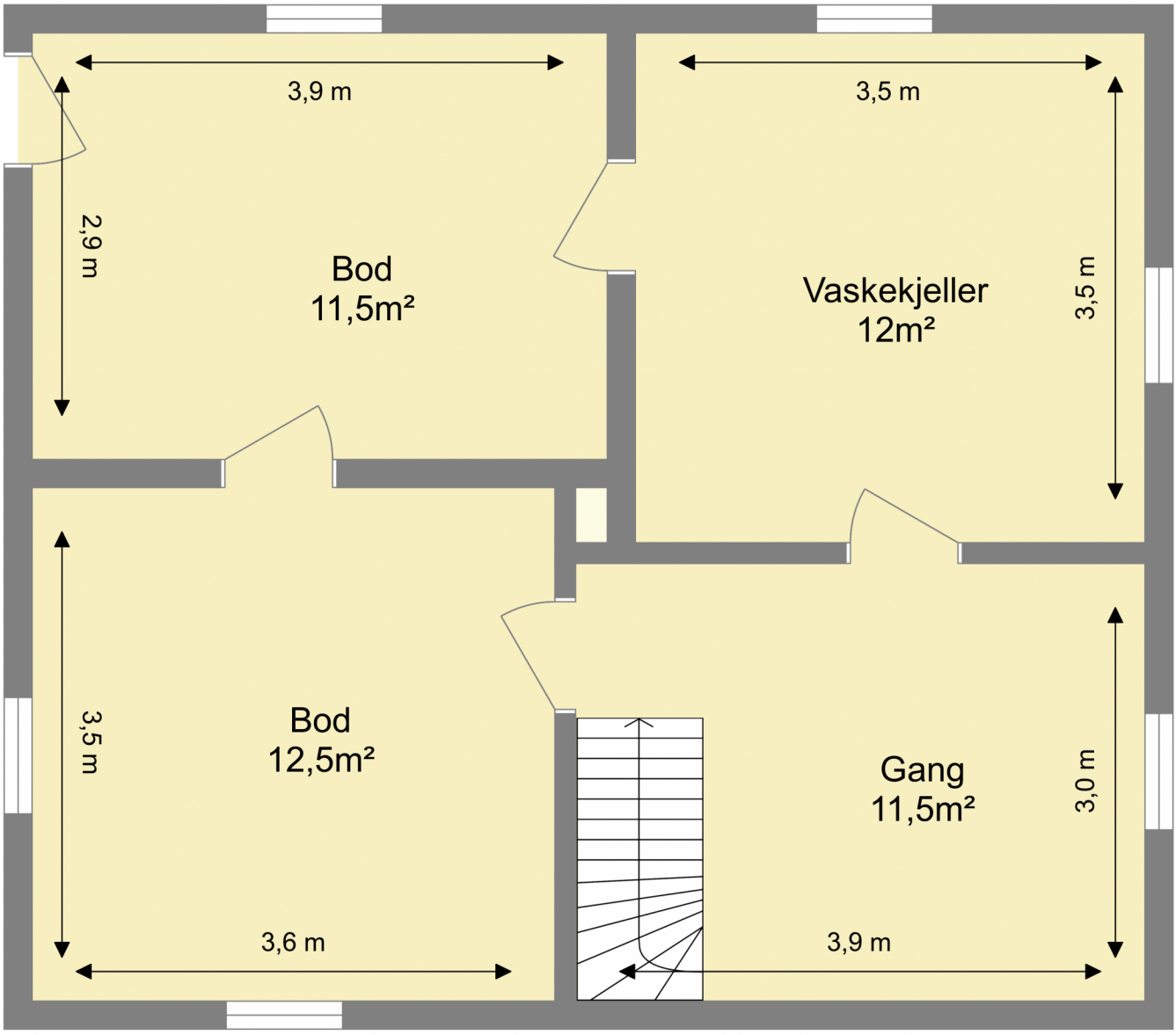


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Gjølmeslibakken 17

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Landkreditt Eiendom
Trøndelag

Gjensidige

Egenerklæring

Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjølmeslibakken 17	Gjølmeslibakken 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg arvet den i slutten av 2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Janne Helen

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

Defekt toalett

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet stoppekran

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Festet kledning som ble avrevet under storm, festet til strømkabel inn til huset. Strømkabel ble ordnet av Bravida innvendig
.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bravida har skiftet strømkabel fra utvendig til innvendig sikrings skap. Dette etter storm

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skiftet hoved stoppe kran i kjeller

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Janne Helen Johansen	**2026-08-18**

Identification

Janne Helen Johansen

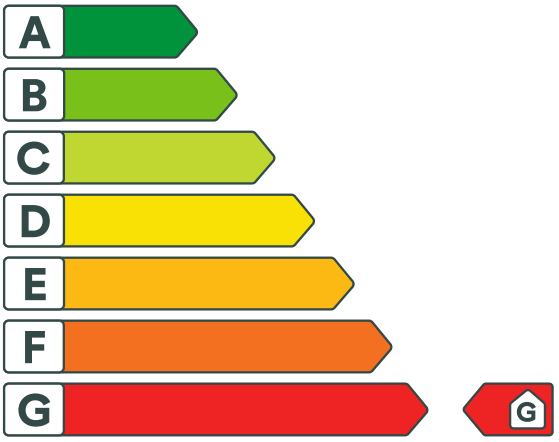
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315441**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184043661**
Gårdsnummer **257**	Bruksnummer **51**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **388,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **452,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 195 kWh**

Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering 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 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 09.06.2026

Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	257	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	114553510	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	184043661	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.02.2000	Tilsyn	19.05.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 114553510

BruksenhetId	268642412	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300047036	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 268642412.

BruksenhetId	114553609	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	184043653	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114553609.

BruksenhetId	114495411	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	10699541	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 114495411.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GJØLMESLI VESTRE	Beregnet areal	110198
Etablert dato	30.04.1934	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	21.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.4	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	257/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	257/51
Skylddeling Skylddeling	30.04.1934			257/1, 257/51

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7018632.43	541227.39	0	Ja	110198	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN JANNE HELEN F170171*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LYSVERKVEGEN 11 7024 TRONDHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gjølmeslibakken 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7300 ORKANGER	Kirkesogn	09060101 Orkdal
Grunnkrets	405 Gjølmesli-Ustjåren	Tettsted	
Valgkrets	1 Orkanger		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184043661		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	10699541		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.05.1990
3	300047036		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.10.1986
4	184043653		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184043661: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjølmeslibakken 17	H0101	257/51	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 10699541: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.05.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.1989	18.10.1989	
Igangsettingstillatelse	01.05.1990	01.05.1990	
Tatt i bruk	31.05.1990	31.05.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	257/51	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

3: Bygning 300047036: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.10.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.07.1986	11.03.2009	
Tatt i bruk	10.10.1986	11.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	257/51	-	-	-	-	-

4: Bygning 184043653: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.02.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	257/51	-	-	-	-	-

Orkland kommune

Ledningskart

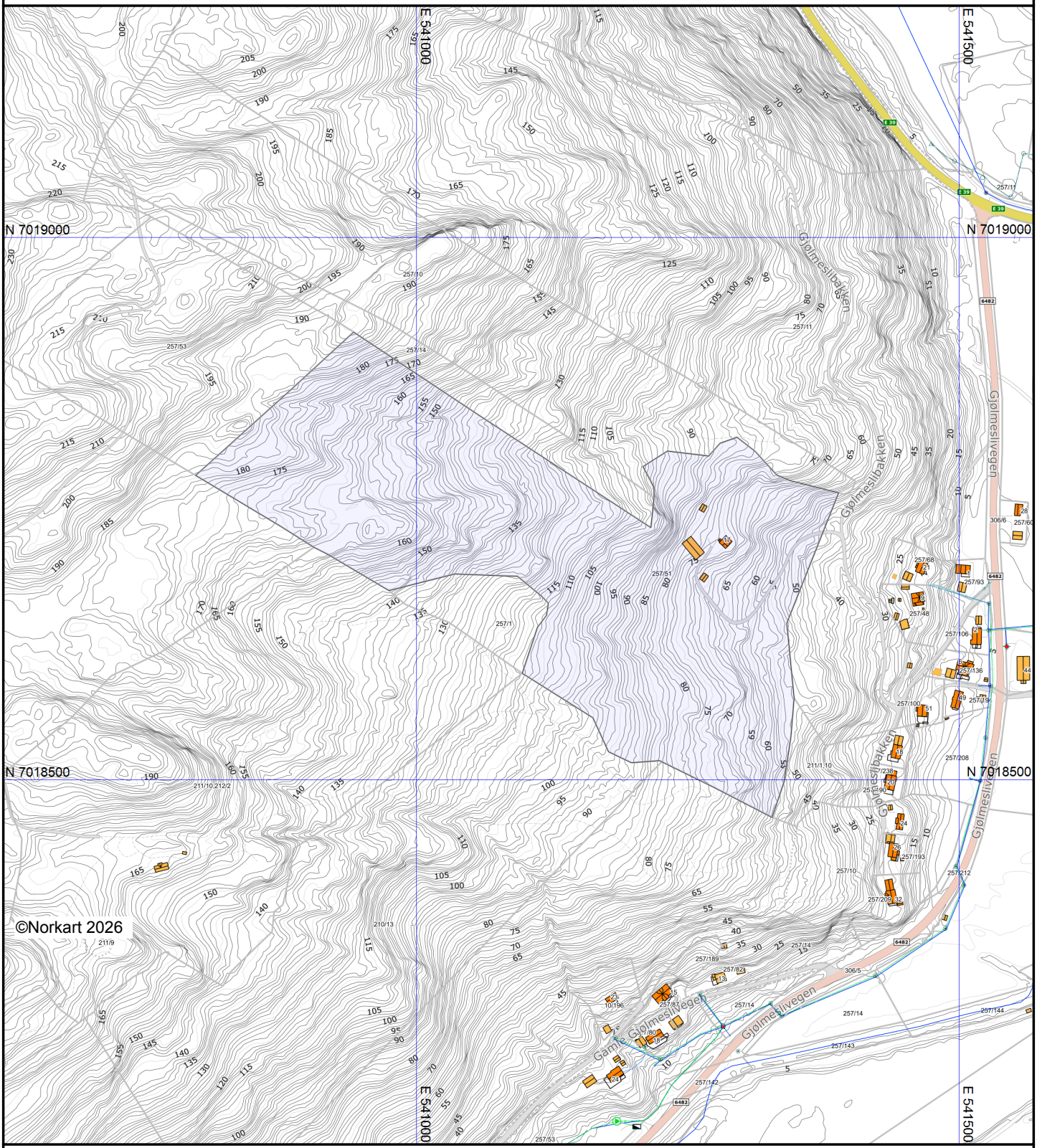
Eiendom: 257/51
Adresse: Gjølmeslibakken 17
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

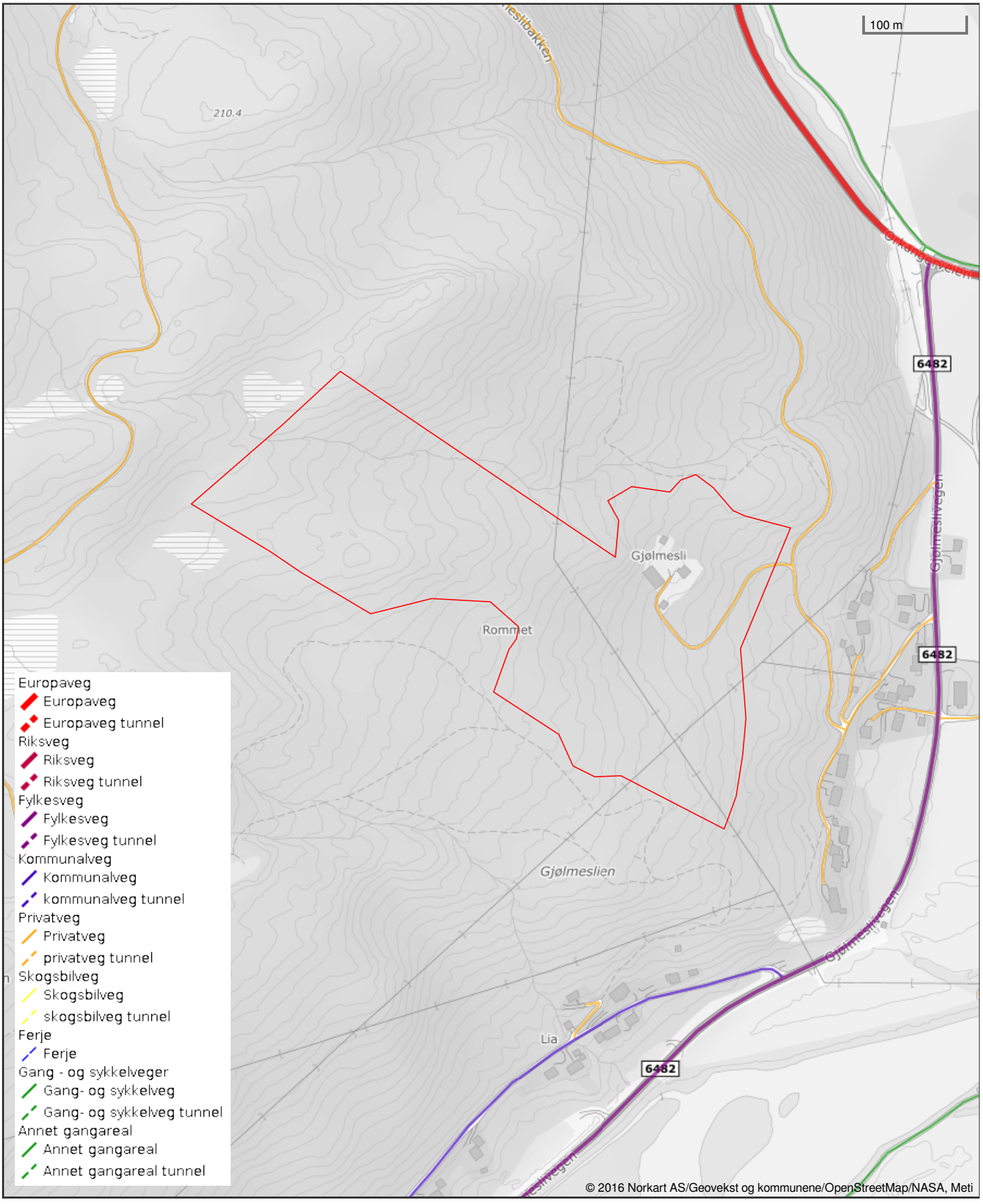
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



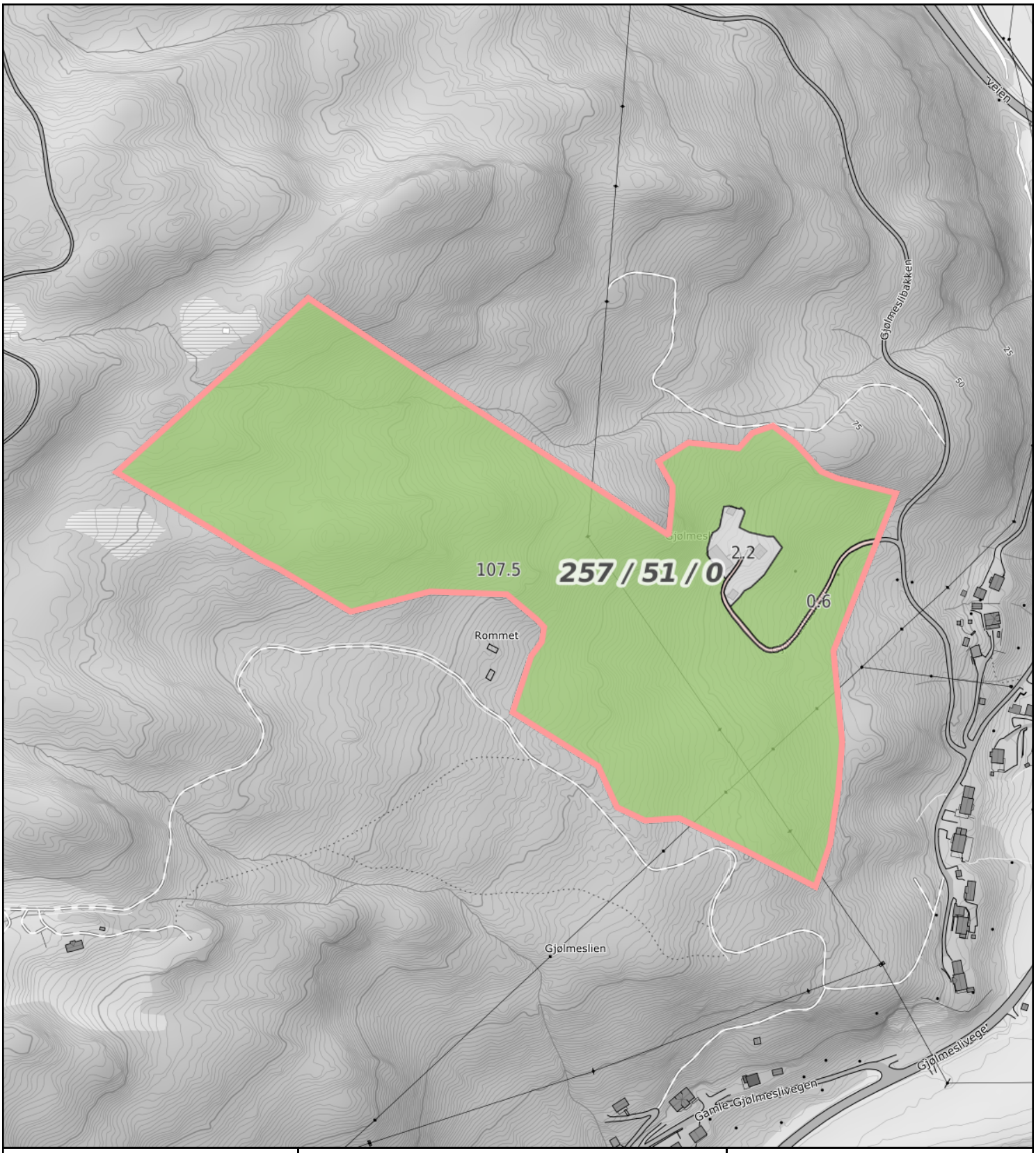
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 257/51//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 18.08.2026 08:05
Eiendomsdata verifisert: 18.08.2026 08:05

GÅRDSKART 5059-257/51/0
Tilknyttede grunneiendommer:
257/51/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	107.5	107.5
	Annet markslag	2.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	2.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	110.3	110.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Landbrukseiendom 5059-257/51/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Dato: 18.08.2026 08:06 - Eiendomsdata verifisert: 18.08.2026 08:05 - Side 1 av 1

Landbrukseiendom 5059-257/51/0

Markslag (AR5) 7 klasser



0 200 400 600m

Målestokk 1:25000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Orkland kommune

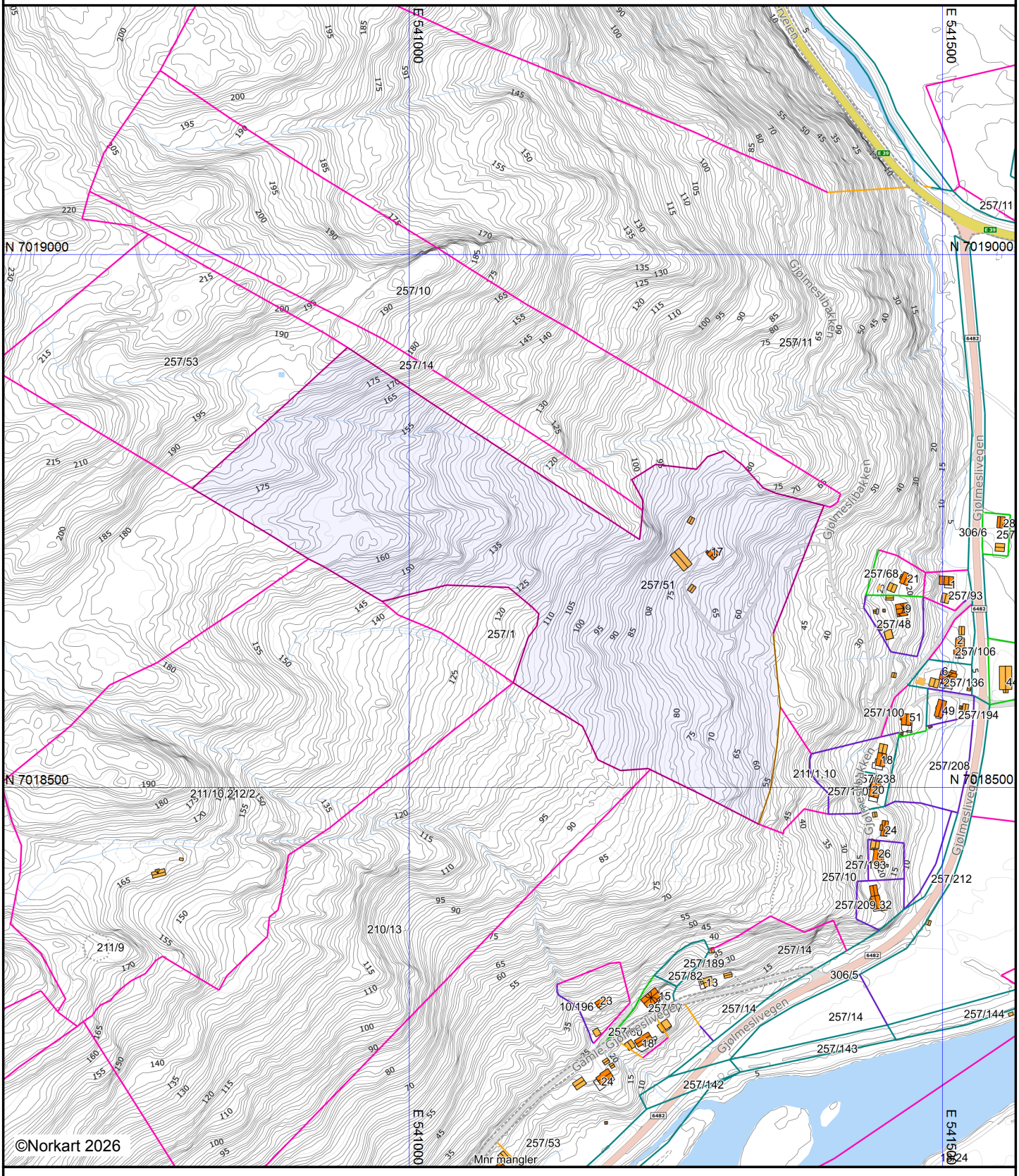
Grunnkart

Eiendom: 257/51
Adresse: Gjølmeslibakken 17
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

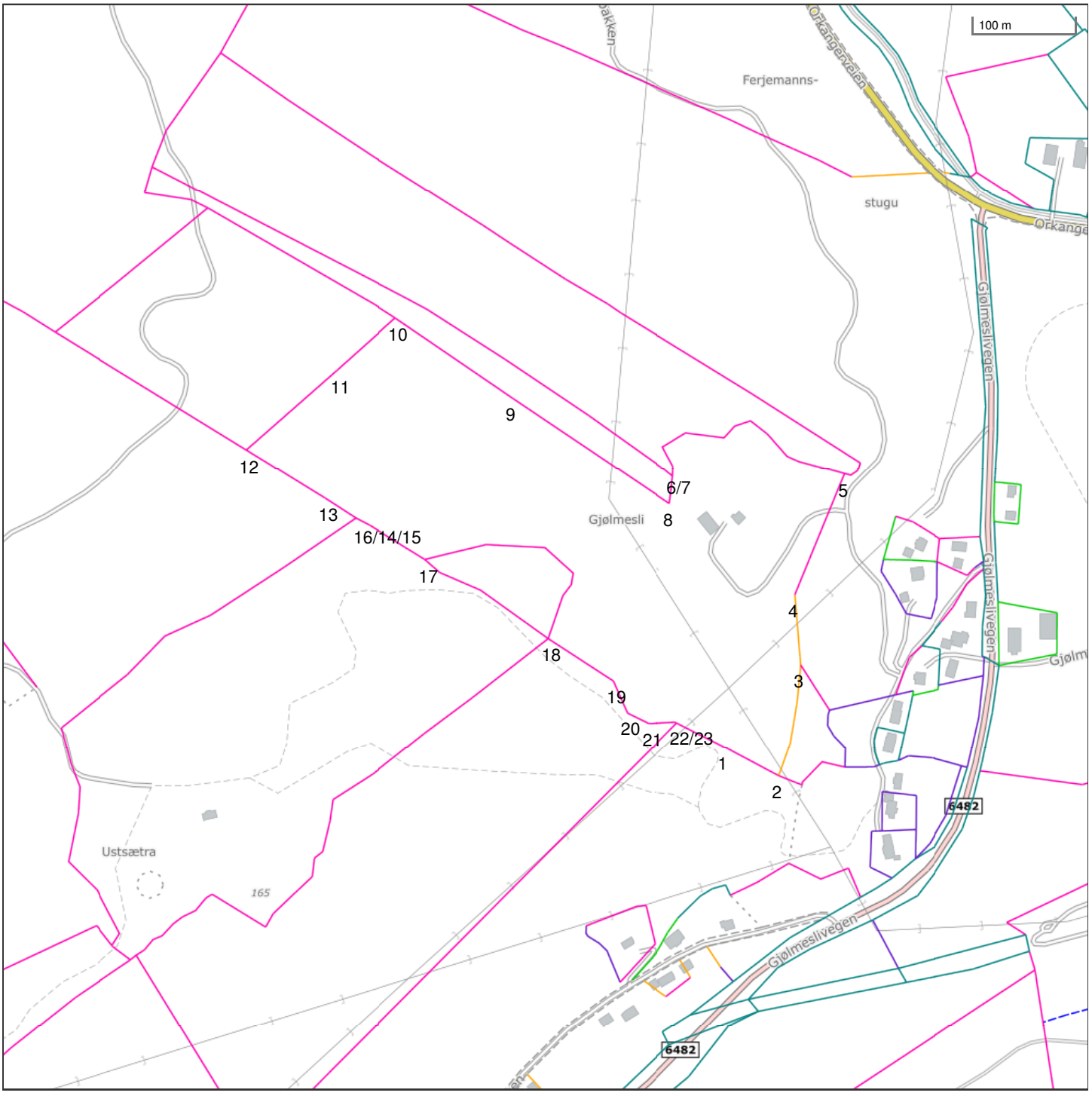
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 5059 - 257/51//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	110 198,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7018632,43	**Øst**	541227,39	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7018493,54	541273,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	52,87	
2	7018465,59	541327,8	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	60,92	
3	7018575,57	541348,12	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	112,40	
4	7018644,69	541341,45	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	69,44	
5	7018764,63	541389,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	129,04	
6	7018769,83	541219,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	229,17	
7	7018759,99	541219,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,84	
8	7018732,69	541216,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	27,44	
9	7018835,12	541059,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	187,26	
10	7018912,91	540942,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	140,71	
11	7018860,53	540885,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	77,46	
12	7018780,65	540796,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	119,24	
13	7018733,85	540874,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	91,12	
14	7018714,48	540905,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,40	
15	7018714,43	540905,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,10	
16	7018707,75	540919,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,92	
17	7018674,6	540974,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	64,70	
18	7018598,26	541097,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	228,04	
19	7018557,35	541162,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	76,78	
20	7018526,01	541176,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,48	
21	7018515,88	541198,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,60	
22	7018517,72	541224,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	26,06	
23	7018516,79	541226,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,12	

Orkland kommune
Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER
Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 09.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	**Gårdsnr.**	257	**Bruksnr.**	51	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjølmeslibakken 17, 7300 ORKANGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 512 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 110 198 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Revisjon av kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 257/51
Adresse: Gjølmeslibakken 17
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

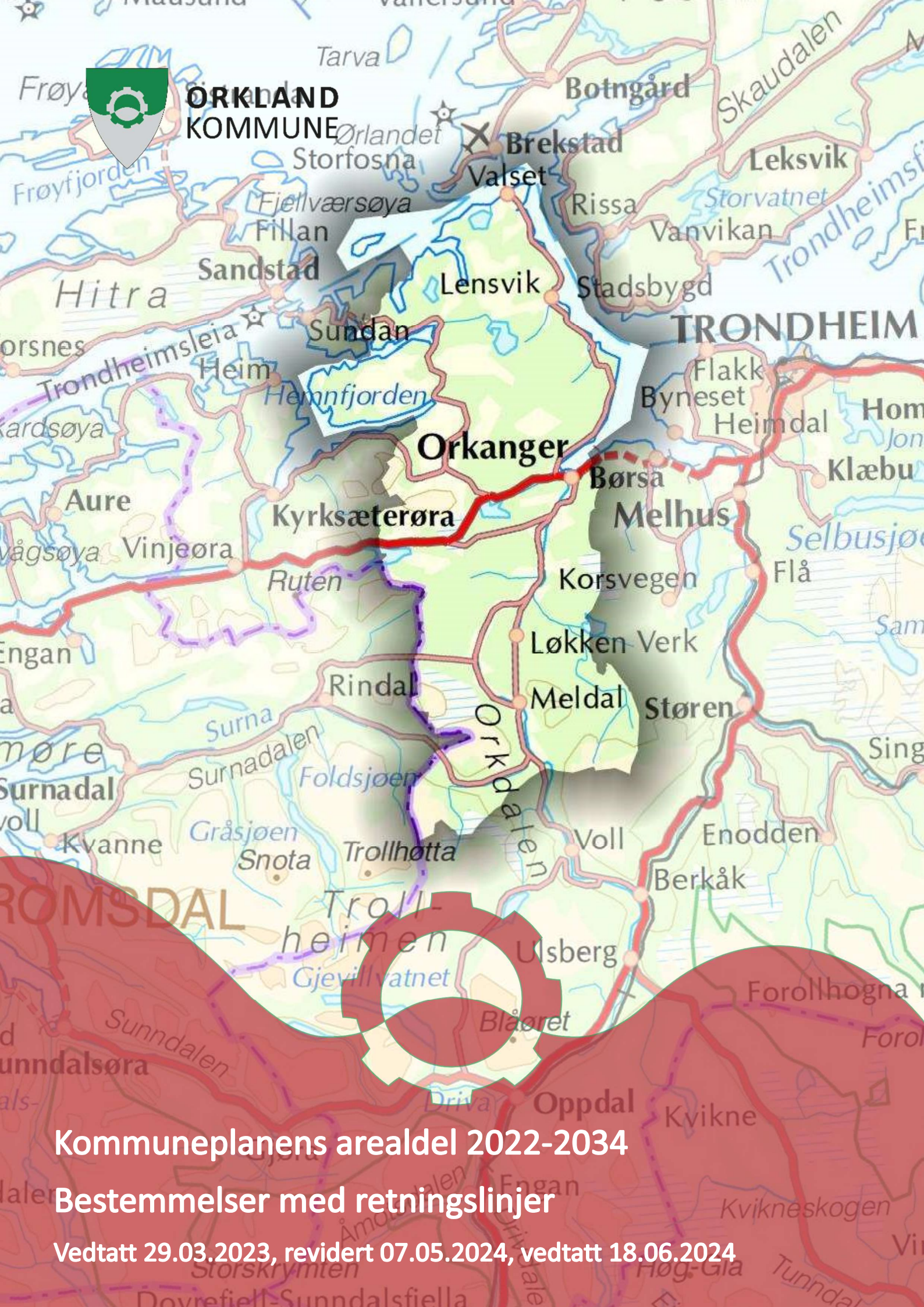
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn



Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt 29.03.2023, revidert 07.05.2024, vedtatt 18.06.2024

Innhold

Innhold 2

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9) 6

1.1 Forholdet til eksisterende planer 6

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1) 6

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner 6

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) 7

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder 7

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål 7

1.2.3 Unntak fra plankrav 7

1.3 Forholdet til jordloven 7

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2) 7

1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3) 8

1.5.1 Vann og avløp 8

1.5.2 Veg 8

1.5.3 Gatelys 8

1.5.4 Overvannshåndtering 9

1.5.5 Avfallshåndtering 9

1.6 Generelle krav til reguleringsplaner 10

1.6.1 FNs bærekraftsmål 10

1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 10

1.6.3 Trafikkanalyse 10

1.6.4 Folkehelse 11

1.6.5 Sykkelsatsing 11

1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø 11

1.6.7 Rekkefølgekrav 11

1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6) 11

1.7 Byggegrenser 12

1.7.1 Gjeldende byggegrenser 12

1.7.2 Sjø og strandsone 12

1.7.3 Vann og vassdrag 12

1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg 12

1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen 13

1.7.6 Vann og avløpsledninger 13

1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag) 13

1.9 Funksjonskrav 13

1.9.1 Universell utforming 13

1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA) 13
1.9.3 Bokvalitet 17
1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering 17
1.9.5 Parkering 17
1.10 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6) 19
1.10.1 Støy 19
1.10.2 Klima- og energidokumentasjon 21
1.10.3 Fjernvarme og energiløsning 21
1.10.4 Lysforurensning 22
1.10.5 Grunnforurensning 22
1.10.6 Massehåndtering og matjord 22
1.10.7 Fremmede organismer 23
1.10.8 Karbonrike naturtyper 23
1.10.9 Snødeponi 24
1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker 24
1.10.11 Flomsoner langs Orkla 24
1.10.12 Flomveger 24
1.10.13 Havnivåstigning 24
1.10.14 Naust 25
1.10.15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7) 25
2 Bebyggelse og anlegg 25
2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1 25
2.1.1 Utnyttelsesgrad 25
2.1.2 Garasjer/uthus 26
2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse 26
2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål 26
2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1) 26
2.2.2 Ustjåren (B2) 27
2.2.3 Svorkmo (B3) 27
2.2.4 Haugaråa (B4) 27
2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5) 27
2.2.6 Sundlibakkan (B6) 27
2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7) 27
2.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1) 28
2.3.1 Vann og avløp 28
2.3.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse 28
2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen 31

2.4 Sentrumsformål 32
2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum 32
2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål 32
2.5 Kjøpesenter 34
2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2) 34
2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser 34
2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser 34
2.7 Råstoffutvinning 34
2.8 Næringsbebyggelse (N) 34
2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder 35
2.9 Idrettsanlegg 36
2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2) 36
2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse 36
2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet 37
3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10) 38
3.1 Havn 38
4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10) 38
5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11) 38
5.1 LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag 38
5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse 38
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11) 42
6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 42
6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer 43
6.2.1 Etablerte brygger 43
6.2.2 Nye brygger 43
6.3 Akvakultur 43
6.4 Friluftsområde 43
Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av 43
området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv. 43
6.5 Havneområde i sjø 43
6.6 Småbåthavn 43
6.7 Drikkevann 44
7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6) 44
7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a) 44
7.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110) 44
7.1.2 Faresone høgspentlinjer 44

7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare 45
7.2 Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, 45
Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø 45
7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570): 45
7.2.2 Henssynssone landbruk (H510) 45
7.2.3 Hensynssone reindrift (H520) 45
Vedlegg 1 Definisjoner 45

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

1.1.1 Forholdet til eksisterende kommuneplaner og kommunedelplaner (pbl § 11-9 punkt 1)

Kommuneplanens arealdel erstatter følgende planer:

- Kommuneplanens arealdel Orkdal 2014-2026, vedtatt 29.10.2014, *planID 5059_1638_2014050*
- Kommunedelplan for næringsarealer Orkdal 2017-2029, vedtatt 25.10.2017, *planID 5059_1638_2017008*
- Kommuneplanens arealdel Meldal, vedtatt 20.06.2018, *planID 5059_1636_2017002*
- Kommuneplanens arealdel Snillfjord, vedtatt 27.09.2017 med mindre endring vedtatt 03.03.2021, *planID 5059_1613_2012004*
- Kommunedelplan Krokstadøra, vedtatt 30.06.2009, *planID 5059_1613_2001005*
- Kommuneplanens arealdel Agdenes vedtatt 20.03.2003, *planID 5059_1622_2003003*
- Kommunedelplan Lensvik, vedtatt 28.04.1998, *planID_5059_1622_1998001*
- Kommunedelplan Vassbygda vedtatt 23.06.2010, *planID_5059_1622_2008004*

1.1.2 Forholdet til eksisterende reguleringsplaner

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid med kommuneplanens arealdel. Ved motstrid skal sist vedtatte plan gå foran.

Følgende reguleringsplaner skal gjelde uavhengig av eventuell motstrid med kommune-planens arealdel:

- Bjørnli, *planID 5023_2018001*
- Grønøra 1, *planID 1638_2011002*
- Grønøra Næringspark gnr. 5 bnr. 345 med flere, *planID 1638_2014005*
- Områderegulering av kvartalet Orkdalsveien, Wilmannsvei, Søster Signes vei og J.O. Rømmesmos vei, *planID 2020002*

Retningslinjer:

- *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt arealformål, eller har ulike bestemmelser om samme forhold.*
- *Det er ikke motstrid når den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som ikke nevnes i den andre arealplanen. Arealplanene vil da utfylle hverandre.*
- *Det er ikke motstrid når arealformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i reguleringsplan har samme hensikt. Kommuneplanens arealdel viser arealbruken på et mer overordnet nivå. Reguleringsplanen viser arealbruken mer detaljert, og skal fortsatt gjelde. For eksempel kan boligformål i kommuneplanens arealdel omfatte arealbruk som naturlig inngår i et boligområde som fellesarealer til lek og opphold, parkeringsplasser og interne veger. Dette er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.*
- *Mindre arealer som er regulert til naust, tekniske anlegg med mere fremgår ikke av kommuneplankartet. Dette regnes ikke som motstrid, og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid eller tiltak etter pbl § 1-6 herunder opprettelse av ny grunneiendom, før området inngår i reguleringsplan.

1.2.1 Krav om ny reguleringsplan ved vesentlig fortetting i regulerte boligområder

Ved økning med to eller flere bruksenheter skal det utarbeides ny reguleringsplan, eventuell reguleringsendring.



Retningslinjer:
Med vesentlig fortetting menes for eksempel endring fra enebolig til flerboligbygg på eksisterende tomt, fradeling av ny tomt fra eksisterende boligtomt som skal romme mer enn én boenhet.

1.2.2 Krav om ny reguleringsplan ved tiltak tilknyttet endret bruk innenfor sentrumsformål

Der er krav om ny reguleringsplan for disse områdene dersom tiltakene ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

1.2.3 Unntak fra plankrav

Byggearbeider knyttet til bestående bygning kan tillates uten ny plan der tiltaket er i tråd med arealdelen.

Søknad om mindre byggetiltak (jamfør SAK § 3-1) som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder og lignende tillates uten at det kreves reguleringsplan, forutsatt at det ikke etableres mer enn én ny bruksenhet eller utleieenhet.

Det kreves ikke reguleringsplan for riving av bygninger og anlegg.

1.3 Forholdet til jordloven

Bestemmelsene i jordlovens §§ 9 og 12 gjelder inntil reguleringsplan er vedtatt (jamfør jordlovens § 2).

1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, punkt 2 og § 17-2)

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Det må påregnes at inngåelse av utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av planarbeid.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

1.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 punkt 3)

1.5.1 Vann og avløp

Ved all utbygging skal vann- og avløpsanlegg gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, normer, standarder og regelverk. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av VA-planer.

1.5.1.1 Krav til VA-anlegg som skal overtas av kommunen

Vann- og avløpsanlegg som kommunen skal ta over, skal være prosjektert og bygd i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

VA-rammeplan (overordnet VA-plan) skal inngå i alle reguleringsplaner, med unntak av planer/tiltak som omfatter kun ett bygg med fire eller færre boenheter. Rammeplanen skal være tilpasset plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. VA-rammeplanen skal tydelig vise hvordan de ulike forholdene knyttet til vannforsyning, slukkevann, avløpstransport, overvannshåndtering og flom skal håndteres.

Detaljert VA-plan kreves for alle større byggetiltak.

Tilkoblingstillatelse til vann- og avløpsanlegg inkludert løsninger for lokal håndtering av overvann skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

1.5.1.2 Spredt avløp

VA-planer for områder der det ikke finnes offentlig nett skal kartlegge aktuelle resipienter og vurdere hvilke miljøutfordringer som finnes. VA-planen skal også kartlegge og vurdere aktiviteter som kan føre til forurensning, brukerkonflikter eller skade.

Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal til enhver tid gjeldende retningslinjer for private avløpsanlegg i Orkland kommune legges til grunn.

1.5.1.3 Private VA-anlegg

For utbygging i områder hvor det er felles private vann og/eller avløpsanlegg, skal utbygger/ tiltakshaver innhente tillatelse fra anleggseier for tilkopling. Tilkoplingstillatelse skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og/eller avløpsanlegget må videre dokumentere at kvalitetskravene i henhold til drikkevannsforskriften og forurensnings-forskriften oppfylles.

1.5.2 Veg

Ved utbygging av veger i områder for bebyggelse og anlegg, unntatt i områder for fritidsbebyggelse, skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn. Alle avkjørsler skal anlegges i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

1.5.3 Gatelys

Ved etablering av gatelys langs veger stilles det krav om smart ledbelysning.

1.5.4 Overvannshåndtering

Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdisponering (LOD), og naturbaserte løsninger skal benyttes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

- Overvann skal ikke kobles direkte på kommunalt ledningsnett eller føres direkte til bekker og mindre vassdrag.
- Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.
- Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres, slik at risikoen for overvannsflom reduseres.
- Det skal legges på et klimapåslag på 40 prosent økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- Kobling til kommunalt ledningsnett er kun tillatt etter innvilget søknad, og skal utføres i tråd med VA-normen.
- Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av planer for overvannshåndtering.

1.5.4.1 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved regulering

I alle nye reguleringsplaner skal det foreligge godkjent overvannsplan som er utarbeidet av fagperson. Reguleringsplan skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger.

1.5.4.2 Krav til dokumentasjon om overvannshåndtering ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak skal det konkretiseres hvordan overvann skal håndteres. Det er krav til overvannsplan ved større tiltak. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger.



Retningslinjer:

- *Innenfor planområdet kan det kreves egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer. Minst 30 prosent av arealet i nye byggeområder bør ha grunn/dekke som er egnet til infiltrasjon.*
- *Sammenhengende blågrønne strukturer skal i størst mulig grad bevares og utvikles for å bidra til gode og attraktive bo- og by-miljøer, sikre vannveger og flomveger, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.*
- *Eksisterende vegetasjon som større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal i størst mulig grad bevares.*

1.5.5 Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal avsettes på egen eiendom og dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

Næringsavfall skal løses på egen eiendom og fortrinnsvis innomhus. Dette skal dokumenteres i reguleringsplan og byggesak.

1.6 Generelle krav til reguleringsplaner

1.6.1 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging, jamfør kommuneplanens samfunnsdel. Ved oppstart av planarbeid og i planforslag skal det vurderes/redegjøres hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Vurderingen tilpasses tiltakets størrelse.

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap, bidrar til tilhørighet og deltakelse og styrker fellesskapet. Tilrettelegging av arenaer som er viktige for inkludering skal prioriteres.

Orklandsamfunnet skal aktivt redusere klima- og naturendringene, og bidra til lavere utslipp i tråd med nasjonale og internasjonale føringer. Ved utbygging legges det vekt på å minimere inngrep, energibruk og klimagassutslipp.

Retningslinjer:

Momenter som bør vurderes ved tiltak og ved regulering:

a. *Arealeffektivitet og mulighet for flerbruk*
b. *Behovene til barn, unge, eldre og myke trafikanter*
c. *Områdets egnethet med tanke på:*
   - *Unngå nedbygging av karbonlager (myr, skog mv.)*
   - *Lokal massebalanse og redusert tomtebearbeiding*
d. *Byggematerialer med lavest mulig CO_2-avtrykk*
e. *Utslippsfrie byggeplasser med nullutslippsmaskiner og kjøretøy der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig*
f. *Planområdets beliggenhet i forhold til kollektivtransport og sentrumsfunksjoner*
g. *Ev. miljøprogram etter NS3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø*

1.6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal kommunen påse at risiko- og sårbarhets-analyse gjennomføres for planområdet.

Retningslinjer:

- *Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. ROS-analyser skal baseres på metode gitt i DSB´s veileder; Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko og sårbarhetsanalyse i planleggingen*
  eller senere veiledere som erstatter denne.

1.6.3 Trafikkanalyse

Ved planlegging av tiltak som kan ha vesentlig innvirkning på trafikksikkerheten og /eller fremkommeligheten på overordnet vegnett må det utarbeides en trafikkanalyse.

1.6.4 Folkehelse

Universell utforming, 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 hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår, og for virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

Arealressursene skal forvaltes slik at befolkningens helse fremmes. Det er like viktig å hensynta helsefremmende faktorer som det er å fjerne risikofaktorer for skader, sykdommer og lidelser.



Retningslinjer:

- *Helsefremmende faktorer er ren luft, fravær av skadelig støy, tilgang til friluftsområder, trafikksikre bomiljøer mv*

1.6.5 Sykkelsatsing

All planlegging og utbygging skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang-, sykkel- og kollektivtransport.

1.6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Konsekvenser for eventuelle kulturminner på land og sjø skal vurderes i alle plansaker. Der kulturminneverdien er kjent, men ikke sikret juridisk, bør det utarbeides reguleringsplaner med hensynsone bevaring og tilhørende bestemmelser.

1.6.7 Rekkefølgekrav

Ved regulering skal kapasiteten i offentlig infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes barnehage og skole, helse- og sosialtjenester, grøntområder og idrettsanlegg, veger, gang- og sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, elektrisitet og alternative energiløsninger.

Ved regulering kan det stilles nødvendige rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur og ønsket samfunnsutvikling.

1.6.8 Naturmangfold, landskap og naturressurser (pbl 11-9 nr. 6)

Ved all planlegging skal konsekvenser for naturmangfold utredes, jamfør naturmangfoldloven §§ 7-12.

1.7 Byggegrenser

1.7.1 Gjeldende byggegrenser

- Byggegrenser mot veg på kommuneplankartet gjelder foran byggegrenser i tidligere vedtatt reguleringsplan.
- Byggegrenser i gjeldende reguleringsplankart gjelder foran generelle byggegrenser som kun fremgår av kommuneplanens bestemmelser.
- Byggegrenser som fremgår av kommuneplanens bestemmelser, skal legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner.

1.7.2 Sjø og strandsone

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og 50 meter ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, er det forbudt med tiltak etter pbl § 1-6.

Forbudet gjelder ikke der byggegrense mot sjø er angitt på plankartet.

1.7.3 Vann og vassdrag

I en sone på 50 meter langs vann og vassdrag som fremgår av N50 er det forbudt med bebyggelse og tiltak etter pbl § 1-6. Langs Resvatnet er sonen på 100 meter. I regulerte vann er høyeste regulerte vannstand (HRV) å regne som normal vannstand.

1.7.3.1 Unntak fra byggeforbudet

- Forbudet gjelder ikke tiltak som etableres for å tilrettelegge for friluftsliv og ferdsel for allmenheten.
- Forbudet gjelder ikke der tiltaket er lengre unna vann/vassdrag enn etablert offentlig veg.
- Habitatforbedrende tiltak for å forbedre og gjenopprette tilstanden i vannforekomster med sikte på å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan er tillatt. Tiltakene skal være avklart med Orklavassdraget vannområde.
- Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur eller småbåthavn.
- Forbudet gjelder ikke i områder avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og LNFR spredt boligbebyggelse dersom tiltaket:
  - ✓ Er lengre unna vannkanten enn 20 meter
  - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen
  - ✓ Ikke beslaglegger eller stenger turdrag, eller tur- og friluftsruter
  - ✓ Er underordnet bolig/fritidsbolig i størrelse og volum
  - ✓ Ikke er nærmere sjøen enn eksisterende hovedbygning
  - ✓ Er godt tilpasset terreng/ikke gir silhuettvirkning

1.7.4 Byggeavstand fra offentlig veg

Byggegrenser med mere skal være i samsvar med fylkeskommunens til enhver tid inndeling av vegnettet i funksjonsklasser jamfør Delstrategi VEG. Per i dag gjelder dette:

> 50 meter fra senterlinje riksveg/europaveg og fylkesveg unntatt der fylkeskommunen har satt byggegrensa til en mindre avstand. 15 meter fra kommunal veg. For gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter (enten vegen er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg).

1.7.5 Avstand til Thamshavnbanen

I henhold til jernbaneloven skal byggeavstand være 30 meter. I tettbebyggelse langs Thamshavnbanen er det regulerte byggegrenser som gjelder.

1.7.6 Vann og avløpsledninger

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum fire meter.

1.8 Generelle bestemmelser for strandsonen (både sjø og vassdrag)

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann, skal vurderes etter vannforekomstens fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Terrenginngrep, herunder uttak av skjellsand, er ikke tillatt.

Langs vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte, jamfør vannressursloven § 11.

Retningslinjer:

Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, bør det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

Rundballer bør ikke lagres nærmere enn 50 meter fra vassdrag vist i N50. Opparbeidede lagerplasser uten flomfare og med håndtering av avrenning, kan etter søknad godkjennes nærmere enn 50 meter.

Bredden på vegetasjonsbeltet bør fastsettes til minimum 10 meter. Innenfor denne 10-meterssonen er det ikke tillatt med nydyrking, snauhogst og bebyggelse. Rydding av stier, fiskeplasser samt uttynnings-/plukkhogst er tillatt.

1.9 Funksjonskrav

1.9.1 Universell utforming

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, både for bebyggelse og uteområder.

1.9.2 Uterom for bolig – minste uteoppholdsareal (MUA)

Bestemmelsene 1.9.2.1 – 1.9.2.5 gjelder for:

- nye reguleringsplaner
- ved fortetting i eksisterende områder

Minste uteoppholdsareal (MUA) inndeles i tre kategorier: (MUA) privat, (MUA) felles og (MUA) lekeareal.

1.9.2.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Krav til uteoppholdsarealer:

- Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
- Uteoppholdsarealet som ligger på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- Utforming av uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.
- Skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til annen forurensing.
- Skal ha tilfredsstillende solforhold. Minst 50 prosent av alle uteoppholdsarealer som inngår i MUA skal være solfylt klokken 15.00 ved vårjevndøgn og klokken 18.00 ved sommersolverv. Sol-/skyggeanalyser skal vise planlagt bebyggelse samt eksisterende nabobebyggelse for å kunne dokumentere tilfredsstillende solforhold.



Retningslinjer:

- *Intensjonen er å sikre felles møteplasser av god kvalitet.*
- *Felles uteoppholdsarealer bør fremstå sammenhengende, og tilknyttes tilgrensende grønnstruktur der det er mulig.*
- *Det bør være en naturlig sammenheng mellom felles uteoppholdsarealer og lekeområder.*
- *Areal på taket av underjordisk garasjeanlegg (lokk) regnes som terreng dersom det er i flukt med terrenget rundt.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm. Ved nyplanting av vegetasjon bør vekster med mye pollenutslipp, giftige vekster og fremmede arter unngås.*
- *Felles uteoppholdsarealer prioriteres fremfor bilparkering ved motstrid.*
- *Innenfor sentrumsformål og ved blokkbebyggelse bør det etableres en møblert møteplass ved felles inngangsparti.*

1.9.2.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) privat/Privat uteoppholdsareal

MUA privat skal være i direkte tilknytning til boligen.

1.9.2.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) felles/Felles uteoppholdsareal

Krav om MUA felles kommer i tillegg til krav om MUA privat, og gjelder for utbygging over 400 m² BRA eller flere enn fire bruksenheter.

Inntil 50 prosent av arealer som inngår i MUA felles kan ligge på takterrasse. Takterrassen må være konstruert slik at den tåler jordtrykket ved beplantning.

MUA felles skal ha belysning, møblering og opparbeidet grøntareal med beplantning.

Minimum 50 prosent av areal som inngår i MUA felles skal være universelt utformet.

1.9.2.4 Krav til størrelse på MUA privat og MUA felles

	MUA privat	MUA felles og lek
Lavblokk/blokker	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Sosiale boformer		20 m² pr boenhet Arealet skal ha direkte adkomst fra innendørs fellesareal
Kombinasjonsbygg	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Flerboligbygg	12 m² pr boenhet Kan være balkong, terrasse etc.	25 m² pr boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	50 m² per boenhet Minimum 35 m² skal være sammenhengende areal	25 m² pr boenhet
Enebolig	200 m² pr boenhet Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på fire meter	
Tomannsbolig	150 m² per boenhet Minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på tre meter	
Utleieenhet	30 m² per boenhet Sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten	

1.9.2.5 Minste uteoppholdsareal (MUA) lekeareal og felles

Fellesareal for lek skal være opparbeidet, og klar til å tas i bruk, før første boenhet får brukstillatelse eller ferdigattest.

Lekeplasser bør ligge sentralt i reguleringsplanområdet.

Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider.

Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper (nærlekeplass, kvartalslekeplass og aktivitetsareal) skal framgå av situasjonsplanen/utomhusplanen. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.

Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

Nærlekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir fem eller flere nye boenheter kreves det nærlekeplass.

Det stilles følgende krav til nærlekeplass:

- Minimumsstørrelse på nærlekeplass er 250 m² for 10 boenheter. For 5-9 boenheter er minimumsstørrelse 100 m².
- Adkomst til nærlekeplass skal være universelt utformet.
- Hver nærlekeplass skal betjene maksimum 30 boenheter, og må lokaliseres sentralt blant de bruksenhetene den skal betjene.
- Nærlekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.
- Nærlekeplasser skal ha minimum tre lekefunksjoner som huske, klatrestativ, sklie eller sandlekeplass. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for de minste barna.
- Nærlekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.

Kvartalslekeplass

Ved nye reguleringsplaner, ny bebyggelse og ombygging/bruksendring som gir 30 eller flere nye boenheter kreves det kvartalslekeplass i tillegg til nærlekeplasser.

Det stilles følgende krav til kvartalslekeplass:

- Minimumsstørrelse på kvartalslekeplass er 1500 m².
- Kvartalslekeplassen skal betjene maksimalt 80 boenheter.
- Kvartalslekeplassen skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense dersom det ikke kan være sambruk med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende i nærheten.
- Kvartalslekeplasser skal inneholde minimum tre lekefunksjoner som mindre ballbane, ballvegg/-binge, lekeapparater, harde flater for sykling, kul/kant, en liten akebakke, klatrestativ/-vegg, huske, balansestokk, basketkurv. Aktiviteter og utforming av lekeplassen tilrettelegges for større barn i skolealder.
- Kvartalslekeplasser skal i tillegg inneholde sitteplass med bord og benker.
- Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.

Aktivitetsareal

Krav til aktivitets- og møteplass gjelder for nye reguleringsplaner som gir 150 eller flere nye boenheter. Ved krav om aktivitets- og møteplass faller krav om kvartalslekeplass bort.

Det stilles følgende krav til aktivitets- og møteplass:

- Aktivitets- og møteplasser skal ha minimum fem lekefunksjoner tilpasset barn i skolealder som fotballbane, sykkelløype, areal for skilek, akebakke, klatrevegg/ apparat, skatelandskap.
- Den bør inngå som en del av grønnstrukturen.
- Aktivitets- og møteplassen skal tilrettelegge for aktivitet og opphold for folk i alle aldre.
- Aktivitets- og møteplass skal være allment tilgjengelig.
- Minimumsstørrelse på aktivitets- og møteplass er 5 000 m². Dette kan deles i to områder.
- Aktivitets- og møteplass skal lokaliseres innenfor eiendom eller plangrense.

Retningslinjer:

- *Alle leke- og aktivitetsplasser bør plasseres med tanke på boligene den skal betjene, og ikke legges på restarealer i utkanten av området.*
- *Gjennom reguleringsplan kan det vurderes avvik fra krav til leke- og aktivitetsplasser, dersom planen sikrer konkrete tiltak for å ivareta gode møteplasser for den aktuelle utbyggingen.*
- *Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for leke- og aktivitetsplasser.*
- *Ved krav om kvartalslekeplass kan inntil en nærlekeplass inkluderes innenfor arealkravet til kvartalslekeplassen.*
- *Jorddekke som skal tåle trær bør være minimum 100 cm.*
- *Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntareal/parker.*
- *Aktivitets- og møteplasser kan samlokaliseres med skoler, idrettsanlegg, friområder eller lignende.*

1.9.3 Bokvalitet

Skal legges til grunn for både nye reguleringsplaner og ved fortetting i eksisterende områder

I reguleringsplaner med småhusbebyggelse skal minimum 30 prosent av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal.

Det tillates ikke boliger som er ensidig belyst fra øst eller nord.

Det skal avsettes innendørs areal i blokkbebyggelse som er egnet til sosial aktivitet. Ved større utbygginger kan det vurderes eget/felles bygg. Bruk og størrelse av fellesarealer skal vurderes i detaljplan.

1.9.4 Branntekniske krav ved prosjektering

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsveg der rømning skal skje i høyder over åtte meter over planert terreng. Det må altså prosjekteres med to uavhengige rømningsveger i bygg med rømningshøyde over åtte meter over planert terreng.

1.9.5 Parkering

Krav til parkering for biler og sykler ved regulering og tiltak, herunder ny bebyggelse (nybygg, tilbygg, påbygg og underbygg), hovedombygging og bruksendring.

Parkering skal dekkes på egen eiendom/innenfor planområdet, dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Utendørs parkering skal kombineres med overvannstiltak, eksempelvis regnbed, permeabelt dekke eller annen fordrøyning.

1.9.5.1 Krav om garasje

For konsentrert småhusbebyggelse, flerboligbygg, lavblokk og blokkbebyggelse skal det være garasje/carport, og disse skal ferdigstilles før boligene får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

1.9.5.2 Utforming av parkeringsplasser

Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

Retningslinjer:

- *10 prosent av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg bør anlegges som HC-plasser.*
- *Sykkelplasser og HC-plasser bør anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.*
- *Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.*
- *I felles parkeringsanlegg for bolig bør det vurderes ladestasjoner for el-sykler.*
- *Det bør i reguleringsplan vurderes å stille krav til stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.*

1.9.5.3 Krav til antall parkeringsplasser

Ved utregning av antall parkeringsplasser for bil og sykler skal det rundes opp til nærmeste hele tall. Dette gjelder også ved maksimumskrav.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg i boligområder utenfor sentrumsformål, etableres en gjesteplass for bil per fem boenheter i tillegg til øvrig parkeringskrav.

Kategori	Enhet	Bil (min)	Sykkel (min)
Boenhet, frittliggende småhusbebyggelse		1,5	2
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	mindre enn 70 m^2 BRA	1 i garasje	1
Boenhet, konsentrert småhusbebyggelse	større enn 70 m^2 BRA	1,5 1 i garasje	2
Kombinasjonsbygg		1	1
Flerboligbygg/lavblokk/ blokk i sentrumsformål		1 i garasje	1
Flerboligbygg/lavblokk/ blokk utenfor sentrumsformål		1,5 1 i garasje	2
Utleieenhet		1	1

Institusjoner, hoteller, undervisningsanlegg, forsamlingslokale og andre bebyggelsestyper skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold.

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,5	0,2
Helse-/omsorgsinstitusjon	Behandlingsplass	0,5	0,5
Kontor/tjenesteyting	Per 100 m^2	Minimum 1 Maksimum 1,5	0,7
Forretning	Per 100 m^2	Minimum 2 Maksimum 4	0,7
Skole/barnehage	Antall årsverk	0,5	1
Idrettsanlegg	Tilskuerplasser	0,2	0,5
Forsamlingslokale (kino/teater med mere)	Tilskuerplasser	0,1	0,5
Bensinstasjon/bilverksted	Antall årsverk	0,5	0,2
Industri/lager/produksjon	100 m^2 BRA	0,4	0,2

Parkeringsplasser for virksomheters tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.

1.9.5.4 Krav til parkering under bakken eller i parkeringshus

For flerboligbygg/lavblokk/blokk og andre utbyggingsprosjekter på Orkanger, Evjen og Fannrem skal parkering for bil og sykkel primært legges under bakken/i parkeringshus. Parkeringskjellere og parkeringshus skal etableres med god tilgjengelighet, jamfør krav til universell utforming. Fri takhøyde i P-kjeller og P-hus skal være minst 2,6 meter for å muliggjøre HC-parkering.

Retningslinjer:

Ved vurdering av krav til parkering vektlegges følgende:

- *Prosjektets funksjon*
- *Prosjektets størrelse*
- *Fremtidig byutvikling*

1.10 Natur, miljø og klima (pbl § 11-9 nr. 6)

1.10.1 Støy

1.10.1.1 Støy og stille områder

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.

1.10.1.2 Støyutredning

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

Med planforslag eller søknad skal det følge en støyfaglig utredning når det søkes om:

- nytt støyfølsomt bruksformål som ligger innenfor støysone, herunder bruksendring til støyfølsomt bruksformål
- etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder

Denne skal inneholde beregning og kartfesting av støysoner og støynivå på relevante høyder på fasader, vise påvirkning på støyømfintlig bruk i planens influensområde, samt forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

1.10.1.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

- Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:
Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
- ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- minimum 50 prosent av rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- alt uteoppholdsareal som inngår i MUA skal ha tilfredsstillende støynivå (Lden <55dB.)

Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå. (Lden <55dB.)

- Rød støysone

Det kan ikke tillates nye tiltak til støyfølsomme bruk i rød støysone. Tilbygg til eksisterende tillates.

1.10.1.4 Støyskjermingstiltak

Ved bevisst plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal det tilstrebes å redusere behovet for støyskjermer.
Nødvendige støyskjermingstiltak skal være så nært støykilden som mulig, ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

Retningslinjer:

Teknisk støy, for eksempel fra ventilasjonsanlegg, bør ikke rettes inn mot friområder og uteområder beregnet til rekreasjon, opphold og lek.
Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres nært boliger. Det bør vurderes støygrenser for aktivitet i tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager.

1.10.1.5 Bygge- og anleggsfasen

Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 tabell 4 og 5 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.

1.10.2 Klima- og energidokumentasjon

Alle søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig.

Ved regulering skal forventede klimagassutslipp av arealbruk og tiltak innenfor planområdet vurderes. For planer som omfatter over 1 000 m2 BRA eller andre større anleggstiltak skal det beregnes forventede klimagassutslipp.

Klimakonsekvenser av byggesøknader for nybygg, tilbygg, totalrehabilitering eller bruksendring større enn 1 000 m2 BRA skal dokumenteres med klimagassberegninger.

Bestemmelsen utvider kravet til klimagassregnskap for yrkesbygg og boligblokker i TEK17 § 17.1.

Retningslinjer:

- *Der det kreves klimagassberegninger utarbeides disse i henhold til prinsippene i NS 3720 Metode for klimagassberegninger for bygninger (med veileder P-806:2021). Videre gir de et grunnlag for å drøfte klimapåvirkning av ulike tiltak med kommunen, for å bidra til å finne løsninger med lavest mulig utslipp. Hva som skal dokumenteres skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan og forhåndskonferanse for byggesaker.*
- *Klimagassberegninger bør også leveres ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg større enn samlet 200 m² BRA.*
- *Med anleggstiltak menes f.eks. bygging av veg, bruer, gang- og sykkelbane og etablering av ledningsnett for vann- og avløp.*
- *Ved omdisponering av areal kan Miljødirektoratets verktøy for klimagassberegninger brukes: https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/*
- *Kommunen kan føre tilsyn med utførte klimagassberegninger.*

1.10.3 Fjernvarme og energiløsning

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1 000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning (energiplan) dokumenteres. Det er behov for å redusere bruk av elektrisk energi til oppvarming, og alternative varmekilder bør prioriteres.

I konsesjonsområdet til Orkland Energi Varme AS er det tilknytningsplikt for nye boliggrupper på minimum åtte enheter, enkeltbygg og hovedombygginger større enn 400 m² BRA. Nye bygg må påregne anleggsbidrag. Før prosjektering av VVS starter må byggherre gjøre seg kjent med Orkland Energi Varme AS sine teknisk e-krav til kundeanlegg.

Ved søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

1. Hvor stort behovet for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
2. Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
3. Potensialet for bruk av
    i. Solenergi (byggets orientering, utforming, takvinkler, sol-/skyggeforhold etc.)
    ii. Geoenergi eller energi fra sjøvarme

iii. Bioenergi

4. Vurdering av nullutslippsløsninger for energi (for eksempel plusshus)
5. Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde, jamfør pbl § 27-5
6. Utredning av viktige rammebetingelser. Eksempelvis fysiske konsekvenser i forhold til infrastruktur og arealbehov for eventuelle energisentraler og brønnparker

1.10.4 Lysforurensning

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

1.10.5 Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse eller miljøskade. Miljødirektoratets veileder- M1780/2020 og databaser skal benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.

1.10.6 Massehåndtering og matjord

1.10.6.1 Generelt

Tiltak og reguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Reguleringsplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å legge til rette for ombruk av masser.

Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted.

Overskuddsmasser som inneholder fremmede arter, skal leveres til godkjent deponi eller håndteres i henhold til rapporten «Håndtering av løsmasser med fremmede gskadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter».

Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

> *Plassering av bygg og infrastruktur skal medvirke til redusert terrengbearbeiding, spesielt der arealet utgjør et karbonlager. Ombruk av masser skal redusere behovet for transport, deponering og uttak av nye masser. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.*

1.10.6.2 Bevaring av matjord

Ved utarbeiding av reguleringsplaner i områder med dyrka og dyrkbar jord skal det utarbeides en matjordplan som ivaretar jordressursen på best mulig måte.

Matjord som fjernes fra dyrka mark, skal disponeres slik at den kan benyttes til oppdyrking av nytt jordbruksareal eller til jordforbedring på overflatedyrka jord.

Retningslinjer:
Ved jordflytting skal det føres et masseregnskap som sikrer at mengden matjord som leveres, er i samsvar med godkjent plan for disponering av matjorda. Mottaker må kvittere for at massene er mottatt i henhold til planen. Gjenbruk av matjord skal knyttes til nydyrking, jordforbedring eller andre jordbruksformål. Det kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes skal benyttes til jordbruksformål.

Dersom utbyggingsformål i reguleringsplan berører dyrkbar jord, skal reguleringsplanbestemmelsene beskrive hvordan matjorda skal disponeres.

Det er utbyggers ansvar å ivareta matjorda og påse at den blir benyttet i tråd med retningslinjene. Transport av massene skal være innen rimelig avstand.

1.10.7 Fremmede organismer

Det tillates ikke utplanting eller spredning av fremmede organismer med høy risiko (HI) eller svært høy risiko (SE) i gjeldende versjon av Fremmedartslista. Det skal ikke tilføres jord, masse, vegetasjon og lignende som kan inneholde slike arter. I områder der det er påvist eller mistanke om slike arter, kan det ikke utføres graving og flytting av masse før dette er avklart med kommunen, som skal gi nærmere instruks om håndtering av jord og plantemateriale.

1.10.8 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelse eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås.

Retningslinjer:
Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, bør det gjennomføres kompenserende tiltak. Eksempel på dette kan være restaurering av andre naturområder.

1.10.9 Snødeponi

Reguleringsplaner skal vise hvordan snø skal håndteres. Forurensning fra brøyta snø som medfører nevneverdige skader eller ulemper for miljøet, kan kreve tillatelse etter forurensningsloven for å kunne skje lovlig.



Retningslinjer:

- *Snø som legges opp på samme eiendom som snøen kommer fra, vil normalt ikke ha behov for en tillatelse.*
- *Ikke godkjente snødeponier må søke om tillatelse til å opprettholde disse deponiene etter forurensningsloven.*
- *Dumping eller deponering av snø kan være i strid med forurensningsloven § 7, plikt til å unngå forurensning og § 28 som omhandler forbud mot forsøpling. Håndtering av overskuddssnø kan utløse krav om tillatelse etter forurensningsloven hvis tiltaket medfører fare for forurensing. Statsforvalteren har myndighet til å gi tillatelse etter forurensningsloven § 11.*
- *Både permanente og midlertidige snødeponier må vurderes etter plan- og bygningsloven. Arealbruken kan behandles som dispensasjon, reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. En tillatelse til arealbruk fra kommunen må foreligge før Statsforvalteren kan behandle en søknad etter forurensningsloven.*

1.10.10 Vann og vassdrag – gjenåpning av bekker

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt. Dersom reguleringsplan eller tiltak berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes.

1.10.11 Flomsoner langs Orkla

I flomutsatt område skal topp gulvnivå i laveste etasje ligge 0,5 meter høyere enn NVE sitt flomsonekart som de ulike sikkerhetsklassene angir. Dette gjelder både for nybygg, tilbygg, ombygging, underbygg og bruksendringer.

Sikkerhetsklasse for flom og stormflo i byggteknisk forskrift § 7-3 legges til grunn for vurderingene.

1.10.12 Flomveger

Naturlige flomveger skal ivaretas. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

1.10.13 Havnivåstigning

Nybygg skal legge topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,0 meter (NN2000). Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.10.14 Naust

Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.



Retningslinjer:

- *Naust skal være uisolert, i en etasje og tilpasses terrenget.*
- *Mønehøyden for naust skal være maksimum 4,5 meter ved sjø og maksimum 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.*
- *For naust i tilknytning til sjø tillates maksimum BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 meter regnet til utvendig kledning.*
- *For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maksimum BYA = 20 m² med maksimal bredde 3,5 meter regnet til utvendig kledning/veggliv. Naustet skal ikke ha faste innretninger som pipe og ildsted. Det kan tillates vindusflate med maksimum 2 m² lysåpning.*
- *Materialbruk tilpasses eventuelt eksisterende bygningsmiljø. Så langt det er mulig skal naust samlokaliseres. Utforming og plassering skal være terrengtilpasset og fargesetting skal være i jord/naturfarger. Oppføring av naust bør så langt det er mulig løses ved plassering i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.*
- *Sammenbygging av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det.*
- *Naustanlegg i forbindelse med småbåthavner inngår i kategorien Småbåthavn med tilhørende strandsone.*

1.10.15 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Tiltak som berører fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jamfør kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt som gjelder fornminnefunn i grunnen, gjelder for hele kommunen.

Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet og kulturminnet det blir en del av, og tilpasses dette.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse pbl § 11-10, punkt 1

2.1.1 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden settes til maksimum 35 prosent BYA på den enkelte tomt. Dersom det i reguleringsplan er satt høyere utnyttingsgrad vil denne gjelde.

I områder for boligbebyggelse på Orkanger, Evjen, Råbygda og Fannrem skal det ved regulering av arealer på mer enn 3 daa være en arealutnyttelse på minimum fire boenheter per daa.

2.1.2 Garasjer/uthus

Garasje/uthus tillates oppført med bebygd areal på inntil 50 m² BYA, og mønehøyde opp til 5 meter. På tomter med tomannsbolig kan det oppføres felles garasje på inntil 70 m² BYA, og mønehøyde 6 meter. Garasjen skal likevel ikke ha høyere mønehøyde enn bolighuset. Dersom det i reguleringsplan er tillatt høyere BYA vil reguleringsplanen gjelde.

2.1.3 Fortetting i nåværende boligbebyggelse

Det regnes som fortetting når det etableres flere boenheter i eksisterende småhusbebyggelse.

Ved fortetting gjelder utnyttelsesgrad fastsatt i punkt 2.1.1 både for gjenværende og nye tomter.

Ved fortetting gjelder alle funksjonskrav som er satt i punkt 1.9.1 – 1.9.8.

Retningslinjer:
I fortetting med småhus er det plassering og bygningens høyde, bredde og lengde som må tilpasses. Småhusområder tåler som regel variasjon i stilarter og arkitektonisk uttrykk, så lenge bygningsvolumene har dimensjoner som passer inn. I fortetting med småhus bør nye volumer plasseres slik at åpne områder beholdes. Samme prinsipp for fortetting må kunne følges i hele gateløpet. Byggelinje mot gate, og sammenhengende grønne strukturer kan være svært viktig for stedskarakteren og siktlinjer.

Momenter som vurderes i fortettingssaker (ikke uttømmende):

- *estetikk - herunder strøkskarakter og tilpasning til eksisterende bebyggelse i byggestil, utforming, materialbruk, skala og form*
- *antikvariske verdier*
- *bokvalitet både for omsøkt tiltak og eksisterende bomiljø*
- *sol/skygge*
- *innsyn/utsikt*
- *teknisk infrastruktur*
- *adkomst til ny- og eksisterende bebyggelse*
- *skolekapasitet, skoleveg, lekearealer*
- *tomtens bebyggbarhet, - topografi*
- *eventuelle fravik fra plan- og bygningsloven eller arealplaner – dispensasjoner*

2.1.3.1 Deling av boligtomt til fortetting

For at deling av boligtomter til fortetting skal kunne innvilges, skal både gjenværende og nye tomter være minimum 500 m².

For tomannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 800 m².

2.2 Bestemmelser til enkeltområder - boligformål

2.2.1 Boligområder vest for fylkesveg 710 i Råbygda (B1)

Området kan ikke bygges ut før:

- det er anlagt planfri kryssing av fv. 710 for gående og syklende.

2.2.2 Ustjåren (B2)

Det kan kreves felles områdereguleringsplan med næringsarealet Ustmarka N8.
Området kan ikke bygges ut før:

- Det er etablert ny atkomstveg og gang- og sykkelveg fram til Orkanger.
- Det er tatt stilling til skolekretstilknytning og nødvendig skolekapasitet.

2.2.3 Svorkmo (B3)

Utnyttelse: minimum 15 boliger.

2.2.4 Haugaråa (B4)

Innenfor byggeområdet kan det tillates fradelt inntil tre boligtomter på inntil 2 daa hver.

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.5 Berganesveien/Granåshaugen (B5)

Det kreves ikke reguleringsplan.

2.2.6 Sundlibakkan (B6)

Det kreves samlet reguleringsplan for hele området.

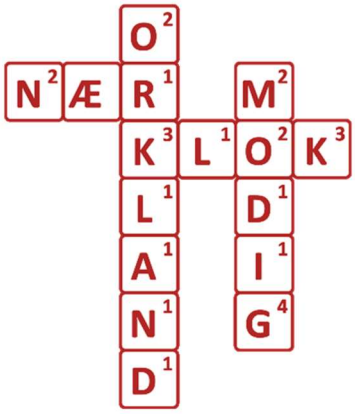
Området kan ikke bygges ut før

- Det er etablert gang- og sykkelveg til Grøtte skole.

2.2.7 Boligområde øst for Kvamsbekken på Fannrem (B7)

Området kan ikke bygges ut før

- Minst 70 prosent av boligene i Kleivan boligfelt, unntatt boligområde B1, er utbygd.
- Ved regulering av området skal det foretas kartlegging og verdivurdering av naturverdier og ravinesystemet. Omfanget av rødlistede naturtyper og andre naturverdier avgjør utbyggingsomfanget. Finnes det registreringer av truet naturtype innenfor planområdet skal denne sikres gjennom eget formål og bestemmelser.



2.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10, punkt 1)

2.3.1 Vann og avløp

For alle byggeområder for fritidsbebyggelse kan kommunen kreve vann og avløpsplan før utslippstillatelse gis. Der offentlige vann- og/eller avløpsledninger går over nærliggende areal til fritidsboliger, kreves det at fritidsboligene tilknyttes kommunalt anlegg.

2.3.2 Krav til reguleringsplaner og tiltak i uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse

Følgende bestemmelser skal legges til grunn for nye reguleringsplaner, og regulerings-endring. De gjelder også for byggesaker i uregulerte byggeområder:

2.3.2.1 Plassering av tomter

- Nye tomter skal konsentreres i større grupper, samles i et mest mulig konsentrert område, eller plasseres langs eksisterende veger. Det skal legges særlig vekt på å begrense behovet for ny kjøreveg.
- Nye tomter skal plasseres mer enn 100 meter fra sjø og fra Resvatnet, og mer enn 50 meter fra andre vassdrag som inngår i N50.
- Ved revidering av reguleringsplan gjelder kulepunkt 1 og 2 også for tidligere regulerte tomter som ikke er fradelt eller bebygd. Det innebærer at slike tomter må flyttes eller utgå fra revidert plan.

2.3.2.2 Tomtestørrelse

- Tomter kan fradeles med størrelse inntil 1,5 daa (inkludert eventuelle tilleggsarealer).
- Grensene for den enkelte tomt trenger ikke fremgå direkte av reguleringsplankartet, men tomtene må i sin helhet plasseres innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse.
- Eksisterende tomter som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen eller Resvatnet, eller mindre enn 50 meter fra øvrige vassdrag, kan i utgangspunktet ikke utvides. Kommunen kan likevel tillate utvidelse til samlet areal utgjør inntil 1 daa dersom tilleggsarealet vender bort fra vann og vassdrag, og utvidelsen kan bidra til å bedre forholdene for ferdsel langs vannkanten.

2.3.2.3 Utnyttingsgrad

- Samlet tillatt bruksareal er 150 m² BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m² BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates en fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

2.3.2.4 Landskap og estetikk

- Tomter og bygninger skal legges lavt i terrenget, og unngå silhuettvirkning av bebyggelsen der det er mulig.
- Nye tomter skal legges slik at det sikres en buffer mot dyrka jord.
- Reguleringsplaner skal ta stilling til takform, møneretning og maksimal høyde.
- Farger og materialvalg skal underordnes naturpreget, eller tilpasses lokal byggeskikk.
- Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplankart.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

2.3.2.5 Krav til infrastruktur

- Det skal vises minimum 1,5 biloppstillingsplasser per tomt (sommer og vinter). Dette gjelder også for tidligere regulerte tomter.
- Nye kjøreveger skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse skal legges til grunn for reguleringsarbeidet.
- Kjøreveger skal ikke legges over dyrka jord.
- Rett til adkomst og parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
- Vann og avløpsplan skal følge planforslaget før reguleringsplan tas til førstegangs behandling.
- Strømledninger skal legges i jordkabel langs veg der det er mulig.



Retningslinjer:

- *Bestemmelsene som gjelder nye reguleringsplaner, legges også til grunn i regulerte områder der gjeldende reguleringsplan ikke omtaler det aktuelle forholdet, og ved dispensasjonsbehandling.*
- *Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av eiendomsforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.*
- *Utelys bør være avslått når fritidsboligen ikke er i bruk.*
- *Dersom inngjerding er nødvendig av hensyn til beitedyr, bør sum av bebygd og inngjerdet areal maksimalt ikke utgjøre mer enn 40 prosent av tomtearealet. Fri ferdsel langs vassdrag må opprettholdes.*
- *Nye tomter i skog skal legges til arealer med lavest bonitet.*

Retningslinjer for planlegging av veger og stier i områder for fritidsbebyggelse:



Kjøreveger:

- *Alle kjøreveger må fremgå av reguleringsplan med unntak av avkjørsel til tomter på inntil 20 meter fra eksisterende, regulert veg. Disse kan behandles uten dispensasjon eller krav om reguleringsendring med mindre det fremgår av reguleringsplanen at det ikke skal være veg helt frem til tomta.*
- *I tett regulerte felt kan det vurderes veg helt frem til den enkelte tomt. I områder der tomtene er regulert med stor avstand er det kun aktuelt med veg til felles parkeringsplass.*
- *Ved regulering av nye tomter bør plasseringen medføre maksimalt 80 meter ny kjøreveg i gjennomsnitt per tomt.*
- *Ved regulering av veg til eksisterende tomter bør ikke den samlede lengden av nye og eksisterende kjøreveger innenfor byggeområdets avgrensning på kommuneplankartet overstige 80 meter i gjennomsnitt per tomt.*
- *Det bør ikke reguleres adkomstveg på mer enn 100 meter til enkelttomter.*
- *Kommunen kan kreve at kjøreveglengde per tomt reduseres ytterligere der terrenget tillater det.*
- *Vegtraséen må ikke komme i konflikt med viktige hensyn som landbruks-/ reindriftsinteresser, kulturminner/-miljøer, allmenn ferdsel, friluftsliv, landskap, naturverdier, eller samfunnssikkerhet.*
- *Veger inn i åpne landskap med begrenset innsynsskjerming bør unngås.*

- *Veger bør ikke anlegges i myrterreng. Det kan gjøres unntak der det er nødvendig å krysse myr over kortere strekninger og dette kan gjøres uten vesentlige negative konsekvenser for myra eller endring av hydrologien i området. Det må fremgå av reguleringsplan hvordan dette skal håndteres.*
- *Kjøreveg bør planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 3 i henhold til normaler for landbruksveger. Der det er nødvendig å fravike standarden, for eksempel på grunn av hensyn til myr eller andre verdier i området, skal det fremgå av reguleringsplan hvilke konsekvenser dette får for valg av avløpsløsninger, byggemetoder og så videre.*
- *Areal til vegformål bør ikke fradeles grunneiendommen.*

Gangveger og turveger:

- *Her defineres gangveg som en tilrettelagt trasé for ferdsel til fots. Det kan foretas noe utjevning av terrenget slik at det er lettere å komme frem både til fots og med rullestol eller barnevogn. Formålet turveg kan benyttes dersom den tilrettelagte traséen også skal fungere som turveg for allmenheten.*
- *Nye gangveger som primært er adkomst til fritidsboliger, skal legges innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.*
- *Gangveg skal framgå av reguleringsplan. Dersom det ikke klart framgår av reguleringsplan hvor slik opparbeiding eventuelt er tillatt, kreves det reguleringsendring eller dispensasjon før tillatelse kan gis.*
- *Opparbeiding av gangveg er alltid søknadspliktig.*
- *Følgende krav stilles til opparbeiding av gangveg til fritidsboliger:*
    - *Traseen skal fortrinnsvis plasseres slik at den kan benyttes både som adkomst for flest mulig fritidsboliger i området, og som turveg som kan benyttes av allmenheten.*
    - *Lange gangveger til enkelttomter, eller parallelle gangveger i terrenget skal unngås.*
    - *Dekke i form av f.eks. grus eller flis kan legges med bredde inntil 1,5 meter.*
    - *Små utjevninger av terrenget kan gjøres der det er nødvendig for å bedre framkommelighet, men skal ikke medføre større fyllinger og skjæringer.*
    - *Traseen skal ikke grøftes, eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

Adkomststier:

- *Her defineres adkomststi som et oppgått tråkk i terrenget dannet bare ved ferdsel til fots frem til den enkelte fritidsbolig. Der stier går over spesielt bløte partier kan det være hensiktsmessig med en enkel form for opparbeiding for å skåne terrenget. Dette kan gjøres for eksempel med klopper eller ved å legge et dekke av flis eller grus direkte på terrenget.*
- *Adkomststi trenger ikke være innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse.*
- *Adkomststier trenger ikke framgå av reguleringsplan, men eventuelle begrensninger gitt i reguleringsplan utover de som er nevnt her, skal fortsatt gjelde.*
- *Opparbeiding av adkomststi til fritidsbolig er ikke søknadspliktig så lenge følgende krav overholdes:*

- *Kun på spesielt bløte partier av stien der det er nødvendig for å skåne terrenget.*
- *Bredde inntil 70 cm*
- *Det skal ikke foretas noen form for utjevning av terrenget eller maskinell opparbeiding.*
- *Det skal ikke legges fiberduk og lignende.*
- *Det skal ikke benyttes motorredskap eller motorkjøretøy som omfattes av motorferdsellovens virkeområde. Bruk av mindre elektrisk trillebår for utkjøring av grus, klopper osv. er ikke søknadspliktig, men krever tillatelse fra grunneier.*
- *Traseen skal ikke grøftes eller anlegges på en slik måte at den får negative konsekvenser for myr eller endrer hydrologien i området.*

De samme retningslinjene bør legges til grunn ved dispensasjonsbehandling utenfor byggeområder.

2.3.3 Bestemmelser til enkeltområder i Resdalen

F1 Langliåsen

Ledige regulerte tomter innenfor hensynssone for reindrift tillates ikke fradelt etter gjeldende reguleringsplan.

Ved en reguleringsendring skal følgende føringer legges til grunn

- Eksisterende fradelte tomter som ligger innenfor hensynssoner for reindrift skal kunne bebygges og utnyttes.
- Det kan tillates en forsiktig fortetting av tomter utenfor hensynssonene.
- Det tillates at Langliveien forlenges gjennom hensynssone for reindrift. Planen må redegjøre for hvordan utforming og drift av veien skal utføres slik at veien ikke hindrer flytting av rein.
- Andre veier innenfor hensynssonene tillates kun dersom det kompenseres med forpliktende tiltak som bedrer forholdene for reindriften. Planen må redegjøre for dette.

F2 Hattan

Det tillates ikke fortetting med nye tomter utover det som allerede er regulert.

2.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det reguleres til følgende formål; bolig, forretning/kjøpesenter, offentlig/privat tjenesteyting, grønnstruktur, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, samferdselsanlegg og næringsbebyggelse med unntak av lager og industri.

2.4.1 Fellesbestemmelse sentrumsformål Orkanger sentrum

Bebyggelse med fasade mot Orkdalsveien

Det er ikke tillatt med nye boliger i første etasje mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkraginger, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2 Bestemmelser til enkeltområder, sentrumsformål

2.4.2.1 Sentrum nord (S1) Orkanger (politistasjon)

Gesimshøyde skal være på minimum 8,5 og maksimum 14 meter. Det er tillatt å etablere intern tverrforbindelse over eiendommene, i form av gangveg med maksbredde 3,0 m.

Retningslinjer

Ved maks utnytting av gesimshøyde, så skal øverste etasje være inntrukket minst 3 m fra ytre fasadeliv mot Orkdalsveien.

2.4.2.2 Sentrumsgata (S2) Orkanger

Eksisterende trehusbebyggelse langs Orkdalsveien skal bevares. Fortetting kan skje i form av påbygg der det er kun en etasje mot Orkdalsveien, og nybygg/tilbygg der det er åpent mot Orkdalsveien eller i bakkant av eiendommen.

Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

Ark og takopplett ut mot Orkdalsveien er ikke tillatt.

Minimum BYA er 60 prosent.

Det opprinnelige uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal videreføres og bevares.

Retningslinjer:

Planen vil ivareta toetasjes trehusbebyggelse for et avgrenset område langs Orkdalsveien på begge sider, da bebyggelsen er kulturhistorisk verdifull for stedet og har betydning for attraktivitet og trivsel på Orkanger. Mønehøyden på eksisterende bebyggelse varierer mellom cirka 8,5 til 11 meter. Ny bebyggelse må tilpasse seg dette.

2.4.2.3 Bårdshaugsvingen (S5) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hele kvartalet, inkludert parken.

Minimum 9 meter, maksimum 11 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.4 Sentrum Sør (S6) Orkanger

Det er krav om samlet regulering for hvert delområde; henholdsvis Skysstasjonen, Litjgårdsveien vest og øst, Franslykkja vest, Franslykkja øst, Sandenveien, Mælaveien vest og Mælaveien øst.

Minimum 9 meter maksimum 16 meter gesims/mønehøyde.

2.4.2.5 Sentrum (S7) Orkanger

Deler av området inngår i hensynsone Bevaring kulturmiljø. Ny bebyggelse innenfor området skal tilpasses i form og skala til eksisterende. Bebyggelsen innenfor hensynsonen skal ha saltak med møneretning langs Orkdalsveien.

2.4.2.6 Sentrum Øst S8 Orkanger

Krav om samla regulering av hele området øst for Rimiveien. Minimum 9 meter, maksimum 12 meter gesims/mønehøyde.

Retningslinjer:

Bebyggelsen skal trappes ned til maksimum 9 meter gesims/mønehøyde mot eksisterende bebyggelse mot sør, og mot nord for å ivareta gode uteoppholdsareal for skolen. For eiendommene 5/22 (Torgsenteret) og 5/1/104 (Bunnpris) kan det tillates bebyggelse med max mønehøyde 12 meter.

2.4.2.7 Fannrem sentrum S12

Det er ikke tillatt med bolig i første etasje ut mot Orkdalsveien. Fasader mot Orkdalsveien skal være åpne med vindusflater slik at de aktiviserer gaterommet. Det er ikke tillatt med søyler, utkraginger, svalganger og balkonger mot Orkdalsveien. Bygninger skal plasseres i byggegrense der det er angitt.

2.4.2.8 Grefstad (S13) Meldal

Før området kan bebygges kreves ny reguleringsplan. Det settes et minstekrav til utnytting på minimum to boenheter per daa.

2.4.2.9 Meldal sentrum (S14)

Etablering av nye boenheter i første etasje er tillatt.

2.5 Kjøpesenter

Minimum ti prosent av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal. Før kjøpesentrene kan utvides må det foreligge godkjent detaljplan som også omfatter tilhørende atkomst, gang-/sykkelatkomster og grønnstruktur. Til detaljplanen skal det knyttes rekkefølge-bestemmelser om utbygging av infrastruktur som adkomst, gang/sykkelveg og grønnstruktur, eventuelt skal det foreligge utbyggingsavtale med kommunen om det samme.

2.6 Fritids- og turistformål (pbl § 11-10, punkt 2)

2.6.1 Krav om reguleringsplan for campingplasser

Nye områder kan ikke tas i bruk før de inngår i reguleringsplan.

2.6.2 Unntak fra søknadsplikt for parsellerte campingplasser

Campingplasser som er parsellert i samsvar med teknisk forskrift § 11-6, 7.ledd bokstav c, er unntatt søknadsplikt dersom det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan som viser campingenheter på inntil 75 m^2 med 4 meters avstand.

2.7 Råstoffutvinning

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før brudd/uttak igangsettes eller utvides.

Fossflata

Hele jordbruksarealet skal tilbakeføres som fulldyrka jord etter endt uttak. Jordbruksareal ute av drift skal aldri være mindre enn 10 daa.

Rikstad

Hele arealet avsatt til råstoffutvinning med unntak av kantsoner, skal dyrkes opp etter endt uttak. Fulldyrka areal i drift i uttaksperioden skal aldri være mindre enn halvparten av 16 daa (nåværende jordbruksareal).

2.8 Næringsbebyggelse (N)

Ved tiltak i allerede regulerte områder, og ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal følgende legges til grunn:

Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.

Det skal i næringsområdene avsettes og opparbeides grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerme mot innsyn og dempe fasader.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.



Retningslinjer:

- *Opparbeidede grønne områder er viktigst ut mot offentlig veg, turområder og på uteoppholdsarealer for ansatte.*
- *Demping av fasader bør blant annet skje med treplanting.*
- *Grønne områder må vises på situasjonsplan og være opparbeidet før ferdigattest.*

2.8.1 Bestemmelser for enkelte områder

2.8.1.1 Grønøra øst nord for rundkjøringa (N1), samt sør for Havneveien og vest for Grønørveien (N3), og Grønøra vest (N2)

Industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.

Retningslinjer:
Bevertning, hotell/overnatting, kontor ut over egen virksomhet, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.2 Grønøra øst, øst for Grønørveien (N5)

Lettere industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor er tillatt.

Retningslinjer:
Bevertning, hotell/overnatting, vegserviceanlegg samt annen næring som messehall og konferansesenter tillates ikke.

2.8.1.3 Furumoen

Området kan bare bygges ut for industri-/lageretablering med behov for stort, sammenhengende areal.

Før det gis tillatelse til nye tiltak som innebærer trafikkøkning, skal krysset mellom E39 og Havneveien minimum være utbedret i tråd med reguleringsplan vedtatt 19.06.2019.

2.8.1.4 Mosøyan (N7)

Før Mosøyan kan bygges ut, må det bygges gang- og sykkelveg langs fylkesveg 65.

2.8.1.5 Ustmarka (N8)

Før næringsområdet kan bygges ut må det være etablert ny Ustjårsveg.

Gjennom regulering av næringsområdet må adkomst til boligområdet sikres.

2.8.1.6 Grusbanen (N9)

Arealet kan kun benyttes sammen med eiendommene 18/143 og 18/279, og kan ikke tas i bruk før alt areal på eiendommene 18/143 og 18/279 er utbygd og fullt utnyttet. Arealet kan ikke bebygges.

2.8.1.7 Ulvstubakkan (N10)

Ulvstubakkan 981/12

«Det skal være et kantskogbelte langs Byrbekken som sikrer god økologisk funksjon. Eventuelle andre økologiske funksjonsområder av betydning må sikres.

Det må utredes nærmere, og utarbeides en rapport, om hvordan nedbygging av myrarealene vil kunne påvirke vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, sammenlignet med om man restaurerer myrarealene.

Det må utarbeides en rapport for området som dokumenterer så langt det lar seg gjøre hvilke verdier som mulig kan ha vært i området, samtidig som det må gjøres kartlegginger iht. Miljødirektoratets instruks for å finne eventuelle restverdier. Dersom utredningen viser at myrarealene er av betydelig verdi for vannhusholdningen og miljøverdiene i bekken, må omfanget av utbygging tilpasses dette. I områder hvor det har vært tatt ut skog skal utbygging vurderes som om området er intakt.»

2.9 Idrettsanlegg

Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet kan tillates med hjemmel i kommune-planen.

Bygde konstruksjoner skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

Ved vesentlig utvidelse av anlegg, veger, parkering og annet fellesareal er det krav om detaljregulering.

2.10 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 2)

Det skal i disse områdene reguleres inn grønne områder med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å ivareta miljøhensyn, estetikk og trivsel.

Utelagring som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak.

2.10.1 Kombinert formål forretning/næringsbebyggelse

2.10.1.1 Laksøra og Beitøra (BKB1)

I området kan det tillates lettere industri, håndverk, lager, energistasjon, vegserviceanlegg, bevertning (restauranter med drive-thru og servering innenfor egen virksomhet), transportvirksomhet, kontor til egen virksomhet og forretninger for plasskrevende varer. Plasskrevende varer er:

- Biler, motorkjøretøy og fritidsbåter, og tilhørende utstyr
- Landbruks- og anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Planteskole/hagesenter
- Hvitevarer og brunevarer
- Møbler

Det tillates også etablering av detaljhandel med bruksareal på minimum 1500 kvm. per virksomhet. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lager som er tilgjengelig for publikum, spiserom/kantine og kontor til egen virksomhet. Areal til lager, parkering og varelevering regnes ikke med.

Fremkommelighet for myke trafikanter må sikres i reguleringsplan før forretninger kan tillates.

2.10.1.2 Del av Beitøra (Nardo bil og Møller bil)

Minimum utnyttingsgrad er 50 % BYA og maksimum er 85 %. Maksimum 25 % av tomteareal utenfor byggegrenser mot vei kan brukes til bakkeparkering.
Minimum byggehøyde er 9 meter. Det skal legges til rette for parkering i flere plan.
Nye bygg skal prosjekteres og bygges slik at de kan påbygges i høyden.
Ny parkering utenfor byggelinjer mot vei skal tilrettelegges på minimum 2 nivå.

2.10.1.3 Masseuttak og industri øst for Thamshavn (BKB2)

Masseuttak, industri, håndverk, verksted, lager, transportvirksomhet og kontor til egen virksomhet er tillatt.

Detaljhandel tillates ikke.

Det skal utarbeides felles reguleringsplan for dette området og tilgrensende næringsareal i Skaun kommune (Viggja Næringspark). Utbyggingen av området skal skje gradvis i tråd med angitte byggetrinn (BKB2_1, BKB2_2, BKB2_3) i plankartet, og på en måte som ivaretar skogressursene i området lengst mulig.

Før det tillates nye tiltak i området skal det være vedtatt reguleringsplan for området som også skal omfatte atkomstvegen til og med undergangen under E39 og byggegrense på 50 meter.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak, skal kulverten under E39 og atkomstvegen være utvidet slik at to kjøretøy kan møtes.

Som en del av reguleringsarbeidet skal det utarbeides ny trafikkanalyse som dokumenterer kapasiteten for vegsystemet i forhold til E39, og næringsområdene på begge sider av kommunegrensen må ses i sammenheng.

Statens vegvesen beholder retten til å fremme innsigelse til vegløsningene i reguleringsplanen siden vegløsningene ikke er tilstrekkelig detaljert i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

2.10.1.4 Massedeponi

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før deponiet tas i bruk.

Skjenalddalen

Arealet skal dyrkes opp etter avslutta deponi.

2.10.1.5 Massetak Snoen

Godkjent reguleringsplan skal foreligge før massetaket åpnes. Arealet skal tilbakeføres til fulldyrka jord etter endt uttak.
Minst halvparten av arealet skal til enhver tid være i drift.
Det skal utarbeides matjordplan.

2.10.2 Vindkraftanlegg Geitfjellet

Vindkraftanlegget kan ikke utvides uten konsesjon gitt etter energiloven. Tillatelse til utbygging til andre formål innenfor konsesjonsområdet skal ikke gis.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2 og §11-10)

3.1 Havn

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

I havneområdene i sjø tillates ikke tiltak og aktivitet som vanskeliggjør manøvrering av fartøy og skipstrafikk.

4 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Underformål er naturområder, turdrag, friområder, parker og blågrønn struktur.

Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Naturområdene skal forvaltes ut fra naturverdier. Friområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (pbl§11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNFR-a Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Retningslinjer:

- *Nye tiltak bør tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved tradisjonell byggestil i størst mulig grad videreføres.*
- *Garasjer for biler på landbrukseiendommer inngår i stedbunden næring.*

5.2 LNFR b - Areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Spredt boligbebyggelse

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod, og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning

- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, på eiendom som er fradelt skal være minst 4 meter
- Maksimalt samlet bebygd areal (BYA) for garasjer/uthus er 120 m2

Fradeling av nye tomter/tilleggsareal tillates kun i områdene LNFRB1-LNFRB53, på følgende vilkår:

- Tomt med adkomstveg må legges utom fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Nye tomter skal ikke ha adkomst gjennom gårdstun.
- Avstand fra tomtegrense til fulldyrka jord skal være minst 4 meter.
- Avstand fra tomtegrense til veggliv på driftsbygning skal være minst 100 meter.
- Nye tomter skal ikke være i konflikt med naturtyper med middels til svært stor KU-verdi eller trua arter med nasjonal forvaltningsinteresse (Naturbase).
- Avstand fra tomtegrense til vann og vassdrag (N50) skal være minst 50 m.
- Maksimum tomtestørrelse 2 daa.
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner.
- Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent.
- Dersom det oppstår gruppebebyggelse, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan før fradeling/byggetillatelse gis for den fjerde enheten.

Maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning innenfor områdene LNFRB1-LNFRB53:

Nr	Navn	Antall nye enheter	Husk
LNFRB1	Værnesveien	2	
LNFRB2	Eidemsveien	2	
LNFRB3	Storvatnet	3	
LNFRB4	Vatnveien 1	2	
LNFRB5	Vatnveien 2	2	
LNFRB6	Kong Øysteins vei	3	
LNFRB7	Grønningen	2	
LNFRB8	Åremsveien	3	
LNFRB9	Landrø 1	3	
LNFRB10	Landrø 2	2	
LNFRB11	Utnesveien	3	
LNFRB12	Melandsveien	2	
LNFRB13	Åsmulveien	3	
LNFRB15	Slettaveien	3	
LNFRB16	Øyangsveien 2	3	
LNFRB17	Øyangsveien 3	1	
LNFRB18	Øyangsveien 4	2	
LNFRB19	Øyangen	3	
LNFRB20	Tennelsveien	3	
LNFRB21	Grostadveien	3	
LNFRB22	Bergsveien	2	
LNFRB23	Ålia	3	
LNFRB24	Dorodalsvegen	3	
LNFRB25	Gjønnesvegen	3	
LNFRB26	Sølbergvegen 1	3	Søknader om tiltak må sendtes på høring til fylkeskommunen
LNFRB27	Sølbergvegen 2	3	

LNFRB28	Svorkdalsvegen	3	
LNFRB29	Kvålsjårvegen	2	
LNFRB30	Vasslivegen	3	
LNFRB31	Vasslia	3	
LNFRB33	Holbekkveien	3	
LNFRB34	Hostovegen 2	3	
LNFRB35	Hoston	3	
LNFRB36	Solemslia	2	
LNFRB37	Melbyvegen	2	
LNFRB38	Monsetjårvegen	3	
LNFRB39	Holtvegen	2	
LNFRB40	Berbusjårvegen	3	
LNFRB41	Svinsøyvegen	3	
LNFRB42	Skulmovegen 1	3	
LNFRB43	Skulmovegen 2	3	
LNFRB44	Åmotvegen	3	
LNFRB45	Sugustad	2	
LNFRB46	Drugguvassveien	3	
LNFRB47	Litjåsen	2	
LNFRB48	Sæterdalsveien	3	
LNFRB49	Holstad	3	
LNFRB50	Sølbergsbakkan	3	
LNFRB51	Snoen	1	
LNFRB52	Kleva	3	
LNFRB53	Grut	3	

Retningslinjer:

- *Utbygging i små grupper er å foretrekke.*
- *Bruk av eksisterende avkjørsler til offentlig veg anbefales.*

Spredt fritidsbebyggelse:

Videre utvikling av eksisterende eiendommer med for eksempel tilbygg, garasje/uthus, bod og lignende kan tillates på følgende vilkår:

- Naturfarer skal være avklart på tilfredsstillende måte.
- Tiltaket skal ikke gi uheldig landskap- eller silhuettvirkning.
- Avstand fra tiltak til fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite skal være minst 4 meter.
- Byggetiltak kan ikke være i konflikt med tursti/turdrag/løyper.
- Samlet tillatt bruksareal er 150 m^2 BRA.
- Samlet tillatt bebygd areal er 200 m^2 BYA inkludert biloppstillingsplasser.
- Innenfor hver tomt tillates én fritidsboligenhet.
- Inntil ett sekundærbygg kan være anneks uten alle hovedfunksjoner.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-7 nr. 6 og §11-11)

6.1 Generelle bestemmelser bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven og eventuelt forurensingsloven.

Akvakultur tillates ikke andre steder enn for underformål akvakultur.

Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie, må varsles slik at de kan vurdere tiltak med henblikk på undersjøiske kulturminner.

Retningslinjer:
Det er uavhengig av underformål tillatt å etablere nødvendige sjømerker og navigasjonsinnretninger for å ivareta sikkerhet og framkommelighet på sjø.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermer for lyset fra fyrlykter. Det er heller ikke tillatt å etablere bygg, installasjoner eller fortøyninger høyere enn -25 meter i vannsøylen innenfor hvit lyktesektor.

Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdets verdier kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Det kan settes krav til utredning av naturmangfold, samfunnssikkerhet med hensyn på flom, skred- og ras og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og på sjøen/i vassdraget.

Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

6.2 Brygger og flytebrygger til fritidsformål i sjø og innsjøer

6.2.1 Etablerte brygger

Etablerte brygger kan bygges om, rives og gjenoppbygges uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ikke medfører utvidelse.

6.2.2 Nye brygger

Nye brygger og flytebrygger kan bare oppføres i områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for dette.

Flytende badebrygger på maksimum 2 x 3 meter som tas opp av sjø/innsjø i vinterhalvåret, og som er tilgjengelig for allmennheten, er unntatt fra plankrav.

Ved regulering gjelder følgende krav:

- Brygger og flytebrygger skal etableres som fellesanlegg.
  - Isopor eller annet materiale som går i oppløsning i sjø, er ikke tillatt som flyteelement på brygger og utriggere.
  - Enkeltbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.



Retningslinjer:

- *Det er ikke tillatt å etablere levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen/flytebryggen.*
- *Brygge/flytebrygge som bare skal betjene en eiendom/fritidseiendom kan bare tillates dersom eiendommen er bebygd med bolig/fritidsbolig, og ligger mer enn 500 meter fra bilveg, andre boliger, fritidsboliger og fellesanlegg.*
- *Flytebrygger som ikke inngår i reguleringsplan skal ha maks. lengde 6 meter og bredde 2,4 meter.*

6.3 Akvakultur

Lokaliteter der det er gitt konsesjon for akvakultur, er vist på plankartet. Søknad om nyanlegg innenfor disse områdene eller endring av dagens konsesjon, må gjennomgå ordinær konsesjonsbehandling.

6.4 Friluftsområde

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. All aktivitet skal ta hensyn til lek og badeliv.

6.5 Havneområde i sjø

Etablering av kai, brygge og andre konstruksjoner krever reguleringsplan.

6.6 Småbåthavn

Før etablering av småbåthavn og ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal det utarbeides reguleringsplan.

Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum ti båtplasser og det bør være minst en gjesteplass per ti båtplasser for allmenn benyttelse. Gjesteplass skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

I småbåthavner skal det tilrettelegges for kildesortering av avfall.

Båthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag, skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Retningslinjer:
I detaljreguleringsplan skal det redegjøres for:

a) Hvordan lokalsamfunnets behov for båtplasser ivaretas.
b) Hvordan etableringen vil medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tilliggende områder (strekninger).
c) Hvordan utbyggingen kan gi økt allmenn tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.
d) Hvordan parkering og tilhørende landareal etableres og sikres.
e) Hvordan tilfredsstillende elektrisitetsforsyning, løsninger for renovasjon, farlig avfall, vann- og avløp etableres og sikres.
f) Ladepunkter for elektriske båter

6.7 Drikkevann

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

7 Hensynssoner (pbl §11-8 a-f og §12-6)

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (pbl 11-8, 3. ledd, bokstav a)

7.1.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110)

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.

Drikkevannshensyn skal være overordnet alle andre samfunnshensyn innenfor hensynssonen. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilden. Tiltak etter pbl § 1-6 er ikke tillatt, med mindre det har med drikkevannsforsyningen å gjøre. De til enhver tid gjeldende klausuleringer og reguleringsbestemmelser for drikkevannsforsyningen gjelder.

7.1.2 Faresone høgspentlinjer

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse for regelmessig opphold av personer nærmere eksisterende eller planlagte kraftlinjer (senterlinje) enn:

- 420 kV 75 meter
- 300 kV 60 meter
- 132 kV 45 meter
- 66 kV 30 meter
- 1-22 kV 10 meter

Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning 22 kV og mer, skal være minimum seks meter fra senterlinje i forhold til bebyggelse for opphold av personer. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

7.1.3 Faresone brann-/eksplosjonsfare

Det kan bare tillates etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksopmheten.

7.2 Retningslinjer til soner med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv,

Grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

7.2.1 Hensynssone kulturmiljø (H570):



***Retningslinjer**:*

Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig.

7.2.2 Henssynssone landbruk (H510)



Retningslinjer:

Dette er arealer som kan være egnet for mottak av matjord når det er aktuelt å flytte matjord fra utbyggingsarealer. Søknader om nydyrking skal behandles på vanlig måte.

7.2.3 Hensynssone reindrift (H520)



Retningslinjer:

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av nye reguleringsplaner, reguleringsendringer og søknader om dispensasjoner. Innenfor hensynssonen innebærer dette at det ikke skal fortettes med nye hyttetomter, fradeles tilleggsarealer til eksisterende tomter, eller bygges nye veger. Innenfor byggeområder kan regulerte tomter fradeles og bebygges, og veger som inngår i vedtatt reguleringsplan kan bygges.

7.3 Sikringssone fortøyninger for akvakulturanlegg (H190)

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillates forutsatt at de ikke medfører skader på korallforekomster, og tiltakshaver er kjent med bunnforholdene der fortøyningene legges. Tiltak og aktiviteter som kan medføre skade på fortøyninger for akvakulturanlegg er ikke tillatt.

Vedlegg 1 - Definisjoner

Småhusbebyggelse
Frittliggende og konsentrert sammenbygd småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene angitt i pbl § 29-4.

Frittliggende småhusbebyggelse
Består av eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger:

- Enebolig defineres som frittliggende bygning beregnet på en husstand.
- Tomannsbolig defineres som frittliggende bygning beregnet på to husstander med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som selvstendig bolig med alle nødvendige hovedfunksjoner.

Konsentrert småhusbebyggelse

Småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder og rekker, tre- og firemannsboliger (vertikalt eller horisontaldelt), med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde er innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

Flerboligbygg
Med flerboligbygg menes bygning med fem eller flere boenheter, på inntil to målbare plan.

Kombinerte bygg
Bygning med både bolig(er) og næringsseksjon/del.

Lavblokk-/blokkbebyggelse
Bygning med fire eller flere boenheter, med tre eller flere målbare plan.

Anneks
Uthus beregnet til beboelse, som ikke inneholder alle hovedfunksjoner.

Hovedfunksjoner
Hovedfunksjoner er stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Det er ikke krav om separate rom for hver enkelt funksjon. Det er tilstrekkelig at den nye boenheten kan fylle alle hoved-funksjonene. Vurderingen gjøres ut fra rent fysiske kriterier ved selve boenheten, ikke hvordan boenheten brukes.

Hovedbruksenhet
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhus-bebyggelse.

Utleieenhet
Bolig med alle hovedfunksjoner som ikke trenger å være en egen boenhet.

Boenhet
Med boenhet menes bolig som tilfredsstiller kravene til å være egen boenhet, jamfør byggesaksforskriften § 2-1.

Takterrasse
Oppholdsareal uten overdekning på et flatt tak.

BYA og BRA
BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal) beregnes som beskrevet i veilederen «Grad av utnytting» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eller senere veiledere som erstatter denne.

Overvann
Tak- og overflateavrenning som følge av nedbør og smeltevann.

Flomveg
Trasé som leder overvann til en resipient.

Lokal overvannshåndtering

Eksempler på lokal overvannshåndtering er infiltrasjon, fordrøyning, åpne flomveger, grønne tak, blågrønne løsninger med mere.

Naust
Bygning som skal brukes til oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Brygge
Brukes i dette dokumentet om plattformkonstruksjon langs land eller fra land og ut i vannet. Tradisjonell brygge er fast forankret og fundamentert på land og på sjøbunnen.

Flytebrygge
Flytebrygge er en flytende brygge som regel er forankret til moringer på bunnen, og ofte koblet til land med en landgang. Flyteelementene er ofte luftfylte konstruksjoner av plast, betong eller metall.

Moring
Moring er et anker eller en tung betongblokk med kjetting, lagt ut på sjøbunnen til å fortøye i. Tradisjonelt brukt for å fortøye skip og båter.

Havn
Havn er et avgrenset område ved kyst, elv eller innsjø der båter og fartøy kan ankre opp eller legge til ved brygge eller terminalanlegg, beskyttet for vær og vind av naturgitte landskaps-formasjoner eller av menneskeskapte anlegg som molo, bølgebryter eller lignende.

Bølgebryter
Også kalt bølgedemper, er en kunstig oppfylling eller flytende konstruksjon som har til hensikt å dempe opprørt sjø og beskytte oppankrede eller fortøyde fartøy og anlegg i en havn, marina eller havbruksanlegg.

Molo

Et byggverk i sjøen for å beskytte havneområdet mot bølger.

Pir
Er en brygge eller en utstikker som står vinkelrett på en kai eller strandlinje. En pir kan være konstruert av forskjellige materialer; tre, stål, betong eller stein, og anlegget har ofte et havneskur eller sjøbu til lagring av gods.

Kai
Kai eller brygge er en strandforbygning ved havn eller sjø, innrettet slik at fartøyer kan legge til og utstyrt med tilstøtende opplagsplass for varer og tilhørende forbindelse til land.

Småbåthavn/ marina
Et område i og ved sjø/vann, hvor infrastruktur, adkomst og organisering legger til rette for fast og sikker fortøyning av mindre, båter når disse ikke er i bruk.

Utrigger
I dette dokumentet brukt om flytende konstruksjon som er rigget ut fra flytebrygge for å gi støtte til båt.

Retningslinjer for jakt i Gjølme-Gjønnes Grunneierlag

Elg og hjort jaktes på avtaler med jaktlagene Ålvatnet og Ustad-Sølberg.

Jakt på hare er på avtale.

Jaktkortansvarlig i grunneierlaget: Lars Kåre Gjønnes: 41434296

Vipps for betaling av jaktkort: 942997

Leder i grunneierlaget: Petter Ingdal: 48295131

I perioden for elg- og hjortejakt skal småviltjegerne ta hensyn til jakta av storvilt. Er en i tvil om hvor det kan jaktes, tar en kontakt med jaktlederne.

Jaktleder Ustad-Sølberg jaktlag: Øyvind Bergsrønning: 91533235

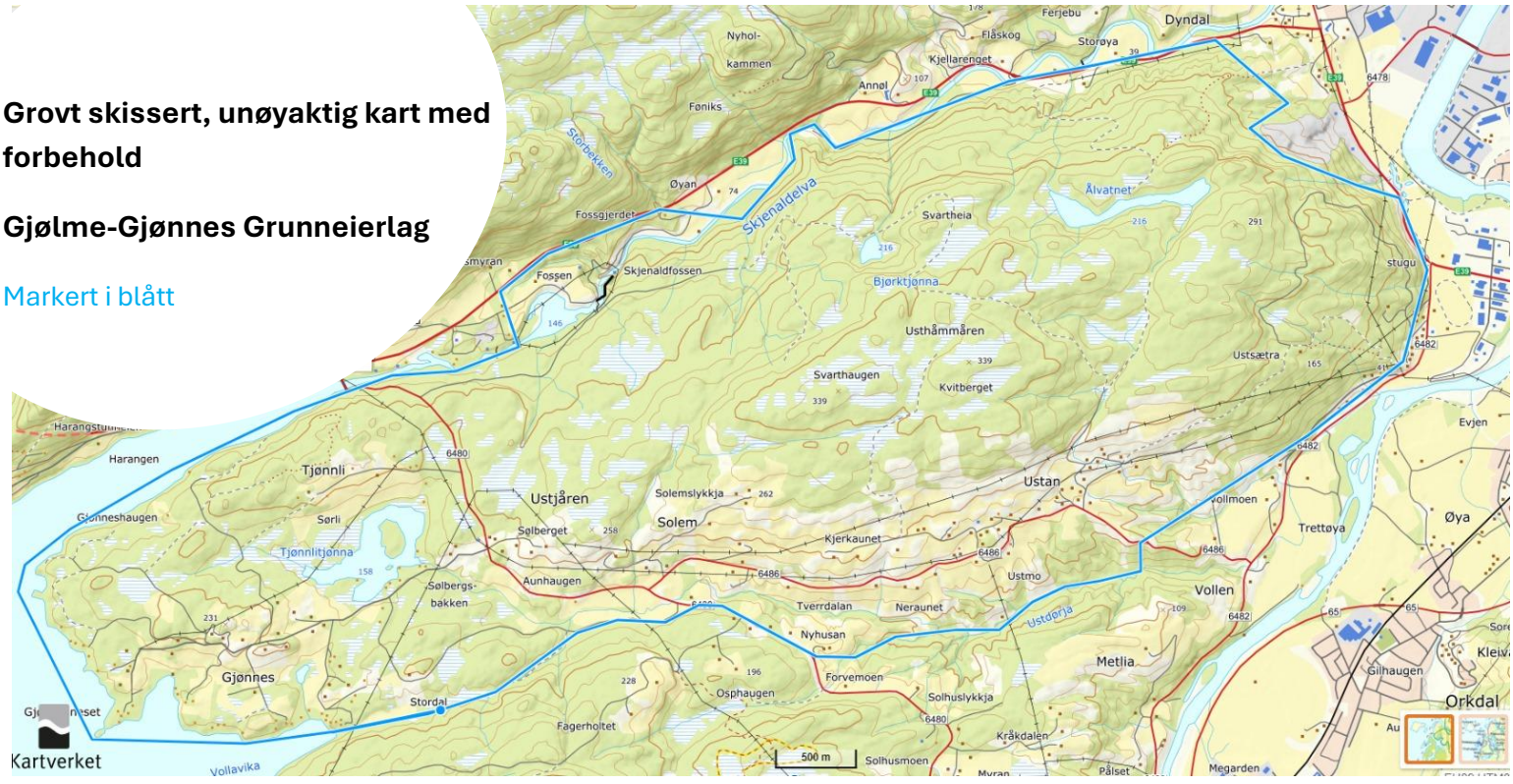
Jaktleder Ålvatnet jaktlag: Jo Morten Garberg: 414 35 761 (meldt at det blir endring)

Jaktkort selges til jegere som har tilknytning på en eller annen måte til en grunneier.

Dokumentasjon på jegerprøve og følging av lover og regler gjelder for all jakt.

All ulovlig jakt vil bli anmeldt. Det er også meldeplikt hvis ulovlig jakt oppdages.

Alle regler må følges, hvis det ikke skjer, kan jeger bli nektet jakt og fratas jaktkort.



Generelle jakt retningslinjer, gjelder all jakt

Jakt kan foregå i hele området til grunneierlaget. Jaktkortet betales på vipps: 942997. Skjermbilde av innbetaling sendes jaktkortansvarlig i styret sammen med bevis på jegerprøve.

Jakta skal være planlagt. Det vil si planlagt postering i et område eller smygjakt i et område, og avklart med jaktkortansvarlig på forhånd hver gang. All jakt skal varsles til jaktkortansvarlig før hver enkelt jakt starter. Resultat av jakta skal også rapporteres hver dag.

Jakt skal ikke foregå fra bil/vei/parkeringsplass, og være i god avstand fra gårdstun og hus hvis ikke annet er avtalt direkte med grunneier. Det bør unngås eller vises svært stor aktsomhet ved jakt i nærheten av bebyggelse. Bruk eller oppsettelse av jakttårn, stol eller lignende må i hvert enkelt tilfelle avtales med grunneier og tårnets eier.

Jakt med hund kan være mulig ved avtale med jaktkortansvarlig.

Fuglejakt

Jaktkort kr 200,- per dagskort.

Det selges kun dagskort med maks 1 fugl per dag.

Beverjakt

Jaktkort kr 200,- pr kort/dyr.

Etter at et dyr er felt, skal det umiddelbart rapporteres til jaktkortansvarlig. Det må også i løpet av 3 dager rapporteres til jaktkortansvarlig: kjønn, vekt og om den var drektig.

Jaktkort kjøpes på forhånd, med unntak av grunneiere, de kan felle ett dyr for deretter å løse ut jaktkort etterpå. For påfølgende dyr kjøpes jaktkort på forhånd, på ordinær måte.

Revejakt

Åpent og gratis med jakt på rev. Åtejakt må avtales direkte med grunneier.

Rådyrjakt

Jaktkort kr 900,- pr kort/dyr.

Ettersøksavtale med hund og oppskyting sendes til jaktkort ansvarlig.

Jaktkort kjøpes på forhånd, med unntak av grunneiere og jaktlagenes medlemmer, de kan felle ett dyr for deretter å løse ut jaktkort etterpå. For påfølgende dyr kjøpes jaktkort på forhånd, på ordinær måte.

Etter et dyr er felt skal det umiddelbart rapporteres til jaktkortansvarlig. Det må også i løpet av 3 dager rapporteres til jaktkortansvarlig: kjønn, vekt, ifølge med mor, ifølge med kje, alder, melk i jur og antall tapper per gevir side, samt foto av dyret.

Ved kjøp av rådyrkort gir det retten til å felle et rådyr helt til jaktkortansvarlig tar ifra deg den retten. Dette gjøres hvis det totalt er felt så mange dyr som er forvaltningsmessig forsvarlig i området. Jaktkort refunderes ikke.

Eiendomsverdi®

Kommun : 5059 ORKLAND | Data uth nt t: 17.08.2026 kl. 15:34
Grunn i ndom: Gnr: 257 Bnr: 51 | Oppdat rt p r: 17.08.2026 kl. 15:34

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/546879-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
15.03.2018 21:00

Johansen Janne Helen

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1959/99-1/64 **JORDSKIFTE**
16.01.1959 GRENSEGANGSSAK OVER INN OG UTMARK TIL VOLDEN GNR 210 BNR 1 OG 13 , VEDK BL.A. D.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1934/900053-1/64 **REGISTRERING AV GRUNN**
16.05.19 4 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5059 GNR:257 BNR:1

2018/103385-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2018 00:00 TIDLIGERE: KNR:16 8 GNR:257 BNR:51

2020/1383578-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00 TIDLIGERE: KNR:5024 GNR:257 BNR:51

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Gjølmeslibakken 17

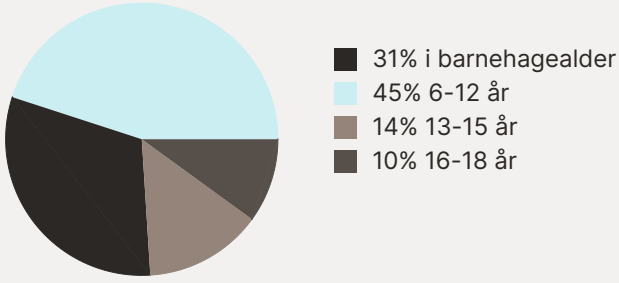
Offentlig transport

Bårdshaugbrua Linje 310, 410, 420, 470	1 min 0.8 km
Trondheim Værnes	1 t 2 min
Ørland lufthavn	1 t 58 min

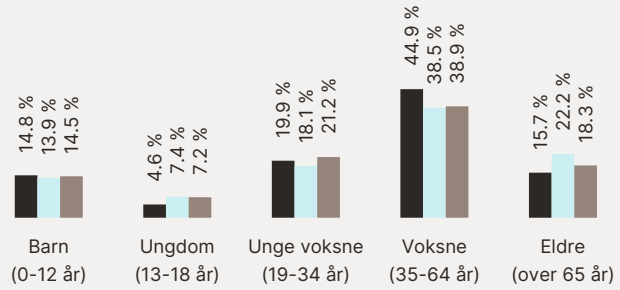
Skoler

Evjen skole (1-7 kl.) 163 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Gjølme skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	4 min 3.2 km
Orkanger barneskole (1-7 kl.) 302 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 263 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	6 min 3.1 km
Meldal videregående skole 300 elever	24 min 24.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gjølmesli-ust...	217	94
Kommune: Orkland	18 502	9 108
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Evjen barnehage (1-5 år) 131 barn	5 min 2.6 km
Gjølme barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 3.2 km
Bekkefaret barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

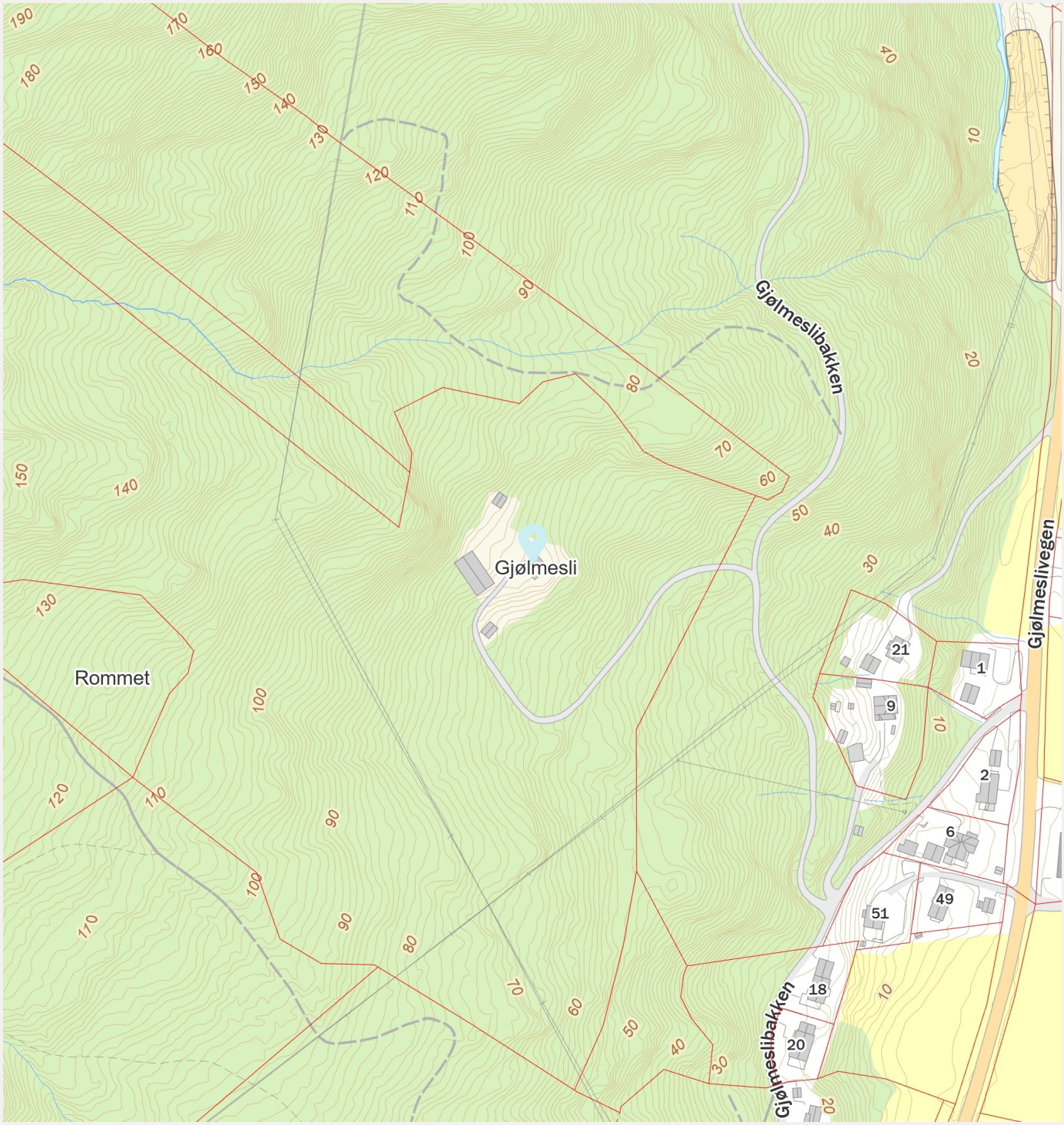
Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	2 min 1.3 km
Kiwi Orkanger	4 min

Sport

Moasvingen ball-løkke Ballspill	5 min 2.5 km
Evjen skole - gymsal Aktivitetshall	5 min 2.6 km
Fitnesspoint Orkanger	4 min
Max-gym Orkanger	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026